

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 18.06.2020
AZ.: IV/61.1 Bopp_BPlan 264

WP 14-20 SV 61/285

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 264 für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof: Beschluss einer Veränderungssperre

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			

Öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

 ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

 ja

nein

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

19.08.2020

Vorberatung

Rat der Stadt Hilden

23.09.2020

Entscheidung

Anlage 1 - Veränderungssperre 53 - Übersichtsplan

Anlage 2 - Veränderungssperre 53 - Satzung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss folgende Satzung:

Satzung

**über die Anordnung der Veränderungssperre Nr. 53 der Stadt Hilden
für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof**

Auf der Grundlage der §§ 16 und 17 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 270), zuletzt geändert durch Art. 4 COVID-19-LandesrechtsanpassungsG vom 14.4.2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a), hat der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 23.09.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden am 20.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 beschlossen.
Zur Sicherung dieser Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

(1) Von der Veränderungssperre Nr. 53 ist folgender Planbereich betroffen:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Süd zwischen St.-Konrad-Allee und Richrather Straße. Es wird begrenzt durch die westliche Straßenbegrenzung der St.-Konrad-Allee, die Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1200, die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 794, die Westgrenze der Flurstücke 949, 131, 503, 504, 133, 134, die Südgrenze der Flurstücke 134, 751, 140 und 335, alle in Flur 62 der Gemarkung Hilden.

(2) Ein Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, liegt zur Einsichtnahme im Rathaus, Planungs- und Vermessungsamt, in Hilden, Am Rathaus 1, Zimmer 439 aus. Im Übersichtsplan ist der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre schwarz umrandet.

§ 3

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Planbereich dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

(2) Von der Veränderungssperre kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende Belange nicht entgegenstehen.

(3) Von der Veränderungssperre werden nicht berührt:

- a) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind;
- b) Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisherigen baurechtlich genehmigten Nutzung.

§ 4

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 16 Abs. 2 BauGB in Kraft.

Sie tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 264 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, spätestens jedoch 2 Jahre nach der Bekanntmachung dieser Veränderungssperre außer Kraft.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 20.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.12.2019 im Amtsblatt der Stadt Hilden öffentlich bekannt gemacht. Zur Sicherung der Planung soll nun eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen werden.

Planungsanlass des Bebauungsplans Nr. 264

Die Eigentümerin eines der Grundstücke an der St.-Konrad-Allee strebt eine Verdichtung durch zusätzliche Mehrfamilienhausbebauung auf ihrem Grundstück an. Das Plangebiet wird derzeit planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Für die Bebauung wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB (Baugesetzbuch) am 08.05.2019 ein positiver Bauvorbescheid erteilt. Dieser ist nach der (alten) BauO NRW 2000 zwei Jahre gültig (bis Mai 2021), und kann anschließend verlängert werden.

Aufgrund von Bedenken von Anwohnerinnen und Anwohnern, aus der Politik und der sonstigen Bevölkerung gegen diese Nachverdichtung soll für die künftige städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs ein Bebauungsplan erstellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 264 hat das Ziel, die vorhandenen Grünflächen in dem vollständig bebauten Stadtgebiet zu erhalten. Gleichzeitig soll ein planerischer Ausgleich zwischen dem vorhandenen Verdichtungspotenzial und dem Erhalt der Grünflächen erreicht werden.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans werden der Bestand, die Bedürfnisse der Anwohnerschaft sowie der Eigentümerinnen und Eigentümer und der Öffentlichkeit dokumentiert und die unterschiedlichen Ansprüche gegeneinander abgewogen. Auf dieser Grundlage sollen planungsrechtliche Festsetzungen zur Erhaltung von Grünflächen und Freiräumen getroffen werden. Außerdem wird geprüft, welche gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden kann.

Am 15.11.2019 hat die Eigentümerin auf Grundlage der Bauvoranfrage einen Bauantrag gestellt. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 264 ermöglicht gemäß §15 BauGB die Zurückstellung von Baugesuchen für ein Jahr. Daher wurde die Bearbeitung des Bauantrags mit Bescheid vom 06.01.2000 (zugestellt am 10.01.2020) zurückgestellt, um zunächst die städtebauliche Planung zu sichern.

Da für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 264 mehr Zeit erforderlich ist, muss nun eine Veränderungssperre für diesen Bereich beschlossen werden. Durch die Anordnung der Veränderungssperre Nr. 53 wird zunächst ein Zeitraum von zwei Jahren gewonnen. In diesem Zeitraum

kann voraussichtlich das durch den Stadtentwicklungsausschuss formulierte Planungsziel gesichert werden. Für das o.g. Bauvorhaben beginnt die durch die Veränderungssperre ermöglichte Zwei-Jahresfrist mit dem Datum der Zurückstellung des Bauantrags.

Mögliche Planungsfolgen des Bebauungsplans Nr. 264

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu klären, ob dem Grundstückseigentümer durch die geplanten Festsetzungen ein erheblicher finanzieller Nachteil entsteht:

Wenn das derzeit bestehende Baurecht durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschmälert wird, entsteht dem Grundstückseigentümer ein Vermögensverlust, also ein „Planungsschaden“ gem. § 39ff. BauGB.

