

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 23.05.2006
AZ.: IV/61.1 Groll_231, 1.Änd

WP 04-09 SV 61/110

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 231, 1. Änderung für den Bereich Walder Straße/
Max-Volmer-Straße | hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

07.06.2006

Abstimmungsergebnis/se

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Änderung des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Hilden an der Stadtgrenze zu Solingen. Es wird verkleinert und zwar im Westen begrenzt durch die Max-Volmer-Straße, im Süden durch die Walder Straße und im Osten durch die Grenzstraße. Im Norden erfolgt die Begrenzung nun durch die Nordgrenzen der Flurstücke 2394, 2396, 2739 und 2740, alle in Flur 65 der Gemarkung Hilden.

Das Ziel der Bebauungsplan-Aufstellung ist nunmehr, im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie Einzelhandelsbetriebe, die vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten, auszuschließen. Jedoch sollen Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente (z.B. Kiosk, Tankstellen-Shop, etc.) ausnahmsweise zulässig sein. Außerdem sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.“

(G. Scheib)

Finanzielle Auswirkungen

Nein

Personelle Auswirkungen

Nein

Erläuterungen und Begründungen:

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 28.04.2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 beschlossen; dieser Aufstellungsbeschluss wurde dann am 06.05.2004 im Amtsblatt der Stadt Hilden öffentlich bekanntgemacht.

Als Plangebiet wurde der Bereich Walder Straße/ Grenzstraße/ Max-Volmer-Straße gewählt, also die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 231 aus dem Jahr 1998.

Auslöser des Beschlusses war eine Anfrage für ein nicht näher benanntes Einzelhandelsgeschäft mit Parkdeck auf einem unmittelbar an der Walder Straße liegenden Grundstück.

Dementsprechend wurde damals im Aufstellungsbeschluss als Planungsziel der Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten formuliert. Die Änderung war als „Textbepauungsplan“ konzipiert, d.h. neben einer neuen textlichen Festsetzung bleiben die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 231 gültig.

Ein Jahr später, am 27.04.2005, beschloss der Rat der Stadt Hilden zudem die Veränderungssperre Nr. 44 für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231. Diese gilt demnach noch bis zum Frühjahr 2007.

In der Zwischenzeit haben sich die Randbedingungen dieses Bebauungsplan-Verfahrens in verschiedenen Bereichen deutlich geändert.

Das Baugesetzbuch wurde Mitte 2004 novelliert (Europarechtsanpassungsgesetz), es wurden zwei weitere Bebauungsplan-Änderungsverfahren eingeleitet.

Dabei handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 (für den Bereich der Fa. Wielpütz) und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 (für den Bereich der Fa. QIAGEN). Diese Plangebiete müssen daher nicht mehr für ein Planungsziel „Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätte“ berücksichtigt werden.

Zudem hat die Stadt Hilden mittlerweile ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept erarbeiten lassen und als verbindliche Leitlinie für Standortentscheidungen durch den Rat der Stadt beschlossen (2006).

Hieraus ergibt sich die planerische Notwendigkeit, für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 ein neues, deutlich kleineres Plangebiet zu definieren und auch die Planungsziele differenzierter darzustellen.

Im einzelnen:

- das Plangebiet beschränkt sich nun auf die Grundstücke unmittelbar an der Walder Straße, zwischen Max-Volmer-Straße und Grenzstraße.
- im Plangebiet sollen weiterhin Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Einzelhandels sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie größere Einzelhandelsbetriebe, die vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten, ausgeschlossen werden. Im Umkehrschluss bedeutet das, hier können später nur solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die der Versorgung der im Gewerbegebiet tätigen Arbeitsbevölkerung dienen bzw. die auf weniger als 700 m² Verkaufsfläche (kleinflächige Einzelhandelsbetriebe) vorrangig nicht-zentrenrelevante Sortimente als Kernsortiment anbieten.

Um diesen geänderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden, legt die Verwaltung die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur Beschlussfassung vor.

(G. Scheib)