

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 18.04.2007
AZ.: IV/61 - 177- Bp

WP 04-09 SV 61/159

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 177 für den Bereich Örkhaus / Überführung der Eisenbahntrasse; hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bauplanungsrechts

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2007
----------------------------	------------

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2007	mehrheitlich beschlossen Ja 16 Enthaltung 3
----------------------------	------------	--

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Stadt Hilden im Bereich der Straße Örkhaus unmittelbar östlich der Güterverkehrsstrecke Düsseldorf-Köln. Es umfasst die Flurstücke 286, 33/1 (Straße Örkhaus, teilweise), 33/2, 33/3, 17, 240, 272, 273, 241, 85 und 86 sowie einen Teil der Flurstücke 22 und 23 (zwischen nördlicher Grenze der Straße Örkhaus, Bahntrasse und Stadtgrenze zu Langenfeld).

Das Ziel der Planung ist im Bereich nördlich der Straße Örkhaus die Anpassung der Bebauungsplaninhalte an die heutige Nutzung und südlich der Straße Örkhaus die Neuplanung der Bebauung unter Einbeziehung eines Teils der heutigen Grabelandfläche (Kleingartennutzung)."

Finanzielle Auswirkungen:		ja			
Produktnummer:				Bezeichnung:	
Mittel stehen zur Verfügung:		ja/nein			
Investitions-Nr.:					
Haushaltsjahr	Auszahlung	Einzahlung	Investitions- haushalt	Beschreibung	
	€	€	ja/nein		
Sichtvermerk Kämmerer					
Durch den potentiellen Kauf von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen könnten finanzielle Auswirkungen in noch nicht bezifferbarer Höhe entstehen.					
Personelle Auswirkungen		Nein			

Erläuterungen und Begründungen:

Das Planungsrecht im vorgesehenen Plangebiet der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 im Bereich Örkhaus besteht zur Zeit aus dem Bebauungsplan Nr. 177 aus dem Jahr 1984 sowie den Bebauungsplänen Nr. 177, 4. Änderung (Rechtskraft 1990) und 10. Änderung (Rechtskraft 1996).

Anlass der beabsichtigten Änderung ist zunächst der Antrag einer Bürgerin auf Kauf einer zurzeit als Böschungsfäche vorgesehenen Fläche von der Stadt Hilden. Um die damals (laut Generalverkehrsplan der 70er Jahre) beabsichtigte Umgehungsstraße von der Richrather Straße aus in Richtung Horster Allee/ Düsseldorf Straße zu schaffen, wurde der Bau einer Unterführung der Straße Örkhaus unter der Güterverkehrsstrecke hindurch zur Straße An den Göldeu vorgesehen. Für diese mussten Böschungsfächen vorgehalten werden. Um eine solche Fläche handelt es sich bei dem Antrag. Heute werden diese Böschungsfächen nicht mehr benötigt, da der Bau der Umgehungsstraße nicht mehr vorgesehen ist - und aufgrund der baulichen Ausführung des Salzmannweges auch nicht mehr möglich ist.

Die betroffenen und die benachbarten Grundstücke liegen bekanntlich innerhalb des Umlegungsgebietes Nr. 23. Die Umlegungsverhandlungen haben unter anderem zum Ziel, eine zwischen dem bestehenden Grabeland (Fläche im Eigentum der DB-AG) und der vorhandenen Bebauung liegende Fläche, die schon im Bebauungsplan Nr. 177, 10. Änderung mit Einzel- und Doppelhäusern beplant wurde, der Bebauung zuzuführen. Zu diesem Zweck könnten die Flurstücke Nr. 273 und Nr. 22 (teilweise) der Flur 18 an die Stadt Hilden übertragen werden. Die Flurstücke Nr. 286 (vorgesehene Böschung), 240, 241, 17 und 33/1 (Straßentrasse) sowie 33/2 und 33/3 der Flur 18 sind in städtischem Eigentum. Anschließend könnten die Grundstücke von der Stadt "baureif" vermarktet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 177 sieht für den südlich der Straße Örkhaus gelegenen Bereich des Plangebietes im wesentlichen Fläche für die Landwirtschaft sowie private Grünflächen und unbebaubare Grundstücksflächen vor. Im Bebauungsplan Nr. 177, 10. Änderung werden auf der Fläche entlang der Bahntrasse (Teilbereich des Flurstückes Nr. 22 der Flur 18) Kleingärten festgelegt. Zwischen den Kleingärten und der vorhandenen Bebauung (Örkhaus 11) sowie in den südlichen Grundstücksteilen der Häuser Örkhaus 9 und 11 ist der Bau von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

