

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 07.09.2006

AZ.: IV/61.1 Or

WP 04-09 SV 61/123

Beschlussvorlage

öffentlich

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

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	27.09.2006
Stadtentwicklungsausschuss	08.11.2006

Abstimmungsergebnis/se

Beschlussvorschlag:

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

Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 30.11.2005 wurde seitens der Verwaltung ein erster Entwurf für die mögliche Entwicklung der Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs-Geländes vom Bahnhofsgebäude bis hin zum Schrottplatz an der „alten Ellerstraße“ vorgestellt.

Nach dem teilweisen Verkauf der Flächen im Plangebiet durch die GkA wurde eine Überplanung des Entwurfes erforderlich, um auch die Interessen des neuen Eigentümers mit berücksichtigen zu können. Es handelt sich dabei um den Betreiber des heute schon vorhandenen Schrottplatzes.

Aus der Überplanung ergeben sich verschiedene Änderungen gegenüber dem bereits bekannten Planungskonzept, bei denen aber die damals formulierten Ziele für den Güterbahnhofs-bereich nach wie vor umgesetzt werden können.

Die Planungsziele und ihre jetzt erfolgten Änderungen werden im folgenden beschrieben:

- Nutzung der Flächen für kleinteilig strukturiertes Gewerbe (bei Vermarktung durch die Stadt mit flexibler Gestaltung der Grundstücksgrößen); *dies gilt nun nicht für den nordwestlichen Teilbereich, der nahezu komplett von dem zukünftigen Schrottplatz-Grundstück eingenommen wird.*
- Erhaltung des Schrottplatzbereiches bei allerdings reduzierter Flächengröße; *hier hat sich die Fläche sogar leicht vergrößert, zudem erhält sie genau definierte überbaubare Flächen, so dass eine auch bauliche Weiterentwicklung des Geschäftsbetriebes möglich wird (Neubauten zur Unterbringung von Gerätschaften und Fahrzeugen). Ein großer Teil der Fläche bleibt aus betrieblichen Gründen zudem als „Fläche für die Eisenbahn“ gewidmet.*
- 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; *hier wird nun aus einer öffentlichen Straße eine private Zufahrt. Der verkehrsentlastende Effekt bleibt jedoch erhalten.*
- Schaffung einer Fuß-/Radwege-Verbindung zwischen Bahnhofsvorplatz und Ellerstraße; *diese planerische Idee muss leider entfallen aufgrund der neuen Besitzverhältnisse (ein Schrottplatz ist nicht geeignet für eine öffentliche Wegeverbindung).*
- 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.

Der neue Entwurf gewährleistet also sehr weitgehend eine Realisierung der städtebaulichen Konzeption.

Die süd-östlich an den Schrottplatz angrenzende Gewerbefläche, die weiterhin im Besitz der GkA ist, wird über ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht über die neugeplante öffentliche Erschließungsstraße (heutige „Ladestraße“) angebunden. Die Erschließungsstraße selbst endet schon früh in einem Wendehammer.

Auf diese Erschließung mittels Geh-, Fahr und Leitungsrecht könnte u.U. verzichtet werden, sollte die hier angesprochene Gewerbefläche über das Terraniagelände erschlossen werden können.

Die Nutzungsausweisungen und Nutzungsziffern bleiben wie im vorherigen Entwurf erhalten, wobei der bahnhofsnahe Bereich als „Mischgebiet (MI)“ ausgewiesen werden soll und der bahnhofsfernere Bereich als „Gewerbegebiet (GE)“ definiert werden soll.

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. Hier hat es gegenüber dem Vorgänger-Entwurf bei der Überarbeitung keine Veränderungen gegeben.

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.

Die hier vorgestellte Planung berücksichtigt sowohl privatwirtschaftliche als auch öffentliche Interessen und bildet daher eine sinnvolle Grundlage für eine städtebaulich ausgewogene Entwicklung dieser ehemaligen Eisenbahnaareale.

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

(G. Scheib)