

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 16.05.2007

AZ.: IV/61.1 Groll-BPlan

WP 04-09 SV 61/161

Beschlussvorlage

öffentlich

**Antrag der CDU-Fraktion vom 02.05.2007 zum Erlass einer
Veränderungssperre für die Bebauungspläne Nr. 10 C und 240**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	06.06.2007
Stadtentwicklungsausschuss	08.08.2007

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	06.06.2007	mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 8
Stadtentwicklungsausschuss	08.08.2007	zurückgezogen

Beschlussvorschlag:

„Beschlussfassung wird anheim gestellt.“

Erläuterungen und Begründungen:

Die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Hilden hat in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 2. Mai 2007 den als Anlage beigefügten Antrag gestellt.

Dieser Antrag bezieht sich auf die beiden Bebauungspläne Nr. 10 C und 240. Für beide Bebauungspläne soll eine Veränderungssperre erlassen werden. Hierdurch wiederum soll eine „zeitnahe“ Überarbeitung der Bebauungspläne erreicht werden.

Die beigefügten Übersichtspläne zeigen die Plangebiete für beide Bebauungsplan-Verfahren. Die Planungsziele sind gemäß Aufstellungsbeschluss folgende:

Bebauungsplan Nr. 10 C

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 C soll zeitgemäßes Planungsrecht für den betroffenen Bereich geschaffen werden.“

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 7. Februar 2001 durch den Stadtentwicklungsausschuss und wurde am 21. Februar 2001 im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht.

Bebauungsplan Nr. 240

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll altes Planungsrecht aufgehoben und dafür neues Planungsrecht geschaffen werden, um so für den Bereich eine zeitgemäße bauliche Nutzung zu ermöglichen.“

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 25.08.1999 durch den Rat und wurde am 15. September 1999 im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht.

Im Zusammenhang mit der Diskussion über den Städtebaulichen Rahmenplan Nördliche Unterstadt wurde die weitere Bearbeitung für den Bebauungsplan Nr. 240 zudem – durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 14. Februar 2007 - in die Prioritätenliste für das Jahr 2007 aufgenommen.

Der Erlass einer Veränderungssperre durch den Rat wird in den Paragraphen 14 ff. des Baugesetzbuches geregelt.

Eine Veränderungssperre wird in der Regel dann erlassen, wenn abzusehen ist, dass die mit der Bebauungsplan-Aufstellung verfolgten städtebaulichen Ziele behindert oder konterkariert werden, etwa durch aktuelle Bauprojekte. Die Veränderungssperre sichert dann den planerischen Spielraum der Stadt, verpflichtet allerdings auch die Stadt (als „Plangeber“), innerhalb einer vorgeschriebenen Zeit das Verfahren zu Ende zu bringen.

Eine Veränderungssperre hat eine Geltungsdauer von üblicherweise zwei Jahren, kann um ein Jahr und – unter besonderen Umständen – nochmals um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Durch die vorliegenden Aufstellungsbeschlüsse liegt zunächst die formelle Voraussetzung vor, für die beiden Bebauungsplan-Gebiete eine Veränderungssperre zu erlassen.

Inhaltliche Voraussetzungen dagegen sind derzeit nicht zu erkennen. Für den Erlass einer Veränderungssperre ist auch ein städtebaulicher Entwurf, also eine konkrete Ausformulierung des plane-

rischen Willens der Gemeinde erforderlich.

Nur daran ist ja erkennbar, ob ein geplantes Vorhaben die Umsetzung der städtebaulichen Planung erschwert oder gar unmöglich macht und daher unter eine Veränderungssperre fällt. Derartige abgestimmte städtebauliche Entwürfe liegen derzeit aber für beide Plangebiete nicht vor.

-

Durch die Renovierungsarbeiten am Bahnhofsgebäude selbst sowie anschließend am Bahnhofsvorplatz kann der „Dornröschen-Schlaf“ des Gesamtbereiches eventuell beendet werden. Auch die Umsetzung des Städtebaulichen Rahmenplanes Nördliche Unterstadt – über die bahnhofsbezogenen Dinge hinaus – wird zu einer Aufwertung des Gesamtbereiches und somit zu einer größeren Attraktivität beitragen.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind – bis auf eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für das Grundstück Bahnhofsallee 20 - keine Projekte bekannt, die den städtischen Entwicklungszielen für beide Bebauungsplan-Gebiete entgegenstehen würden.

Sicher hat das auch mit der bis dahin desolaten Situation des Hildener Bahnhofsgebäudes zu tun. Ebenso haben die jeweiligen Grundstücksverhältnisse in den Gebieten nicht zu der schnellen Verwirklichung von neuen Projekten beigetragen.

Eine Verhängung von Veränderungssperren ist somit verfrüht, einmal abgesehen von der Tatsache, dass durch den dann entstehenden Termindruck andere Bebauungsplan-Verfahren zurückgestellt werden müssten.

Durch die Aufnahme des Bebauungsplanes Nr. 240 (Stichwort: Fabry-Museum) in die mit Priorität zu bearbeitenden Bebauungsplan-Verfahren ist dem städtischen Anliegen, hier: der Weiterentwicklung des Museumsstandortes, bereits ausreichend Rechnung getragen.

Von daher kann seitens der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt eine Veränderungssperre für die beiden Bebauungsplan-Gebiete nicht empfohlen werden.

Das Instrument sollte erst dann eingesetzt werden, wenn es die inhaltliche Auseinandersetzung um Planinhalte erfordert.

(G. Scheib)