

Der Bürgermeister



Hilden, den 22.05.2006
AZ.: IV/61.1 Groll-B-Plan

WP 04-09 SV 61/109

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabens- und Erschließungsplanes für den Bereich Karnaper Straße/ Schürmannstraße/Diesterwegstraße

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

07.06.2006

Abstimmungsergebnis/se

Beschlussvorschlag:

„Beschlussfassung wird anheim gestellt.“

Erläuterungen und Begründungen:

Mit Schreiben vom 6. Mai 2005 stellte das Büro Hamann, Stadtplaner+Architekten, Köln, den in der Anlage beigefügten Antrag „auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Vorhaben- und Erschließungsplan/ vorhabenbezogener Bebauungsplan) gem. § 12 BauGB zur Entwicklung des Bereiches zwischen Karnaper Straße, Schürmannstraße, Diesterwegstraße und Güterbahngleis-anlage“. Das Planungsbüro vertritt dabei die beiden Antragsteller D. van Arkel und Th. Spelter.

Es handelt sich bei diesem Antrag um den insgesamt vierten innerhalb der vergangenen gut sechs Jahre, der sich mit dem Bereich südlich der Karnaper Straße und östlich der Bahntrasse beschäftigt. Auch 1996 hat es schon einen entsprechenden Antrag gegeben.

Das betroffene Areal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Im Bestand ist es geprägt von einer nahezu kompletten Blockrandbebauung entlang von Karnaper Straße, Schürmannstraße und Diesterwegstraße sowie einer „unbebauten Seite“ zur Bahntrasse hin.

Bei der Bebauung handelt es sich weit überwiegend um I – II- geschossige Einfamilienhäuser.

Der Blockinnenbereich ist gekennzeichnet durch private Gartenflächen mit Obstbäumen und sonstigem Aufwuchs, außerdem sind kleine Gartenhäuser vorhanden.

Der gewünschten Planung stehen massive Hindernisse im Wege.

Als Stichworte seien genannt:

1. Lärmschutz entlang der Bahntrasse: aus dem Antrag geht selbst hervor, dass eine Schallschutz-Einrichtung an dieser Stelle von erheblichen Ausmaßen sein würde. Damit verbunden sind hohe Kosten und auch Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Kosten für diese Anlage (Planung/ Bau) sind vom Bauträger (hier: Antragsteller) zu tragen; siehe hierzu auch S. 2 des Antrages.
2. Eingriffe in Natur und Landschaft: die Bebauung des bisher unversiegelten Innenbereiches wird umfangreiche Kompensationsforderungen nach sich ziehen, deren Befriedigung im Plan-gebiet nicht absehbar ist.
3. Erschließung des Innenbereiches: zum jetzigen Zeitpunkt ist der Bereich des Plangebietes, der für den eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplan in Anspruch genommen werden soll (also der Bereich der Antragsteller) nicht an eine öffentliche Straße angebunden. Dementsprechend ist eine Erschließung nur über Fremdgrundstücke und im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern möglich.
4. Alles in allem ist die Grundstückssituation (Lage, Zuschnitt und Besitzverhältnisse im Plan-gebiet) nicht so, als dass eine einfache Umsetzung möglich wäre. Dies beruht u.a. auf den unterschiedlichen Interessenlagen der Eigentümer im betroffenen Bereich, die sich zwischen den Extremen Ablehnung und Bauwille bewegen.

Die hier aufgeführten Aspekte zeigen auf, dass der Antrag auf Einleitung eines VEP-Verfahrens die Planung nicht einfacher macht.

Weiterhin wird insbesondere nicht ersichtlich, wie die genannten Problematiken durch einen städtebaulichen Entwurf gelöst werden könnten.

Mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sind auch Verpflichtungen hinsichtlich des Vorhabenträgers erforderlich. Die Stadt braucht einen entsprechenden Vertragspartner, um z.B. Planung, Bau und Finanzierung der notwendigen Erschließungsanlagen vertraglich regeln zu können. Die mit einem Durchführungsvertrag unverzichtbar verbundenen Details (Bonitätsprüfung, festgelegter Umsetzungszeitraum, Verfügungsberechtigung etc.) stellen sich gelegentlich als Hindernisse heraus.

Zum jetzigen Zeitpunkt erscheinen der Verwaltung die vorgelegten Inhalte zu diesem Thema mehr als vage, so dass aus dieser Sicht heraus die Einleitung eines Verfahrens – Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan – nicht empfohlen werden kann.

Hinzu kommt, dass eine Überplanung des betroffenen Bereiches aus Verwaltungssicht derzeit keine Priorität genießt. Eine Unterstützung des Verfahrens durch die Verwaltung, die nach den bisherigen Erfahrungen immer erforderlich sein wird, ist nicht möglich, ohne andere Verfahren zu vernachlässigen.

Die im Januar 2006 durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossene Prioritätenliste ist hier für die Verwaltung die gültige „Marschroute“.

Insgesamt kann daher von der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens, wie von den Antragstellern begehrt, nicht empfohlen werden.

(G. Scheib)