Wenn der Eingriff in das vor Aufstellung des Bebauungsplans bestehende Baurecht unerheblich ist, wird dies nicht als Planungsschaden gewertet. Aus einem erheblichen Eingriff kann jedoch ein Entschädigungsanspruch entstehen. Die Höhe der Entschädigungsleistung ist gemäß § 42 BauGB davon abhängig, ob die Grundstücke bereits seit über sieben Jahren hätten bebaut werden können, aber es nicht wurden oder ob das Baurecht erst mit Rechtskraft der BauO NRW 2018 zum 01.01.2019 bebaut werden konnte.

Da die positiv beschiedene Bauvoranfrage dem Eigentümer das Baurecht für mehrere Neubauten einräumt, entstünde zumindest für den Fall, dass eine Nachverdichtung auf dem betroffenen Grundstück durch den Bebauungsplan gänzlich unzulässig würde, voraussichtlich ein beträchtlicher Planungsschaden.

Der Erlass der Veränderungssperre hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen, weil hieraus keine Ansprüche auf Planungsschaden (oder ähnliches) abgeleitet werden kann.

Es ist also damit zu rechnen, dass die Stadt Hilden durch die vorgesehenen Einschränkungen des Baurechts zahlungspflichtig wird; die Höhe der Entschädigung kann jedoch erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden, da erst dann der Umfang des ggfs. verbleibenden Baurechts feststeht.

Die Frage des Umfangs des Baurechts, also insbesondere des Maßes der künftig zulässigen Bebauung, muss im anstehenden Bauleitplanverfahren umfassend geklärt und das künftige Baurecht auch vor diesem Hintergrund sinnvoll entwickelt werden.

Derzeitiger Stand des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 264

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ und damit als sogenanntes „beschleunigtes Verfahren“. Obwohl es gesetzlich zulässig wäre, wird nicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB verzichtet, um frühzeitig Anregungen in Bezug auf die Planung sicherzustellen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens wird nur von der Erstellung eines formellen Umweltberichts sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abschluss des Verfahrens und weiteren Monitoring-Maßnahmen abgesehen.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans werden derzeit auf Basis der vermessungstechnisch erstellten Planungsgrundlage verschiedene Varianten für die künftige Entwicklung untersucht und innerhalb der Verwaltung abgestimmt.

Im November soll im Stadtentwicklungsausschuss ein Beschluss über den Städtebaulichen Entwurf gefasst werden, der in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch vorgestellt werden soll. Parallel wird dann die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Es ist von der Entwicklung der Covid 19-Pandemie abhängig, in welcher Form die frühzeitige Bürgerbeteiligung stattfindet. Derzeit wird davon ausgegangen, dass sie in Form einer frühzeitigen

Offenlage (Dauer mindestens eine Woche) durchgeführt wird. Diese Beteiligungsform wurde in Hilden auch schon in anderen Planverfahren erfolgreich genutzt. Parallel besteht wie immer die Möglichkeit, sich über die Webseite der Stadt Hilden (Geoportal) zum Planverfahren zu informieren und schriftliche Stellungnahmen per E-Mail oder Brief einzubringen.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat Dauer erfolgt später in einem fortgeschrittenen Stadium der Planung.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Beschluss für die Anordnung der Veränderungssperre Nr. 53 in der beiliegenden Form zu fassen.

gez.
B. Alkenings

Klimarelevanz:

Der Beschluss einer Veränderungssperre hat keine klimarelevanten Auswirkungen.



**Plangebiet Bebauungsplan Nr. 264 für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof
Veränderungssperre Nr. 53**



über die Anordnung der Veränderungssperre Nr. 53 der Stadt Hilden für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof

Auf der Grundlage der §§ 16 und 17 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 270), zuletzt geändert durch Art. 4 COVID-19-LandesrechanpassungsG vom 14.4.2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a), hat der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 23.09.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden am 20.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 beschlossen.
Zur Sicherung dieser Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

(1) Von der Veränderungssperre Nr. 53 ist folgender Planbereich betroffen:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Süd zwischen St.-Konrad-Allee und Richrather Straße. Es wird begrenzt durch die westliche Straßenbegrenzung der St.-Konrad-Allee, die Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1200, die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 794, die Westgrenze der Flurstücke 949, 131, 503, 504, 133, 134, die Südgrenze der Flurstücke 134, 751, 140 und 335, alle in Flur 62 der Gemarkung Hilden.

(2) Ein Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, liegt zur Einsichtnahme im Rathaus, Planungs- und Vermessungsamt, in Hilden, Am Rathaus 1, Zimmer 439 aus. Im Übersichtsplan ist der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre schwarz umrandet.

§ 3

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Planbereich dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

(2) Von der Veränderungssperre kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende Belange nicht entgegenstehen.

(3) Von der Veränderungssperre werden nicht berührt:

- a) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind;
- b) Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisherigen baurechtlich genehmigten Nutzung.

§ 4

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 16 Abs. 2 BauGB in Kraft.

Sie tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 264 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, spätestens jedoch 2 Jahre nach der Bekanntmachung dieser Veränderungssperre außer Kraft.

Hilden, den

Bürgermeisterin