

Der Bürgermeister



Hilden, den 10.04.2006
AZ.: IV/61.1 Groll-231, 3.Änd.

WP 04-09 SV 61/103

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr.231, 3.Änderung für den Bereich Max-Volmer-Straße/
Kalstert/Grenzstraße/Ohligser Straße (QIAGEN); Hier: 1.
Aufstellungsbeschluss; 2. Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

03.05.2006

Abstimmungsergebnis/se

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

1. die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt im äußersten Osten des Hildener Stadtgebietes. Es wird begrenzt im Norden durch die Straße Kalstert, im Osten durch die L 288 (Grenzstraße/ Ohligser Straße), im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 2736, 2738 und 2741 sowie im Westen durch die Max-Volmer-Straße und die Westgrenze des Flurstückes 2741. Alle Flurstücke liegen in Flur 65 der Gemarkung Hilden.

Das Ziel der Planung ist es, einer ortsansässigen Firma (QIAGEN) die Umsetzung ihres Masterplanes zur Sicherung und zum Ausbau des Standortes zu ermöglichen.

2. das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren auf der Basis des vorgestellten städtebaulichen Entwurfes fortzusetzen.“

Erläuterungen und Begründungen:

Die Firma QIAGEN trägt sich schon seit mehreren Jahren mit dem Gedanken, ihren Standort im Gewerbegebiet Hilden Ost (Max-Volmer-Straße/ Qiagen-Straße) weiter auszubauen. Erste Gedanken hierzu wurden der Stadt Hilden schon im Jahr 2001 präsentiert.

Diese wurden auch dem Stadtentwicklungsausschuss im September 2001 vorgelegt; die Verwaltung erhielt als Folge den Auftrag, ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren vorzubereiten.

Jedoch wurden diese Gedanken im weiteren Verlauf nicht weiter konkretisiert, so dass es nicht möglich war, ein Verfahren zur Änderung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 231 einzuleiten.

Inzwischen sind aus den einst geäußerten Änderungswünschen detaillierte Planungen geworden, so dass nun der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 beraten und beschlossen werden kann.

Im einzelnen geht es darum, die bauliche Ausnutzung des Firmengeländes zwischen Qiagen-Straße und

L 288 (Grenzstraße/ Ohligser Straße) entsprechend dem neuen „Masterkonzept“ der Fa. QIAGEN neu zu ordnen. Dieses Konzept macht Aussagen über die Anordnung der verschiedenen Betriebsteile auf dem Gelände (Hochregallager, Forschung & Entwicklung, Produktion etc.) sowie über die gegenseitigen Funktionszusammenhänge, Erschließungen (neue Betriebszufahrt zur Grenzstraße) usw.

Hieraus ergeben sich verschiedene Änderungen im Vergleich zum heutigen Bebauungsplan:

- Die Zentrale Administration soll nach Osten erweitert werden, das „Hufeisen“ schließt sich zu einer „Ellipse“. Dies bedeutet eine Ausweitung der überbaubaren Flächen in den Bereich der heutigen Ausweisung „Flächen für Wald“ hinein.

- Im Vergleich zu den bisherigen Vorstellungen sollen einige Gebäude bzw. Gebäudeteile in der Höhe die heutigen B-Plan-Vorgaben überschreiten. Das gilt insbesondere für das Hochregallager, welches nördlich der heutigen Produktion vorgesehen ist. Dieses soll als nächstes

gebaut werden (mit einem Baubeginn möglichst noch in diesem Jahr) und würde mit einer Gebäudehöhe von bis zu 23 m ca. 5 m höher werden können als bisher möglich.

- Auch für den Bereich der Gebäude, die sich nördlich an das Hochregallager anschließen sollen, ergibt sich eine Ausweitung der überbaubaren Flächen in den Bereich der heutigen Ausweisung „Flächen für Wald“.

- Das Firmengelände soll eine neue dauerhafte Zufahrt erhalten. Die bisher lediglich als Baustellen- und Feuerwehrzufahrt zu nutzende Verbindung zur Grenzstraße soll zu diesem Zweck in eine Gemeindestraße umgewandelt werden. Auch dies bedingt eine Änderung des derzeitigen Bebauungsplanes.

- An der nördlichen Grenze des Firmengeländes soll eine weitere überbaubare Fläche ausgewiesen werden. Als Nutzung ist hier mittelfristig ein Betriebskindergarten vorgesehen.

- Gleichzeitig soll als Folge der Betreiberweiterung auch das firmeneigene Parkhaus ausgebaut werden können, um den Stellplatzanforderungen der Mitarbeiter gerecht zu werden.

Damit sind die wesentlichen Änderungen beschrieben, die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 berücksichtigt werden sollen. Wie sich diese in einem Bebauungsplan-Entwurf darstellen, geht aus der beigefügten Planverkleinerung hervor.

In der Zwischenzeit sind – vor dem Hintergrund eines sehr knappen Zeitplanes – bereits erste Abstimmungsgespräche mit verschiedenen Behörden und Institutionen gelaufen, die ihre Anregungen in den Bebauungsplan-Entwurf einbringen konnten.

Ebenfalls wurden bereits verschiedene Fachgutachten erstellt, etwa eine Lärmtechnische Prognose, ein Verkehrsgutachten wegen der Verlagerung der Verkehrsströme in Richtung Grenzstraße sowie der erforderliche Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

Alle diese Arbeiten haben gezeigt, dass sich im Laufe des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens aller Voraussicht nach keine größeren planerischen Hindernisse ergeben, so dass die Voraussetzungen für die Betriebserweiterungen bei QIAGEN wahrscheinlich noch in diesem Jahr geschaffen werden können.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 ist dabei ihrer Struktur nach recht einfach. Es bleibt natürlich weiterhin bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes. Die überbaubaren Flächen erhalten einen neuen Zuschnitt und werden z.T. ausgeweitet. Entlang der L 288 (Grenzstraße/ Ohligser Straße) bleibt es weiter bei der Ausweisung „Fläche für Wald“, allerdings nicht ganz in der bisherigen Breite. Der Bereich der Grundstücke Grenzstraße 24/26 bleibt weiterhin als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Somit bleibt der mit der Stadt Solingen schon seit vielen Jahren an dieser Stelle vereinbarte grüne Trennstreifen zwischen Hilden und Solingen erhalten.

Anpassungen an den „Masterplan“ von Qiagen ergeben sich im Detail, etwa im Falle der überbaubaren Flächen im Norden des Plangebietes (Stichwort: Betriebskindergarten) und bei der Zufahrt.

Der nächste Termin im Rahmen des Verfahrens ist mit der Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für Donnerstag, den 11. 05.2006 vorgesehen. Parallel dazu läuft die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Seitens der Verwaltung wird dieses Bebauungsplan-Änderungsverfahren entsprechend der Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Hilden mit Priorität betrieben, auch wenn es zu Beginn des Jahres 2006 noch nicht absehbar war und daher nicht in dem Prioritätenbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 11.01.2006 enthalten ist. Derzeit arbeiten am Standort Qiagen-Straße ca. 600 Mitarbeiter, im Endzustand sind 1100 Mitarbeiter angestrebt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungs-

planes Nr. 231 zu fassen und das Verfahren auf der Basis des vorgestellten Entwurfes weiterzuführen.

In Vertretung:

(Thiele)
1. Beigeordneter