

Der Bürgermeister



Hilden, den 20.06.2011
AZ.: IV/61.1 B-Plan 232-01

WP 09-14 SV 61/102

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung für den Bereich A46 /
Hühnergraben / Giesenheide:
Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2011
----------------------------	------------

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2011
----------------------------	------------

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232, 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) geändert worden ist.

Das Plangebiet liegt im zweiten Bauabschnitt des Gewerbegebiets in der Giesenheide zwischen A 46 / Hühnergraben / Kosenberg und Nordring und umfasst in der Gemarkung Hilden die Flurstücke 118, 119, 120, 125, 126, 145, 147, 148 und 181 in der Flur 25 sowie die Flurstücke 204, 206, 216, 217, 218, 219, 222 und 223 in der Flur 36.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 232 soll neben der Anpassung des Bauplanungsrechts an heutige Gegebenheiten und gesetzliche Vorgaben insbesondere die geplante öffentliche Straße Giesenheide verkürzt werden, so dass der „abschließende Wendehammer“ künftig östlich des Hühnergrabens liegt. Die gewerblichen Bauflächen nordwestlich des Hühnergrabens sollen dann durch eine private Straße / Grundstückszufahrt erschlossen werden.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 232 für den Bereich des Gewerbegebiets zwischen Nordring und der Autobahn A 46 wurde mit seiner Bekanntmachung am 8. November 2001 rechtskräftig.

Die Grundstücksgesellschaft für kommunale Anlagen Hilden mbH (GkA Hilden) möchte in diesem Gewerbegebiet auf ihren Grundstücken Produktionsfirmen ansiedeln, die großzügiger geschnittene Grundstücke benötigen als ursprünglich geplant. Z.B. werden zur Zeit erfolgversprechende Verhandlungen mit einem in Hilden ansässigen Unternehmen geführt, das in einem ersten Bauabschnitt ein Grundstück mit einer Größe von ca. 16.000 m² erwerben und bebauen möchte. Um diese Grundstücke tatsächlich zur Verfügung stellen zu können, ist es sinnvoll, die Lage der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in den nicht ausgebauten Abschnitten zu modifizieren.

Hierzu hat im Auftrag der GkA Hilden das Aachener Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH den in der Anlage beigefügten Vorschlag entwickelt. Es ist vorgesehen, den ursprünglich als Abschluss der Straße Giesenheide geplanten Wendehammer auf die östliche Seite des Hühnergrabens zu verlegen. An diesen soll sich eine private Grundstückszufahrt anschließen, die mit einem wesentlich kleineren Brückenbauwerk, als ursprünglich beabsichtigt, den Hühnergraben kreuzt und im weiteren Verlauf die nordwestlich des Grabens befindliche gewerblichen Baufläche erschließt.

In der Folge könnte dort die überbaubare Fläche um den als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereich erweitert werden, um den hier anzusiedelnden Betrieben eine größere Flexibilität zu ermöglichen.

Die Änderung der Erschließung betrifft formal gesehen die wesentlichen Grundzüge der Planung, so dass hierfür der Bebauungsplan in einem formalen Verfahren geändert werden muss.

Bei der Festlegung des Plangebiets ist zu beachten, dass alle Grundstücke, die unmittelbar von der beabsichtigten Änderung der Verkehrsflächen betroffen sind, in die städtebauliche Abwägung des Bebauungsplanverfahrens einbezogen werden müssen.

Um nicht für künftige Baugrundstücke, die z.B. heute durch die bestehenden Katastergrenzen des alten Wirtschaftsweges Giesenheide geteilt sind, unterschiedliche gültige Bebauungspläne auswerten zu müssen, ist es sinnvoll, das Plangebiet um die Flurstücke 206 und 223 zu erweitern. Da im Bereich der Einmündung der Straße Kosenberg in die Straße Giesenheide, die Verkehrsfläche schmaler ausgebaut wurde, als sie im Bebauungsplan Nr. 232 festgesetzt worden war, und dort zusätzlich eine nicht im Bebauungsplan vorgesehene Trafo-Station errichtet wurde, schlägt die Verwaltung ergänzend vor, in das Plangebiet zusätzlich auch die angrenzenden Flurstücke 222 (Giesenheide 35 – Fa. Carla Loosberg e.K.), 216, 217, 218 und 219 (westlich der Straße Kosenberg) einzubeziehen.

Neben der Änderung der Verkehrsflächen und der Zusammenstellung des „normalen“ Abwägungsmaterials bietet das angestrebte Bebauungsplanverfahren auch die Möglichkeit, über eine aus einer nicht mehr gültigen Vorgabe im Landesforstgesetz resultierenden Textlichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 232 nachzudenken. Der Bebauungsplan schreibt nämlich vor, dass in einem Abstand von zwanzig Metern zum festgesetzten Wald grundsätzlich keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Ausnahmsweise sind in einem Abstand von 10 m nur Fahrwege und in einem Abstand von 15 m nur Stellplätze zulässig.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. 232 in dem in der Anlage gekennzeichneten Teilbereich zu ändern.

gez. Thiele