

Der Bürgermeister



Hilden, den 02.11.2005
AZ.: IV/61.1-Groll-BPl.228

WP 04-09 SV 61/081

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 228 für den Bereich Bahnhof Hilden/
Eisenbahntrasse/ Ellerstraße (ehem. Güterbahnhofsgelände); hier:
Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

30.11.2005

Abstimmungsergebnis/se

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den vorgestellten städtebaulichen Entwurf zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Basis das Bauleitplan-Verfahren zum nächstmöglichen Zeitpunkt fortzuführen.“

Erläuterungen und Begründungen:

Bei dem hier angesprochenen Gelände handelt es sich um ein größeres Areal nordwestlich der Hildener Innenstadt, welches durch die Deutsche Bahn AG schon vor gut zehn Jahren hinsichtlich einer intensiven Nutzung aufgegeben wurde.

Im einzelnen geht es um die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs-Geländes vom Bahnhofsgebäude bis hin zum Schrottplatz an der „alten Ellerstraße“ (siehe Übersichtsplan).

Schon mit der Aufgabe der Nutzungen durch die Deutsche Bahn AG wurde in 1995 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 228 gefasst, gemeinsam mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auf Basis dieses Aufstellungsbeschlusses war es möglich, eventuelle unerwünschte Entwicklungen im Gebiet zu verhindern und auf eine geordnete städtebauliche Neustrukturierung des Gebietes hinzuarbeiten.

Schon vor ca. fünf Jahren hat es Gespräche zwischen der Stadt Hilden und den verschiedenen Vertretern der Deutsche Bahn AG (bzw. deren Untergliederungen oder Tochterfirmen) gegeben mit dem Ziel, die aufgegebenen Flächen in der Zukunft gewerblich zu nutzen.

Diese Gespräche mündeten dann 2004/2005 in den Kauf einer ca. 60.000 m² großen Fläche durch die GkA Hilden.

Grundlage für die konkreten Verhandlungen war dabei eine verwaltungsintern abgestimmte städtebauliche Entwurfsskizze des Planungs- und Vermessungsamtes, die die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten sowie die Flächenverteilungen (Verkehrs-, Gewerbe-, Grünflächen) darstellte.

Dieser städtebauliche Entwurf wurde nach dem Erwerb des Geländes weiter verfeinert und konkretisiert und ist aus Sicht der Verwaltung geeignet, die folgenden Ziele zu erreichen:

- Nutzung der Flächen für kleinteilig strukturiertes Gewerbe (bei Vermarktung durch die Stadt) bei flexibler Gestaltung der Grundstücksgrößen;
- Erhaltung des Schrottplatzbereiches bei allerdings reduzierter Flächengröße;
- Verlagerung der Zufahrt zum Schrottplatzbereich aus dem Bereich Bahnhofsallee/ Fabriciusstraße/ Körnerstraße an die Ellerstraße (Zufahrt im Bereich Ellerstraße 101 Terrania-Gewerbepark), dadurch Reduzierung der Verkehrsbelastungen in sensiblen Bereichen;
- Schaffung einer Fuß-/Radwege-Verbindung zwischen Bahnhofsvorplatz und Ellerstraße;
- Schaffung zusätzlicher Parkplatzangebote in unmittelbarer Nähe zum Bahnhofsgebäude zur Unterstützung dortiger Nutzungen;
- das alles bei Erhaltung der Zufahrtsmöglichkeiten zu der im Plangebiet befindlichen NATO-Laderampe.

Von den städtebaulichen Aspekten besonders hervorzuheben sind der Bau einer neuen Erschließungsstraße im Bereich der „alten Ellerstraße“ und gestalterische Vorgaben für die Platzierung zukünftiger Gebäude auf den Grundstücken. Diese sollen zumindest in dem Teil des Plangebietes, das unmittelbar an den Bahnhofsbereich angrenzt, so gestellt werden, dass sie zur Bahntrasse hin eine geschlossene Front bilden und so zum Lärmschutz für die weiter östlich gelegenen Wohngebiete beitragen.

Von der Nutzungsausweisung her ist daran gedacht, den Bahnhofs-näheren Bereich als „Mischgebiet (MI)“ auszuweisen, den Bahnhofs-ferneren Bereich als „Gewerbegebiet (GE)“. An der „alten Ellerstraße“ werden die vorhandenen Kleingarten-Grundstücke genauso erhalten wie die dortigen Wohngebäude (die als „Besonderes Wohngebiet [WB]“ festgelegt werden sollen). Der Flächennutzungsplan muss hierfür geändert werden, da er derzeit noch die Ausweisung „Flächen für Bahnanlagen“ enthält.

Entlang der Bahngleise wiederum wird darauf geachtet, die dort befindliche Grünkulisse ebenfalls weitgehend zu erhalten.

Im Anschluss an das Bahnhofsgebäude selbst sind nur kleinere überbaubare Flächen definiert; nur eine hiervon ist für einen Neubau zu nutzen. Die zweite Fläche bildet den vorhandenen Bestand (Bahnhofsallee 9) ab. Auf diese Weise wird auf das Bahnhofsgebäude die notwendige städtebauliche Rücksicht genommen.

Die Verwaltung sieht in der hier vorgestellten Planung für den Bahnhofsbereich eine gute Grundlage für eine bedarfsorientierte Umnutzung/ Neunutzung ehemaliger Eisenbahnareale. Mit Hilfe der vorgesehenen Ausweisungen Mischgebiet und Gewerbegebiet lässt sich vergleichsweise flexibel auf unterschiedliche Ansprüche reagieren. Langjährige Probleme (z.B. die Schwerlastverkehre durch das Wohngebiet) können behoben werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Bauleitplan-Verfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan-Änderung) auf der Basis des vorliegenden Entwurfes fortzuführen.

(G. Scheib)