Der Bürgermeister

Hilden, den 31.08.2011
AZ.: IV/61 Bplan 66A - Bp

WP 09-14 SV 61/111

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66A für den Bereich Heinrich-Heine-Straße / Herderstraße / Auf dem Sand

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	05.10.2011

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	05.10.2011

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung wird anheim gestellt.

Erläuterungen und Begründungen:

Am 12.05.2010 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 502 für den Bereich Herderstraße / Auf dem Sand / Hans-Sachs-Straße bekannt gemacht. Der Bebauungsplan soll dem Ausschluss von Spielhallen sowie von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten dienen. Hierdurch soll erreicht werden, dass das Gebiet vor den Störwirkungen von Spielhallen durch lange Öffnungszeiten, Lärmbelästigungen, gegebenenfalls Störungen des Stadtbildes, Imageverlust etc. geschützt wird. Zudem soll die Zentralität der Innenstadt weiterhin gestärkt werden, indem die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten weitgehend nur dort angesiedelt werden.

Mit Datum vom 21.06.2011 gingen 43 gleichlautende Schreiben von Anliegern aus der Heinrich-Heine-Straße ein. Das Schreiben ist in der Anlage dargestellt, aus dem beiliegenden Plan sind 41 Adressen der Antragsteller zu ersehen (ein Absender wollte nicht genannt werden, und ein Schreiben wurde anonym eingereicht).

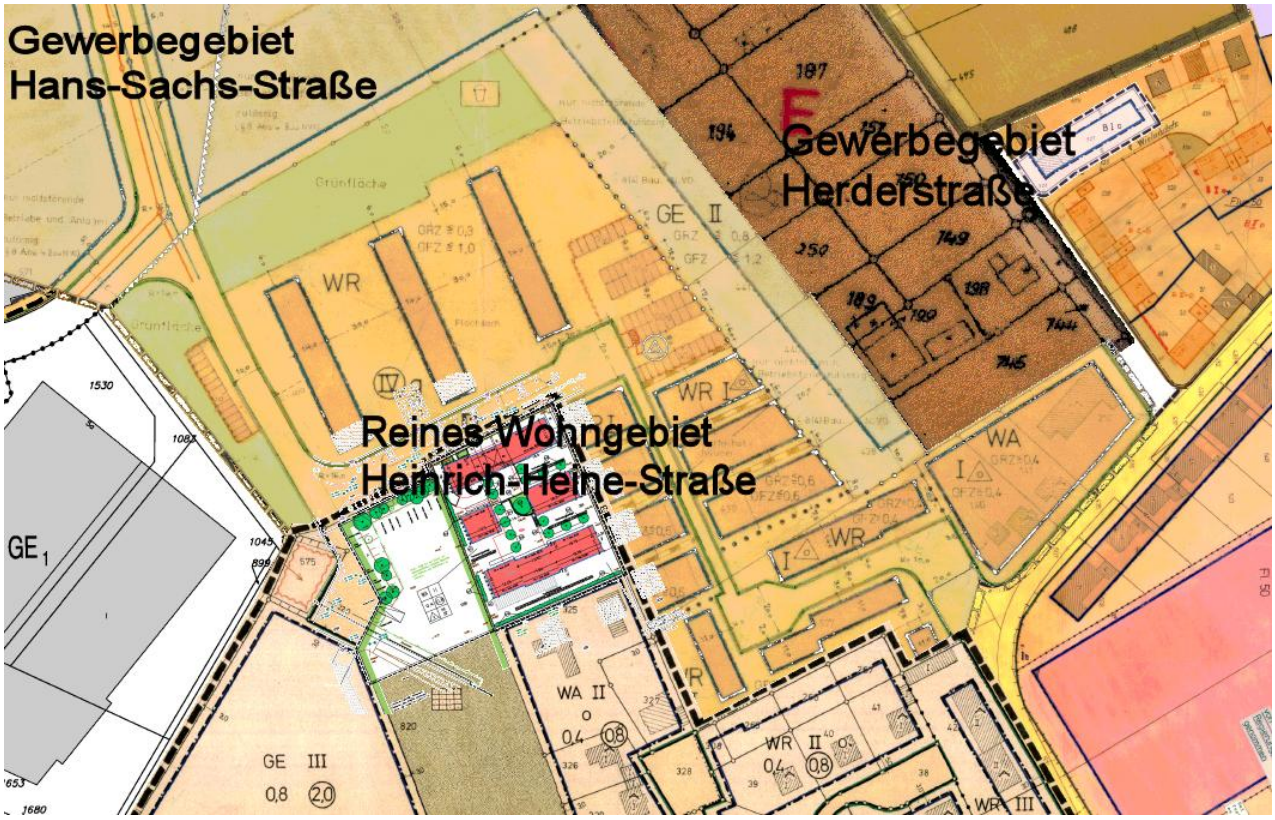
Die Einsenderinnen und Einsender fordern, das Reine Wohngebiet im Bereich Heinrich-Heine-Straße vor Immissionen aus dem direkt angrenzenden Gewerbegebiet zu schützen. Sie sehen ihr Wohngebiet durch die Lärm-, Geruchs-, Abgas- und sonstigen Immissionen aus diesem Gewerbegebiet, das hier dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 502 entspricht, sehr gestört. Daher fordern sie:

