

# Der Bürgermeister

Hilden, den 04.10.2010  
AZ.: IV/61.1 204-00 St



# Hilden

**WP 09-14 SV 61/058**

## Mitteilungsvorlage

öffentlich

**Entwicklung des Bereichs Diekhaus (Gerresheimer Straße - L404 / Nordring / A46: u.a. Tennis- & Golf-Ranch Bungert)**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Bemerkungen
Stadtentwicklungsausschuss	03.11.2010	

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Die FDP-Fraktion hatte zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 11.11.2009 unter anderem beantragt:

„Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, die westliche Nachbarfläche (zurzeit „Tennis-Ranch Bungert“) zu erwerben und als Ergänzungs-/Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Giesenheide auszuweisen.“

Nach Beratung im Ausschuss für Wirtschafts- und Wohnungsbauförderung hat der Stadtentwicklungsausschuss am 24.02.2010 beschlossen:

„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.“

Zur Vorbereitung des Gespräches mit der Bezirksregierung wurden in Abstimmung zwischen dem Team Wirtschaftsförderung und dem Planungs- und Vermessungsamt als Diskussionsgrundlage Bebauungsstudien erarbeitet, um Größe und Umfang eines evtl. neuen Gewerbegebietes im Bereich Diekhaus zu beschreiben.

Die Vorbereitungen mündeten in die folgende Beschreibung eines ggfs. zu entwickelnden neuen Gewerbegebietes:

- ca. 32.000 m<sup>2</sup> gewerbliche Baugrundstücke im Eigentum der Stadt (größtenteils im Erbbau-recht bis zum 28.01.2041 [mit Vorrecht auf Verlängerung] vergeben an den Eigentümer der Tennis- & Golf-Ranch)
- ca. 26.000 m<sup>2</sup> gewerbliche Baugrundstücke im Eigentum von Dritten (davon ca. 3.500 m<sup>2</sup> Mc Donald's)
- ca. 6.000 m<sup>2</sup> neue Erschließungsfläche

Weiterhin ist zu beachten, dass

- das Niederschlagswasser – trotz des bekannt hohen Grundwasserspiegels – vor Ort flächig versickert werden muss,
- entlang der Autobahn A 46 sowie entlang der L 404 (nördliche Fortsetzung der Gerresheimer Straße) ein Streifen von mindestens 40 m bzw. 20 m Breite als Wald bzw. Grünfläche (Abstandsgrün) angelegt werden muss,
- entlang der A 46 und der L 404 die Wingas-Ferntransportleitung WEDAL verläuft,
- die heute bestehende Zufahrt nicht tauglich für Gewerbeverkehr ist und deshalb ausgebaut / verbreitert werden muss – ohne die bestehenden P&R-Anlagen zu verkleinern / zu verändern und
- das Gewässer Hühnergraben / die angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteile zu schützen sind.

Am Freitag, den 10.09.2010 besichtigten Vertreter der Regionalplanungsbehörde, des Planungsamtes der Kreises Mettmann sowie der Wirtschaftsförderung und des Planungs- und Vermessungsamtes der Stadt Hilden das Areal und die Nachbarschaft der Tennis- & Golf-Ranch Bungert. Anschließend wurde unter Vorsitz von Herrn Bürgermeister Thiele die heutige Ausgangslage und die Rahmenbedingungen für künftige Entwicklungen erörtert.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Regionalplanungsbehörde zwar die Notwendigkeit erkannt

hat, dass eine Nachfolgenutzung für die Anfang der 1980er Jahre entstandenen Sport- und Freizeiteinrichtung gefunden werden muss, aber eine Entwicklung des Bereichs zu einer allgemeinen gewerblichen Baufläche abgelehnt wird.

Der Gebietsentwicklungsplan GEP 99 stellt für den betroffenen Bereich zwischen der Fortsetzung der Gerresheimer Straße (L 404) und der sog. „Schweinebrücke“ über die A 46 einen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ sowie entlang der Autobahn „Waldbereich“ dar. Beide Bereiche werden durch die Darstellung „Regionaler Grünzug“ überlagert.

Die „Regionalen Grünzüge“ – so heißt es unter anderem im GEP – sollen insbesondere die siedlungsräumliche Gliederung, den klimaökologischen Ausgleich, die Biotopvernetzung sowie die freiraumorientierte Erholung sichern. Sie sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu erhalten und zu entwickeln. Planungen und Maßnahmen, die diese Aufgaben und Funktionen beeinträchtigen, sind auszuschließen; hiervon ausgenommen sind in begründeten Ausnahmefällen Einrichtungen der Infrastruktur und Nutzungen, die von der Sache her ihren Standort im Freiraum haben und nicht außerhalb der „Regionalen Grünzüge“ verwirklicht werden können.

