

WP 09-14 SV 61/156

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 225 für den Bereich Niedenstraße / Eichenstraße / Walter-Wiederhold-Straße / Zeissweg:
Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 29.08.2012

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 29.08.2012

Beschlussvorschlag:

Alternative 1:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Eichenstraße, im Osten durch die Walter-Wiederhold-Straße, im Westen durch die Niedenstraße und im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 183, 24, 25, 134, 121, 192, 191, und 18, alle in Flur 2 der Gemarkung Hilden.

Ziele der Planung sind die Schaffung städtebaulich abgestimmter Grundlagen für die Bebauung von Baulücken und des Blockinnenbereiches mit einer Wohnbebauung sowie von planerischen Grundlagen für die qualifizierte erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage Zeissweg.

oder

Alternative 2:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, keinen Bebauungsplan für den Bereich aufzustellen.

Finanzielle Auswirkungen nein

Erläuterungen und Begründungen:

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,6 ha liegt innerhalb einer Wohnenklave im Gewerbegebiet Hilden-West. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden weist den Bereich komplett als Wohnbaufläche aus.

Ein großer Teil des Plangebietes ist bebaut, im Zentrum des Plangebietes gibt es größere unbebaute Flächen, die sich sowohl in privater als auch städtischer Hand befinden.

Bereits in den Jahren 1994-95 hat es einen ersten Versuch gegeben, die o.g. Planungsziele durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erreichen. Dieser erste Anlauf ist damals nicht erfolgreich gewesen, unter anderem aufgrund eines fehlenden Interesses der Anlieger/ Eigentümer an zusätzlichen überbaubaren Flächen sowie an dem ungeklärten Umgang mit den verwilderten Gartenbrachen.

Nachdem das Aufstellungsverfahren seit 1995 nicht fortgeführt wurde, erfolgte im Jahr 2002 durch Beschluss des Rates die offizielle Einstellung des Verfahrens.

Inzwischen hat sich die Situation auf vielfältige Weise weiterentwickelt, so dass ein Planerfordernis bestehen kann, über das der Stadtentwicklungsausschuss zu befinden hätte:

- Es gibt eine Bauvoranfrage für ein großes bisher unbebautes Grundstück an der Eichenstraße, deren Inhalte – bei einer Umsetzung – direkt öffentliche Interessen der Stadt Hilden betreffen. Weder könnte die Straße Zeissweg mit einer adäquaten Wendeanlage abgeschlossen werden noch bestünde die Möglichkeit, die städtischen Grundstücke nördlich der Grundschule Düsseldorf Straße 148 (ca. 2.350m²) vom Zeissweg aus zu erschließen.

- Galt die verwilderte Brache (es handelt sich im Wesentlichen um ehemalige Gärten und Obstgärten) früher in der Diskussion als „Grüne Lunge“, wird heute die Funktion als „Rückzugsbereich“ für Kleinraubtiere wie den Fuchs problematisiert.
- Aufgrund des schlechten Straßenzustandes und einer unzureichenden Straßenentwässerung soll der Zeissweg gemäß Haushaltsplan 2012 im Anschluss an die notwendige Errichtung eines Regenwasserkanals in 2015 ausgebaut werden. Bei dieser erstmaligen Herstellung der Straße sollte eine qualifizierte Wendeanlage als Abschluss der Straße erstellt werden.
- Aufgrund europäischer Rechtsprechung ist die sog. SEVESO II-Richtlinie auch unmittelbar in Deutschland anzuwenden, vereinfacht gesagt bedeutet das, dass die Nähe zu sog. „Störfall-Betrieben“ bei Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren zu beachten bzw. in die Abwägung einzustellen ist. Das Plangebiet liegt in der Nähe der drei Hildener Störfallbetriebe, zu denen u.a. die Firmen 3M und Akzo Nobel an der Düsseldorfer Straße gehören. Seitens der Verwaltung wird derzeit die Vergabe eines entsprechenden Fachgutachtens vorbereitet, in dem Aussagen zu der Planungsrelevanz der Hildener Störfall-Betriebe gewonnen werden sollen (inkl. der Definition zu beachtender Mindestabstände und möglicher planerischer Maßnahmen).
- Ein Großteil der Grundstücke, die damals für eine neue Baumöglichkeit in Frage gekommen wären, befindet sich heute, nach gut 17 Jahren, in anderer Eigentümerschaft. Aufgrund der Entwicklung der Grundstückspreise und auch aufgrund anderer Wohn-Vorstellungen in der Bevölkerung könnte es sich anbieten, hier erneut zu planen.
- Das im April 2011 beschlossene „Strategische Stadtentwicklungskonzept“ enthält keine Aussagen zu dem Bereich, die Flächen sind in dem Zusammenhang nicht untersucht worden.
- In der faunistischen Potentialeinschätzung diverser Flächen in Hilden durch die Biologische Station Haus Bürgel (Stand: Januar 2009) wird festgestellt, dass die Gartenbrache mit den durchgewachsenen Gehölzen für Vogelarten der Hecken und Feldgehölze ein Trittsteinbiotop inmitten der umgebenden genutzten Gärten darstellt. Die übrigen Gärten sind wegen der regelmäßigen Nutzung nicht als Fortpflanzungshabitat für planungsrelevante Vogelarten geeignet.
Planungsrelevante Arten wurden nicht beobachtet. Fledermausnachweise liegen nicht vor. Die dicht gewachsenen Gehölze sind für Fledermäuse als Nahrungshabitat nicht geeignet. Ob in den größeren Bäumen Höhlen existieren, konnte nicht überprüft werden. Amphibien oder Reptilien finden keine Lebensraumstrukturen.
Das kleinflächige Areal zwischen den Gärten weist für planungsrelevante Arten lediglich ein sehr geringes Potenzial auf.
- In der klimatischen Betrachtung (Stand: August 2009) wird dieser Bereich entlang der Niedenstraße als klimatisch günstiger Siedlungsraum und im östlichen Bereich als Siedlungsraum mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung betrachtet.

Die Verwaltung stellt deshalb zur Diskussion, einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 225 zu fassen und so die o.g. Aspekte auf aktueller bauplanungsrechtlicher Basis zu bearbeiten.

Bei der Diskussion dieser Frage sollte berücksichtigt werden, dass die personellen Ressourcen im Sachgebiet Stadtplanung durch andere städtebauliche Projekte sowie durch diverse Verfahren zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten erheblich gebunden sind.

gez.
H. Thiele