

Der Bürgermeister

Hilden, den 30.03.2005

AZ.: IV/61.1-Hol



Hilden

WP 04-09 SV 61/046

Beschlussvorlage

öffentlich

**Anordnung der Veränderungssperre Nr. 45 für den Bereich des
Bebauungsplans Nr. 103, 2. Änderung (Düsseldorfer
Straße/Forststr./Niederstr.)
hier: Beschluss der Satzung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	20.04.2005			
Rat der Stadt Hilden	27.04.2005			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden ordnet nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss zur Sicherung der Planung die Veränderungssperre Nr. 45 gem. §§ 16 und 17 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung für folgenden Bereich an:

Das Plangebiet liegt nördlich der Düsseldorfer Straße (B228) im Westen des Hildener Stadtgebietes.

Es wird im Süden von der Düsseldorfer Straße begrenzt.

Im Westen wird es von der westlichen Grenze des Flurstückes 245 begrenzt, welches ursprünglich nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 lag, nun aber in das Plangebiet der 2. Änderung mit einbezogen wird. Im weiteren Verlauf von Süden nach Norden wird das Plangebiet von den östlichen Grenzen der Flurstücke 268, 256 und 253 sowie nach Querung der Reisholzstraße von den östlichen Grenzen der Flurstücke 270 und 271 begrenzt.

Die nördliche Grenze verläuft Richtung Osten entlang der nordöstlichen Flurgrenze der Flur 1 bis zur Nidenstraße (nördliche Grenze des Flurstücks 121, Forststraße und nördliche Grenze des Flurstücks 214).

Östlich wird das Plangebiet in südliche Richtung von der Nidenstraße begrenzt, weiter von der nördlichen Grenze der Daimlerstraße sowie der westlichen Grenze der Forststraße. Dann quert die Grenze die Forststraße und verläuft entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 194 und 48 bis auf die Nidenstraße. Bis zur Düsseldorfer Straße wird das Plangebiet dann von der Nidenstraße begrenzt.

Alle genannten Flurstücke liegen in Flur 1 der Gemarkung Hilden.

Deshalb beschließt der Rat die in vollem Wortlaut vorgelegte Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre.“

Erläuterungen und Begründungen:

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 wurde am 09.06.2004 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden mit dem Planungsziel beschlossen, für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 Einzelhandel und Vergnügungsstätten grundsätzlich auszuschließen. Es sind nicht zulässige oder nur ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet textlich festzusetzen. Großflächiger Einzelhandel mit insbesondere zentrenrelevantem Sortiment soll ausgeschlossen werden.

Anlass der Planaufstellung war ein Bauantrag zur Errichtung eines großflächigen SB-Einkaufmarktes mit Parkpalette im südwestlichen Eckbereich des Plangebietes. Der Durchführungsplan Nr. 103 aus dem Jahre 1962 weist für diesen Bereich ein Mittelgewerbegebiet aus, in dem die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels grundsätzlich zulässig ist.

Um diese - für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 - ungewollte Entwicklung durch die Ansiedlung von Einzelhandel zu verhindern, wurde die Bebauungsplanänderung aufgestellt und der oben genannte Bauantrag am 17.06.2004 für 12 Monate zurückgestellt.

Seitens der betroffenen Grundstückseigentümer wurde Widerspruch gegen den Zurückstellungsbescheid eingelegt. Nach eingehender interner rechtlicher Prüfung wurde am 19.01.2005 die sofortige Vollziehung des Zurückstellungsbescheides angeordnet. Zuvor wurde der Kreisverwaltung Mettmann am 30.11.2004 diese Vorgehensweise begründet und zur endgültigen Entscheidung vorgelegt. Hierauf erfolgte noch keine Stellungnahme.

Da die Zurückstellung des Bauantrages nur bis Mitte Juni 2005 wirksam ist, ist es notwendig in der nächsten Ratssitzung eine Veränderungssperre zu beschließen, um die in der Voranfrage beabsichtigte Nutzung sowie eventuelle weitere Nutzungen bezüglich Einzelhandel und Vergnügungsstätten auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Hilden auf Grundlage des INTEK sowie des – vom Land geförderten – Projekts: „Leerstandsmanagement für die Innenstadt der Stadt Hilden“ ein Einzelhandels- und Nahversorgungs- (Zentren-)konzept für das gesamte Stadtgebiet in Auftrag gegeben hat, das unter anderem Grundlage für die weitere Bearbeitung des Aufstellungsverfahrens für die Bebauungsplanänderung darstellt. Das fertig gestellte Konzept soll voraussichtlich am 28. September 2005 im Rat vorgestellt werden.

(Günter Scheib)