

Der Bürgermeister



Hilden, den 18.05.2010
AZ.: IV/61.1 Groll-BPlan

WP 09-14 SV 61/039

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 204, 2. Änderung für den Bereich Nordring /
Gerresheimer Straße**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	03.11.2010			

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung wird anheim gestellt.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit Schreiben vom 05.Mai 2010 stellte die Firma Windmann Catering Service den als Anlage beigefügten Antrag, den Bebauungsplan 204 (für den Bereich Gerresheimer Straße / Nordring / A 46) sowie den Bebauungsplan Nr. 204, 2.Änderung (gleicher Bereich) zu ändern.

Ziel der Änderung soll sein, die Aufstellung eines Groß-Zeltes und damit den dauerhaften Betrieb der sog. „SandBAR“ zu ermöglichen. Hierbei handelt es sich um einen Veranstaltungsbetrieb in Verbindung mit einer Vergnügungsstätte (Disco) und diversen anderen Angeboten.

Um den Antrag nachvollziehen zu können, muss zunächst das derzeit gültige Planungsrecht betrachtet werden.

Basis ist der Bebauungsplan Nr. 204 aus dem Jahr 1992. Dieser setzt für den betroffenen Bereich ein Sondergebiet (SO) „Tennis“ fest, bei einer max. III-geschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise; bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0.

Die überbaubare Flächen wurden mittels Baugrenzen räumlich ausschließlich für den Bereich Tennishallen / Restaurant / Verwaltung definiert.

Im Jahr 2002 folgte die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 204 (die erste Änderung bezog sich auf die Ansiedlung von McDonald´s und wird vom vorliegenden Antrag nicht betroffen).

In dieser 2. Änderung wurde das Sondergebiet (SO) „Tennis“ hinsichtlich seiner Nutzungsmöglichkeiten durch neue textliche Festsetzungen erweitert: das Sondergebiet sollte fortan zur Unterbringung eines Sport- und Freizeitentrums mit insbesondere Tennisanlagen dienen. Die genauen Inhalte sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Die überbaubaren Flächen wurden bei der 2. Änderung nicht geändert.

Die vom Antragsteller schon in der Vergangenheit immer wieder auf- und abgebauten baulichen Anlagen (vor allem: Zeltbau), die nun durch das Bebauungsplan-Änderungsverfahren mit einem permanenten Baurecht versehen werden sollen, passen bisher nicht in die Vorgaben der genannten Bebauungspläne, sie liegen außerhalb der überbaubaren Flächen und auch die Nutzung ist mit der aktuellen Zweckbestimmung des Sondergebietes nicht vereinbar.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass sich auch auf der Ebene der planerischen Grundlagen seit 1992 insofern etwas geändert hat, als dass der gültige Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf den betroffenen Bereich, in dem sich heute neben den Anlagen der Tennisranch Bungert auch ein Golfübungsplatz befindet, als „Regionalen Grünzug“ darstellt. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme ist also nicht problemlos möglich.

Aus Sicht der Verwaltung muss auch vor diesem Hintergrund darauf hingewiesen werden, dass bereits seit längerem über eine neue Perspektive für den Planbereich nachgedacht wird; es handelt sich um ein in Erbpacht vergebenes städtisches Gelände.

Bereits im Dezember 2009 wurde das Thema im Stadtentwicklungsausschuss erstmals beraten. Es folgte im Februar 2010 eine Beratung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss, in der folgender Beschluss gefasst wurde:

„Um dem Ziel einer gewerblichen Ausweisung im Gebietsentwicklungsplan näher zu kommen, empfiehlt der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss dem Stadtentwicklungsausschuss, die Verwaltung damit zu beauftragen, auf die planerische Machbarkeit einer gewerblichen Nutzung gegenüber der Bezirksregierung hinzuwirken.“

Dementsprechend befasste sich der Stadtentwicklungsausschuss ebenfalls im Februar 2010 wieder mit dem Thema und fasste folgenden Beschluss:

„Die Verwaltung wird beauftragt, in Gesprächen mit der Bezirksplanungsbehörde zu prüfen, ob eine planerische Machbarkeit für die gewerbliche Nutzung des Gebietes der Tennisranch Bungert besteht.“

Die Verwaltung ist derzeit u.a. dabei, die Voraussetzungen für derartige Gespräche zu schaffen. Auf der Grundlage der in den genannten Beschlüssen formulierten planerischen Zielrichtung eines Gewerbegebietes werden zur Zeit erste Konzeptstudien ausgearbeitet, die als Grundlage für Gespräche mit der Bezirksplanungsbehörde dienen sollen.

Eine isolierte Betrachtung des vorliegenden Antrages ist daher nicht sinnvoll. Nach dem heute gültigen Planungsrecht nicht dauerhaft möglich, wäre die Zielrichtung des Antrages auch nicht mit den langfristigen entwicklungsplanerischen Zielen der Stadt Hilden vereinbar. Denn selbst wenn das Vorhaben „SandBAR“ also solches mit einem Gewerbegebiet von der Nutzung her verträglich und bauordnungsrechtlich zulässig wäre, so ist doch fraglich, ob das dauerhafte Aufstellen eines Großzertes das Bild eines modernen Gewerbegebietes bereichert.

Von daher liegt es nahe, den Antrag abzulehnen, da die im Antrag beschriebene Nutzung nicht mit den Zielen der Stadt Hilden für diesen Bereich übereinstimmt. Für den Fall, dass vor einer weitergehenden Entscheidung zunächst das Gesprächsergebnis mit der Bezirksplanungsbehörde abgewartet werden soll, kann der Antrag auch zurückgestellt werden.

Thiele