Die heutige Nutzung ist nur im Wege einer Ausnahme im „Regionalen Grünzug“ zugelassen worden, da Anlagen der siedlungsnahen Erholung (z.B. Park-, Friedhofs- und Kleingartenanlagen, Sport- und Spielplätze) in siedlungsnahen Grünflächen, jedoch nur im unmittelbaren Übergangsbereich angesiedelt werden können.

Weiterhin wird im Siedlungsmonitoring der Regionalplanungsbehörde, die zuletzt zum 01.01.2009 fortgeschrieben wurde, festgestellt, dass die Stadt Hilden ein Reservepotential für gewerbliche Bauflächen von 42 ha hat; davon sind jedoch ca. 5 ha (z.B. als Betriebserweiterungsflächen) von der Regionalplanung anerkannt nicht verfügbar. Den aus Sicht der Regionalplanungsbehörde planerisch „verfügbaren“ 38 ha Baufläche steht ein „Verbrauch“ von 19 ha in den Jahren 1999 bis 2008 gegenüber. Im übrigen hat der Kreis Mettmann eine planerisch „verfügbares“ Reservepotential von insgesamt ca. 286 ha.

Vor diesem Hintergrund wird auch inhaltlich kurz- bis mittelfristig kein Bedarf gesehen, eine weitere gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 4 bis 5 ha regionalplanerisch außerhalb des heutigen Siedlungsbereichs auszuweisen. Eine Ausweitung der Siedlungsfläche für gewerbliche Bauflächen kommt langfristig dann in Frage, wenn alle in der Regionalplanung vorgesehenen Flächenpotentiale in Hilden und – ggfs. aus regionalplanerischer Sicht auch – in den Nachbarkommunen „aufgebraucht“ sind.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den neuen Regionalplan strebt die IHK Düsseldorf in Zusammenarbeit mit den Kommunen an, die im Siedlungsmonitoring der Regionalplanungsbehörde grundlegenden Definitionen zu den Klassen „verfügbarer Fläche“ und „Reserveflächen“ zu hinterfragen und neu zu definieren. Der Hinweis auf den Unterschied zwischen planerisch „verfügbar“ und der tatsächlichen Verfügbarkeit für die städtische Wirtschaftsförderung wurde entgegnet, dass der Erwerb der bereits ausgewiesenen Potentialflächen durch die Stadt Hilden oder entsprechende „Tochterunternehmen“ jederzeit möglich sei. Die Höhe der Kaufpreise würde regionalplanerisch bei der Auswahl von neuen Gewerbestandorten im Konflikt zum „Regionalen Grünzug“ keine ausgeprägte Rolle spielen. Auch die im Gegensatz zu anderen Hildener Gewerbe-/Industriegebieten besondere Lagegunst der diskutierten Grundstücke mit unmittelbarem Anschluss an die Autobahnabfahrt Erkrath und die Verbindung zum Gewerbepark Giesenheide änderten an der Einschätzung der Regionalplanungsbehörde nichts.

Um den bereits heute erkennbaren „Trading Down“-Effekt im Eingangsbereich der Stadt Hilden zu begegnen, konnte die Regionalplanungsbehörde der Stadt Hilden signalisieren, dass auch künftig eine gewerbliche Nutzung des Areals im Sinne einer Sport- und Freizeitanlage im „Regionalen Grünzug“ (z.B. ein Golfplatz) zugelassen werden könnte. Bedingung hierfür sei jedoch, dass

1. die notwendigen baulichen Anlagen sich so einfügen, dass der Freiraumcharakter nicht gestört wird,
2. die wichtige Naherholungsfunktion für die allgemeine Bevölkerung und die Erlebbarkeit des Er-

- holungsraumes z.B. durch von der Allgemeinheit nutzbare Rad- und Fußwege gewährleistet bleibt und
3. die klimaökologische Ausgleichsfunktion (z.B. Kaltluftentstehung / Kaltluftab- und -zufluss) nicht gestört wird.

Eine Ausweitung der überbaubaren Flächen über den Rahmen der bisher im Bebauungsplan Nr. 204 festgesetzten Flächen hinaus wird von der Regionalplanungsbehörde kritisch gesehen.

Die Kreisverwaltung Mettmann wies darauf hin, dass der Bereich der Tennis- & Golf-Ranch zwar nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegt, aber unmittelbar daran angrenzt. Entlang des Hühnergrabens befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil, der bei großräumigeren Planungen zu berücksichtigen ist.

gez. Horst Thiele