

# Der Bürgermeister

Hilden, den 26.10.2009  
AZ.: IV/61.1 Groll\_BPlan 66,4.Änd



# Hilden

**WP 09-14 SV 61/009**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 66, 4.Änderung für den Bereich Westring /  
Nordfriedhof / Herderstraße / Ellerstraße  
Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 08.10.2003**

| Beratungsfolge:            | Sitzung am: | Abstimmungsergebnis(se)<br>(für eigene Notizen) |      |              |
|----------------------------|-------------|---|------|--------------|
|                            |             | ja  | nein | Enthaltungen |
| Stadtentwicklungsausschuss | 11.11.2009  |   |      |              |
| Rat der Stadt Hilden       | 25.11.2009  |   |      |              |

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 66, 4.Änderung vom 08.10.2003.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Hildener Stadtgebietes im Gewerbegebiet „Hilden-Nordwest“ zwischen den Straßen Westring, Nordfriedhof/ Fernwasserleitung, Herderstraße und Ellerstraße und besteht aus zwei Teilen:

Der nördliche Teil des Plangebietes wird begrenzt durch die westliche Grenze des Flurstücks 1265, die nördliche Grenze der Flurstücke 1265 und 1264, die westliche Grenze der Flurstücke 1466, 927, 1522 und 1520, die südliche Grenze der Wasserleitungstrasse, die westliche Begrenzungslinie der Herderstraße, die nördliche Grenze der Straße Auf dem Sand, die westliche Grenze der Flurstücke 1032, 1503, 867 und 866, die nördliche Grenze der Flurstücke 866, 1353, 1352 und 1484, die westliche Grenze der Flurstücke 606 und 536 und die südliche Grenze des Stockhausgrabens.

Der südliche Teil des Plangebietes wird begrenzt durch die östliche Straßenbegrenzungslinie des Westringes, die nördliche Grenze der Flurstücke 1290, 1289 und 1200, die westliche Grenze des Flurstückes 801, die südliche Begrenzungslinie der Straße Auf dem Sand, die östliche und nördliche Begrenzungslinie der Hans-Sachs-Straße, die östliche Begrenzungslinie der Flurstücke 1660 und 1659 sowie die nördliche Begrenzungslinie der Ellerstraße (unter Einbeziehung der Flurstücke 1652, 1655, 1659 und 1680).

Alle Flurstücke liegen in Flur 11 der Gemarkung Hilden.

(Horst Thiele)

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Bebauungsplan Nr. 66, 4.Änderung umfasst ein Plangebiet zwischen Nordfriedhof und Herderstraße im Norden sowie Westring und Ellerstraße im Süden. Er regelt damit Art und Maß der baulichen Nutzung für einen Großteil des Gewerbegebietes Hilden-Nordwest.

Mit dem Bebauungsplan reagierte damals die Stadt Hilden auf das Integrierte Einzelhandelskonzept des Kreises Mettmann (INTEK-Gutachten, Mettmann 2000). Im Plangebiet sollten die zulässigen Nutzungen begrenzt und konkretisiert werden; insbesondere sollten der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten geregelt und Speditionen ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Hilden am 08.10.2003 als Satzung beschlossen und bekam durch öffentliche Bekanntmachung am 10.11.2003 Rechtskraft.

In den vergangenen Jahren ist das „Planungsgeschehen“ in Hilden nicht auf der Stelle stehen geblieben. Weiterentwickelt hat sich besonders das Thema des zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und die Verteilung dieses Einzelhandels im Stadtgebiet.

Grundlage ist das städtische Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Hilden, welches vom Rat der Stadt Hilden Anfang 2006 als Leitlinie für die Beurteilung diesbezüglicher Ansiedlungsvorhaben beschlossen wurde und seitdem auch konsequent angewendet wird.

Das Gewerbegebiet Hilden Nordwest und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66,4.Änderung unterliegt weiterhin einer starken Fluktuation hinsichtlich der Nutzung von bestehenden Gewerbebauten.

Dazu mehren sich auch wieder die Anfragen, in leerstehenden Gewerbebauten Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten unterbringen zu wollen.

Aufgrund rechtlicher Anforderungen aus der einzelhandelsspezifischen Rechtsprechung der vergangenen Jahren ist es erforderlich, den Ausschluss bzw. die Regelung von Einzelhandel (und den dazugehörigen Sortimenten) auf der Basis eines stadtgebietsumfassenden Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes bauleitplanerisch zu regeln.

Da der Bebauungsplan Nr. 66, 4.Änderung noch vor der Erstellung des Hildener Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes aufgestellt wurde, fehlen ihm einige wichtige Details, so z.B. die sogenannte „Hildener Liste“ (der zulässigen Sortimente bei Einzelhandel und Nahversorgung).

**Um weiterhin die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet effektiv und im Sinne der städtebaulichen Ziele der Stadt Hilden (hier: Stärkung der vorhandenen Einzelhandels- und Nahversorgungsstandorte; Erhalt von Gewerbekapazitäten) regeln zu können, ist daher eine Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 66, 4.Änderung erforderlich.**

Außerdem empfiehlt die Verwaltung das Planungsziel um den Ausschluss von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) zu ergänzen, die bisher auf Grundlage der BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

Dies soll nach Vorstellung der Verwaltung auf der Basis eines „ergänzenden Verfahrens“ nach § 214 BauGB erfolgen. Dies ermöglicht es, Mängel in einem Bebauungsplan zu beheben, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Dies ist hier der Fall.

Daher bietet es sich an,

1. den ursprünglichen Satzungsbeschluss vom 08.10.2003 durch den Rat aufheben zu lassen,
2. den Entwurf des Bebauungsplans sowie seine Begründung zu ergänzen,
3. mit den ergänzten und erneuerten Planinhalten eine neue Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und eine neuerliche Offenlage durchzuführen sowie
4. den Bebauungsplan anschließend wieder als Satzung zu beschließen.

Nach Auffassung der Verwaltung sollte dieses ergänzende Verfahren innerhalb der kommenden sechs Monate durchgeführt werden können.

(Horst Thiele)