

1110 F. Lubau

Der Bürgermeister



Planungs- und Vermessungsamt

Postanschrift: Stadtverwaltung • Postfach 100880 • 40708 Hilden

An die
Mitglieder des Rates der Stadt Hilden

Hausanschrift	Am Rathaus 1, 40721 Hilden
Tel.-Vermittlung	0 21 03 / 72 - 0
Mein Name	Peter Stuhlträger
Mein Zimmer	445
Mein Zeichen	IV/61.1 B-Plan 103-02
Mein Telefon	02103 / 72-425
Mein Telefax	02103 / 72-615
Meine eMail	peter.stuhltraeger@hilden.de

Ihre Nachr. vom

Ihr Zeichen

Datum 07.12.2006

Öffnungszeiten Mo + Fr. 8 - 12 Uhr, Di + Mi 8 - 16 Uhr,
Do 8 - 18 Uhr

Buslinien 781, 783 u. 784 - Haltestelle „Am
Rathaus“

Kassenzeichen

Bei Rückfragen und Zahlungen bitte stets angeben!

Hilden

Sitzung des Rates am 13.12.2006;

hier: Tagesordnungspunkt Nr. 4j): Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der Sitzungsvorlage Nr. IV/61-132 wird unter Tagesordnungspunkt Nr. 4j) dem Rat der Stadt Hilden vorgeschlagen, den Bebauungsplanentwurf Nr. 103, 2. Änderung unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen als Satzung zu beschließen.

Am 06.12.2006 haben die Rechtsanwälte Grooterhorst & Partner für die Eigentümer des Grundstückes Forststraße 1 mit Fax um 13.12 Uhr ihre bisherigen Anregungen ergänzt. Dieses Schreiben wurde mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 06.12.2006 als Tischvorlage zur Beratung gestellt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat dieses Schreiben – wie von der Verwaltung vorgeschlagen – in die Abwägung einbezogen und den Bebauungsplan insgesamt mehrheitlich beschlossen.

Anliegend übersende ich Ihnen die gestern verteilte Tischvorlage, damit Sie die Sitzungsvorlage Nr. IV/61-132 für den Rat ergänzen können.

Weiterhin möchte ich Sie bitten, den Verweis auf § 25 Straßen- und Wegegesetz NW (StrWG NW) – wie bereits gestern im Stadtentwicklungsausschuss mitgeteilt – auf Seite 5 der Bebauungsplanbegründung im 2. Absatz, Zeile 3 zu streichen. Da die Düsseldorfer Straße eine Bundesstraße ist, muss hier auf § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) verwiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen


(Günter Scheib)

Konten der Stadtkasse Hilden:	Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert: 343 00 566	BLZ 334 500 00	Dresdner Bank: 590 308 700	BLZ 300 800 00
	Volksbank RS/Solingen: 361 469	BLZ 340 600 94	Commerzbank: 652 860 800	BLZ 300 400 00
	Deutsche Bank: 788 401 8	BLZ 300 700 10	Postbank Köln: 117 15 509	BLZ 370 100 50

Tischvorlage zur Ergänzung der Sitzungsvorlage IV/61-132

Der Bürgermeister
Az.: IV/61.1 B-Plan 103-02 St

SV-Nr.: IV/61-132

Ergänzung des Beschlussvorschlags:

1.4 Schreiben der Rechtsanwälte Grooterhorst & Partner vom 09.11.2006 und 06.12.2006

In dem Schreiben vom 09.11.2006 wird angeregt, dass ...

... hingewiesen.

Mit Schreiben vom 06.12.2006 wird gefordert, die Festsetzung der privaten Grünflächen entlang der Düsseldorfer Straße und der westlichen Grenze des Grundstücks Forststraße 1 erheblich einzuschränken und künftig nur noch entlang der Düsseldorfer Straße einen Grünstreifen mit einer Breite von 10 m festzusetzen. Die restlichen Bereiche sollen dann als gewerbliche Bauflächen überplant werden.

Mit der 2. Änderung des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 103 sollte nur die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben städtebaulich neu geordnet werden. Außerdem war es im Aufstellungsverfahren städtebaulich erforderlich, die heute vorhandene Nachbarschaft zwischen gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen zu untersuchen und eine städtebauliche Lösung zu erarbeiten, weil sich der übergeleitete Durchführungsplan mit dieser Nachbarschaftsproblematik nicht auseinander gesetzt hat.

Jedoch soll die Dimensionierung der Grünflächenfestsetzung im Rahmen dieser zweiten Änderung nicht geändert werden, weil der planungsrechtlich zulässige Eingriff gegenüber dem bisherigen Status quo durch dieses Bebauungsplanverfahren eben nicht vergrößert werden soll. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke bezüglich des Umfangs der zulässigen Versiegelung soll nicht reduziert, aber auch nicht vergrößert werden.

Um den Grundstückseigentümern ein Mehr an Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung der Grundstücke einzuräumen, wird im Rahmen der zweiten Änderung die Möglichkeit eröffnet, in den mit „privaten Grünflächen“ gekennzeichneten Bereichen bis zu 5% der Flächen mit baulichen Anlagen zu bebauen, wenn in den gemäß Bebauungsplan überbaubaren Bereichen die Flächen im Verhältnis 1:1 kompensiert werden.