An der westlichen Grenze, d.h. zwischen Neubebauung und Grabeland- bzw. Kleingartenfläche, ist der Bau einer Lärmschutzanlage bestehend aus Wall und Mauer in Höhe von 4m über der Oberkante der Bahngleise geplant. Da dies die Hausgärten stark verschatten und den optischen Eindruck ebenfalls stark beeinträchtigen würde, wäre in der Neuplanung eine Verlagerung der Lärmschutzanlage an die Grenze zwischen Kleingärten und Bahntrasse sowie nach Möglichkeit eine niedrigere Gesamthöhe der Anlage wünschenswert.

Da für den Bebauungsplan Nr. 177, 10. Änderung kein eigenes Lärmgutachten erstellt wurde, muss nun auf Grundlage der vorhandenen Planung und alternativer Planungsvarianten ein Lärmgutachten erstellt werden, um nach Möglichkeit sowohl die Grundstücke vor unverträglicher Lärmbelastung zu schützen, als auch im Hinblick auf die optische Wahrnehmung der Lärmschutzanlage sowie der Bahntrasse eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten.

Die Grundstücke der Häuser Örkhaus Nr. 9 und 11 werden in das Plangebiet aufgenommen, um eine höhere Ausnutzung der sehr tiefen Grundstücke (ca. 70m) zu ermöglichen. Hierzu ist die Einrichtung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über das Grundstück Örkhaus 11 erforderlich, diese ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen. Die bestehenden Grabelandflächen sollen teilweise in die Bebauungsplanung einbezogen werden. In diesem Bereich sind maximal 4 Kleingärten der Bahnlandwirtschaft betroffen.

Aus diesen Gründen soll der Bebauungsplan Nr. 177, 14. Änderung aufgestellt werden. Der Bebauungsplan soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren ermöglicht in Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung u.a. unter bestimmten Umständen

- ein konzentriertes Beteiligungsverfahren,
- Verzicht auf die förmliche Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie
- Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft und
- die Möglichkeit der Abweichung von Festlegungen des Flächennutzungsplanes (mit anschließender Berichtigung des Flächennutzungsplanes).

In Hilden soll ein beschleunigtes Verfahren erstmalig durchgeführt werden. Es soll jedoch nicht von allen angegebenen Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht werden, sondern das Verfahren ist vorgesehen wie folgt:

Alle in Bebauungsplanverfahren üblichen und hier bekannten Beteiligungsverfahren sollen durchgeführt werden. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag soll erarbeitet werden, der den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich darstellen wird, durch die Eingriffe entstehende Defizite sollen ausgeglichen werden.

Von der Umweltprüfung soll im beschleunigten Verfahren abgesehen werden, die Umweltbelange sollen jedoch in die Abwägung eingestellt werden. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich der heutigen Kleingärten eine Grünfläche dar. Er soll nach Aufstellung des Bebauungsplanes im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Dies ist eine neue Möglichkeit, den Flächennutzungsplan ohne eigenes Verfahren anzupassen.

Insbesondere durch die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan ohne eigenes Verfahren im Nachgang anzupassen, soll eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden. Durch den hier dargestellten Verfahrensablauf entstehen trotz der Beschleunigung keine Einschränkungen der Beteiligung oder Nachteile für die Umwelt.

Günter Scheib