- Immissionsschutz durch die Festlegung von ausschließlich nicht störenden Kleinbetrieben für das das Reine Wohngebiet umschließende Gewerbegebiet und eine Beschränkung der Ansiedlungen und Ausbauten im Gewerbegebiet entsprechend der Maßgaben für Reine Wohngebiete.
- Maximal eingeschossige Bebauung für künftige Ansiedlungen und Ausbauten im Gewerbegebiet.

Die Nachbarschaft von Wohngebieten zu Gewerbegebieten bringt immer Probleme in Bezug auf die Emissionen der Gewerbe mit sich. Im Bereich der Heinrich-Heine-Straße wurde diese Nachbarschaft durch Bebauungspläne aus den 60er Jahren geschaffen:
Das Gewerbegebiet Herderstraße wurde schon im Jahr 1962 durch den Bebauungsplan Nr. 105 geplant. Das Gewerbegebiet Auf dem Sand und Hans-Sachs-Straße sowie das Reine Wohngebiet Heinrich-Heine-Straße, aus dem die Einsendungen kommen, wurden durch den Bebauungsplan Nr. 66A ermöglicht.

Zum Schutz des Wohngebietes wurde eine Fläche in einer Breite von 20m entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebietes Herderstraße angelegt, in der nur nicht störende Gewerbe ausgeübt werden dürfen. Innerhalb dieser Fläche wurde - angrenzend an das Reine Wohngebiet – eine Stellplatzanlage zur zeitweisen Abstellung von Wohnwagen genehmigt.

In dem angrenzenden Baufenster ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, siehe Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 66A: Nördlich der Wohngebäude in der Heinrich-Heine-Straße ist eine Grünanlage (Spielplatz) in mindestens 30m Breite angelegt.



Die Schwierigkeiten, die die direkte Nachbarschaft des Wohngebietes zum Gewerbegebiet mit sich bringen, sind durch einen neuen Bebauungsplan bzw. einen Änderungsbebauungsplan kaum lösbar:

Ein Bebauungsplan, der die Forderungen der Anwohnerinnen und Anwohner erfüllen sollte, würde ganz erhebliche und berechtigte Entschädigungsforderungen der Gewerbetreibenden der betroffenen Grundstücke nach sich ziehen. Wie die Bewohner der Wohngebäude Heinrich-Heine-Straße, so haben auch die Gewerbetreibenden und Grundstückseigner der Gewerbegebiete einen Schutzanspruch auf die ihnen zustehenden Nutzungsrechte an ihren Grundstücken.

Die Probleme sollten daher weiterhin durch die Einzelfallentscheidung für Bauanträge, beantragte Nutzungen und Nutzungsänderungen eingegrenzt werden. Hier kann im Einzelfall geprüft werden ob dem Gebietsgewährleistungsanspruch nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO genügend Rechnung getragen wird. Demnach sind Anlagen, die normalerweise im Baugebiet zulässig wären, im Einzelfall unzulässig, wenn sie Belästigungen oder Störungen für das Baugebiet umgebende Bereiche mit sich bringen, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Dies betrifft nicht nur Nutzungsänderungen und Bau von Anlagen im Gewerbegebiet, sondern gleichfalls im Wohngebiet, damit nicht weitere oder neuartige Störungspotenziale geschaffen werden.

Seitens der Verwaltung kann daher die Einleitung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens nicht empfohlen werden.

gez.
H. Thiele