In Vertretung

(Rech)
Beigeordneter



Die Ergänzungen zur Sitzungsvorlage Nr. IV/61-132 mit Stand vom 20.11.2006 sind *kursiv* dargestellt.

GROOTERHORST
& PARTNER
RECHTSANWÄLTE

GROOTERHORST · POSTFACH 200 327 · 40101 DÜSSELDORF

Vorab per Telefax: 02103 - 72 615

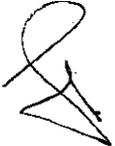
Stadt Hilden

Herrn Bürgermeister

Günter Scheib

Am Rathaus 1

40721 Hilden

 6.12.

DR. JOHANNES GROOTERHORST
RECHTSANWALT LG UND OLG

HEINRICH SALZMANN
RECHTSANWALT LG

RALF-THOMAS WITTMANN
RECHTSANWALT LG UND OLG

MARC CHRISTIAN SCHWENCKE
RECHTSANWALT LG

TOBIAS TÖRNIG
RECHTSANWALT LG

DR. DAMIAN HECKER
RECHTSANWALT LG UND OLG

DR. DETLEF BRÖMMER
RECHTSANWALT LG

TEL. 02 11 / 8 64 67-0
FAX 02 11 / 13 13 42

INFO@GROOTERHORST.DE

Az.: 02083/03 Sc / 24

06.12.2006 / pr / Tr

Bebauungsplan Nummer 103, 2. Änderung für den Bereich Hilden, Düsseldorfer Straße/Forststraße/Niederstraße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Scheib,

namens und im Auftrage der Eigentümer der Grundstücke Forststraße / Düsseldorfer Straße in Hilden (Gemarkung Hilden, Flur 1, Flurstücke 241-245), der Brüder Prof. Dr. Alfred Dieter Krupp und Viktor Alfred Krupp, nehmen wir in Ergänzung zu unserem Schreiben vom 09.11.2006 zu der Planung der Stadt Hilden Stellung:

Der vorliegende B-Plan-Entwurf setzt für die Grundstücke unserer Mandanten großflächige private Grünflächen parallel zur Düsseldorfer Straße und parallel zur westlichen Grundstücksgrenze fest.

In dem Entwurf der Planbegründung heißt es hierzu, die privaten Grünflächen seien aus dem übergeleiteten Durchführungsplan Nr. 103 übernommen.

Weiter heißt es:

„Die privaten Grünflächen an den Verkehrsflächen sollen die Anbauverbots- bzw. die Anbaubeschränkungszone der Düsseldorfer Straße (B 228) sichern, die sich in diesem Abschnitt außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet.“

Diese Begründung ist unzutreffend. Im Rahmen der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 hat die Stadt Hilden für das Grundstück Flurstück 194 - es handelt sich hierbei um das östlich der Forststraße liegende Eckgrundstück Forststraße / Düsseldorfer Straße - die dort bislang ebenfalls festgesetzte private Grün- und Freifläche parallel zur Düsseldorfer Straße aufgehoben und lediglich einen 10 m breiten Schutzstreifen an der B 228 (Düsseldorfer Straße) festgesetzt, der von Überbauung freizuhalten ist. Diese Festsetzung wird auch in der zweiten Änderung beibehalten.

Zur Sicherung der Anbauverbots- bzw. der Anbaubeschränkungszone an der Düsseldorfer Straße (B 228) ist die festgesetzte Grünfläche auf dem Grundstück unserer Mandanten daher nicht erforderlich.

Die Beibehaltung der völlig überdimensionierten Grünfläche auf dem Grundstück unserer Mandanten verstößt daher insbesondere gegen den Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG) und gegen das Gebot gerechter Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB), da nicht nachvollziehbar ist, warum für das Nachbargrundstück östlich der Forststraße lediglich ein 10 m breiter Schutzstreifen festgesetzt wird, für das Grundstück unserer Mandanten es jedoch bei der bisherigen privaten Grünfläche bleibt.

Gleiches gilt auch für die Grünfläche an der westlichen Grundstücksgrenze. Zur Beibehaltung dieser Grünfläche fehlt in der Planbegründung jegliche Ausführung.

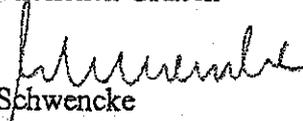
Bezeichnenderweise waren noch im frühzeitigen Beteiligungsverfahren keine Grünflächen auf den Grundstücken unserer Mandanten vorgesehen.

GROOTERHORST
& PARTNER
RECHTSANWÄLTE
- 3 -

Wir beantragen daher:

1. Die private Grünfläche parallel zur Düsseldorfer Straße (B 228) im Bereich der Grundstücke unserer Mandanten wird nicht mehr festgesetzt, sondern es wird lediglich ein Schutzstreifen entsprechend der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 festgesetzt.
2. Die private Grünfläche parallel zur westlichen Grundstücksgrenze wird ebenfalls nicht festgesetzt.
3. Für die Grundstücksbereiche, die in der vorliegenden Planung noch als private Grünfläche vorgesehen sind, wird eine bauliche Nutzung - nach Ihrer Planung also als Gewerbegebiet - festgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen


Schwencke
Rechtsanwalt

