

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 26.09.2022
AZ.: IV/61.1 2. Verl. 53.VSP-Bopp

WP 20-25 SV 61/091

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 264 für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof: 2. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 53

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss
Rat der Stadt Hilden

23.11.2022

Vorberatung
Entscheidung

Anlage 1: Lageplan VSP 53, 2. Verlängerung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss folgende Satzung über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre:

Zur Sicherung der Planung wird die Veränderungssperre Nr. 53 gem. § 17 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666), um ein weiteres Jahr verlängert.

Satzung
über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 53 der Stadt Hilden
für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof

§ 1

(1) Von der 2. Verlängerung 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, Amt für Planung und Vermessung, in Hilden, Am Rathaus 1, Zimmer 439 aus. Im Übersichtsplan ist der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre mit einer Plangebietsgrenze gekennzeichnet.

§ 2

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 53 wird um ein Jahr verlängert. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 264 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, spätestens jedoch 1 Jahr nach der Bekanntmachung dieser Verlängerung der 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.

Der Bebauungsplan Nr. 264 hat das Ziel, die vorhandenen Grünflächen in dem betroffenen Gebiet zwischen St.-Konrad-Allee und Richrather Straße zu erhalten. Gleichzeitig soll ein planerischer Ausgleich zwischen dem vorhandenen Verdichtungspotenzial und dem Erhalt der Grünflächen erreicht werden.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans konnte der auslösende Bauantrag für das Grundstück St.-Konrad-Allee 36-42 für ein Jahr zurückgestellt werden.

Um Zeit für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 264 zu erhalten, wurde zur Sicherung der Planung am 23.09.2020 eine Veränderungssperre für diesen Bereich als Satzung beschlossen und

am 14.10.2020 im Amtsblatt bekanntgemacht. Zwar ist eine Veränderungssperre eigentlich zwei Jahre lang gültig, auf diesen Zeitraum wird jedoch gem. § 17 Baugesetzbuch (BauGB) der Zeitraum ab der Zurückstellung des Baugesuches angerechnet. Da die Bearbeitung des Bauantrags mit Bescheid vom 06.01.2020 (zugestellt am 10.01.2020) zurückgestellt wurde, wäre die Veränderungssperre am 09.01.2022 abgelaufen.

Leider ist es nicht gelungen, das Bauleitplanverfahren bis dahin abzuschließen. Daher wurde am 14.12.2021 ein Beschluss zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre gefasst, der am 21.12.2021 im Amtsblatt bekanntgemacht wurde. Nun ist zur Sicherung der Planung eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich, da das Verfahren vor Ablauf der bestehenden Veränderungssperre im Dezember 2022 noch nicht zum Abschluss gebracht werden kann.

Diese notwendige weitere Verlängerung der Veränderungssperre stellt sicher, dass ein etwaig nach Ablauf der gültigen Veränderungssperre und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 264 neu gestellter Bauantrag keine neuen Konflikte mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 264 verursacht.

Nach Beschluss der 1. Verlängerung der Veränderungssperre wurde die Planung auf Grundlage des vom Stadtentwicklungsausschuss am 01.09.2021 beschlossenen städtebaulichen Entwurfes fortgeführt. Insbesondere wurden mehrere Gutachten beauftragt und ausgewertet (Artenschutz Stufe 1, Lärmgutachten und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag), und der Entwurf überarbeitet.

Insgesamt führen mehrere Besonderheiten des Planverfahrens zu einer längeren Verfahrensdauer als gewöhnlich. Zunächst einmal unterscheidet sich die hinsichtlich ihres Schwierigkeitsgrades von der allgemein üblichen städtebaulichen Planung. So liegt eine besondere Komplexität darin begründet, dass der Geltungsbereich eine kleinteilige Bestandsbebauung umfasst, die sich unter dem Einfluss des jahrzehntelangen gesellschaftlichen Wandels und den damit verbundenen Änderungen der städtebaulichen Anforderungen an die Struktur und Substanz in einem Gebiet bisher ohne Maßgaben eines Bebauungsplans entwickelt hat. Aufgrund der stark unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen innerhalb des Plangebietes ist eine sehr differenzierte Betrachtung der Einzelbereiche erforderlich, um das Planungsziel erreichen zu können. Das bezieht sich insbesondere auch auf die uneinheitlichen Qualitäten der zu „schützenden“ Grundstücksfreiflächen. Hierfür die geeigneten Festlegungen innerhalb eines Bebauungsplanes zu formulieren, benötigt mehr Zeit als üblich.

Zum Zweiten bringen die auf Erhalt der Grün- und Freiflächen bei verträglicher Nachverdichtung ausgerichteten städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 264 einen besonderen Prüfaufwand mit sich. Dies ist der Fall, da vor dem Hintergrund der zu erwartenden finanziellen Folgen für die Stadt Hilden verschiedene Modellrechnungen und Varianten zu entwickeln, zu hinterfragen und zu vergleichen sind.

Nicht zuletzt war der Aufwand für eine angemessene und rechtskonforme Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung unter den Bedingungen der Corona-Schutzverordnung und quarantänebedingt begrenzten Ressourcen im Frühjahr 2021 ungewöhnlich hoch. Die durch aufwändige Vorbereitungen eingetretene zeitliche Verlängerung des Verfahrensablaufs ist nachfolgend nicht aufzuholen gewesen.

Aus diesen vorgenannten Gründen wird nun dem Stadtentwicklungsausschuss eine Beschlussvorlage zur 2. Verlängerung der Veränderungssperre zur Entscheidung gegeben. In gleicher Sitzung wird dem Stadtentwicklungsausschuss (und anschließend dem Rat) eine Beschlussvorlage zum Offenlagebeschluss sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgelegt. Die Offenlage und die Trägerbeteiligung können nach positiver Beschlussfassung im Rat Anfang 2023 durchgeführt und der Satzungsbeschluss voraussichtlich im zweiten Quartal 2023 gefasst werden.

Die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr ist für die Durchführung der weiteren Planung erforderlich. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 5 BauGB außer Kraft.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Beschluss über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 53 in der beiliegenden Form zu fassen.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Der Beschluss über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre hat keine Klimarelevanz.



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

Rechtskraft am: 14.10.2020

Gültigkeit bis: 09.01.2022

1. Verlängerung gültig bis: 21.12.2022

2. Verlängerung gültig bis:

