



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 12.03.2014
AZ.: IV/61.1-Antrag-Hol

WP 09-14 SV 61/243

Beschlussvorlage

öffentlich

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
Allianz			
CDU			
Grüne			
BÜRGERAKTION			
FDP			

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Hülsenstraße / Forststraße / Stadtgrenze

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 09.04.2014

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 09.04.2014

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke Gemarkung Hilden Flur 4 Flurstücke 185, 186, 60, 59, 56, 187 und 188 (u.a. Hülsenstr. 121 und 123) abzulehnen.

Erläuterungen und Begründungen:

Der vorliegende Antrag bezieht sich auf Grundstücke im Bereich Hülsenstraße, Forststraße und der Stadtgrenze zu Düsseldorf.

Er hat zum Ziel, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes die Grundstücke des Antragstellers (Eigentümer A) und die der bauwilligen Nachbarn (Eigentümer B) als Gewerbegebiet zu entwickeln (siehe Plan im Anhang).

Dabei wird sich zum einen auf die Darstellung der Flächen als Gewerbegebiet im aktuellen Flächennutzungsplan bezogen. Zum anderen wird der Antrag damit begründet, dass es einen gesteigerten Bedarf nach Flächen für Handwerk und Geschäften des nichtalltäglichen Bedarfs gäbe und das angrenzende Gebiet bereits gewerblich geprägt sei. Es sollen unter anderem Handwerkerhöfe entwickelt werden.

Der Bereich, auf den sich der Antrag bezieht, ist im Flächennutzungsplan tatsächlich nur zu einem Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die westlichen Grundstücke des Eigentümers B sind im Flächennutzungsplan als Straßentrasse mit Straßenbegleitgrün dargestellt. Das heißt, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre zugleich die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Zurzeit gibt es für das Gebiet keinen Bebauungsplan, so dass gemäß des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich) über eine Bebauung entschieden wird.

Der Antragsbereich stellt sich derzeit als Grünfläche dar, bebaut mit zwei Wohnhäusern. Das westliche Grundstück liegt an der Stadtgrenze zu Düsseldorf. Entlang dieser Grenze verläuft auch der Saum des westlich angrenzenden Waldes. Auch im Süden und Osten befinden sich Grünflächen, die im Besitz unterschiedlicher Eigentümer sind. Im Norden verläuft die Hülsenstraße, bei der es sich um eine Landesstraße (L 85) handelt.

Das Gebiet hat eine lange Planungshistorie. Seit 1962 gab es den Bebauungsplan Nr. 104, der ein Gebiet zwischen der Stadtgrenze, der Hülsenstraße, der Niedenstraße und im Süden der Reisholzstraße umfasste. Der nördliche Bereich war als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Mit dem darauf folgenden Bebauungsplan Nr. 104A sollte das Gewerbegebiet neu geordnet und die geplante Trasse der „Westumgehung“ gesichert werden. Dieser Plan wurde wegen neuer Überlegungen zum Wegfall der Westumgehungsplanung nie rechtskräftig, allerdings wurden hinsichtlich seiner erwarteten Rechtskraft (§ 33 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) die südwestlichen Flächen entlang der Straße Kleinhülsen mit Gewerbe überbaut. Lediglich der nördliche Bereich blieb unbebaut.

Im Jahre 2000 wurde noch ein Versuch unternommen, die Umgehungsstraße zu verwirklichen. Dafür wurden für den Trassenbereich (Bebauungspläne Nr. 241 und 242) sowie das noch nicht gewerblich genutzte nördliche Gebiet (Bebauungsplan Nr. 104A) erneut Bebauungspläne aufgestellt. Der neu aufgestellte Bebauungsplan Nr. 104A hatte das Ziel, ein gegliedertes Gewerbege-

biet auszuweisen. Sein Plangebiet fiel teilweise mit den Grundstücken der heutigen Antragsteller zusammen (siehe Plan im Anhang).

Im Jahre 2011 wurde das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 104A eingestellt, nachdem weder die Planung der Westumgehung weiter verfolgt wurde, noch ein Interesse der Eigentümer an einer Entwicklung im Plangebiet zu erkennen war. Da für eine sinnvolle Planung dieses Bereiches eine Umlegung notwendig wäre, würde es den Planungsprozess sehr erschweren, wenn die Eigentümer kein gemeinsames Interesse an einer Bebauung hätten.

Dieses ist ein Punkt, warum seitens der Verwaltung empfohlen wird, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes abzulehnen.

Gründe zur Ablehnung des Antrages im Detail:

- Auf der Karte im Anhang ist dargestellt, welche Grundstücke den Antragstellern gehören und zum Vergleich auch das Plangebiet des im Jahre 2011 eingestellten Planes Nr. 104A. Das damalige Plangebiet war so ausgewählt worden, dass eine sinnvolle gewerbliche Nutzung des Bereiches möglich gewesen wäre, insbesondere hinsichtlich der Erschließung, die über die Forststraße oder der geplanten Trasse der Westumgehung hätte erfolgen können.
 - => Eine Planung lediglich mit den Grundstücken der Antragsteller ist kaum zu verwirklichen, da die einzige mögliche Erschließung über die Hülsenstraße als qualifizierte Landesstraße erfolgen müsste. Das macht in diesem stark befahrenen Bereich der Hülsenstraße aus verkehrstechnischen Gründen keinen Sinn und würde beim Landesbetrieb Straße NRW schwer durchzusetzen sein. Die Zufahrt zu einem Gewerbegebiet ist anders zu beurteilen als eine bereits vorhandene Grundstückszufahrt.
 - => Eine Alternative ist die Aufstellung mit einem größeren Plangebiet, wie es in dem eingestellten Bebauungsplan Nr. 104A vorgesehen war und mit dem die Erschließung über die Forststraße gesichert wäre. Hierzu ist allerdings wiederum eine Umlegung notwendig, die das Einverständnis der sonstigen Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer Grundstücke voraussetzt, um die Planung auch verwirklichen zu können.

- Die Antragsteller haben in ihren Antrag das westlich liegende Flurstück 185 (siehe Plan im Anhang) mit einbezogen. Dieses Flurstück war im Plangebiet des eingestellten Bebauungsplanes 104A nicht enthalten, da es zum größten Teil im Bereich der Trasse der ehemals geplanten Umgehungsstraße liegt.
 - => Das Flurstück liegt direkt an der Stadtgrenze zur Stadt Düsseldorf und damit am Waldrand des Düsseldorfer Stadtwaldes, der mit seinem Bewuchs bis an die Grenze heranreicht (siehe Anlage Fotos). Sowohl aus ökologischer Sicht als auch im Hinblick auf den Brandschutz sollte ein Abstand zwischen Wald und Bebauung von mindestens 35 m eingehalten werden. Diese Breite weist das Flurstück 185 ungefähr auf.
 - => Es ist also sinnvoll, das Flurstück 185 aus der Planung herauszunehmen, womit als Plangebiet wiederum der schon im Jahre 2000 angedachte Bereich in Frage käme. In diesem Bereich überwiegen allerdings die Grundstücke der sonstigen Eigentümer.

- Derzeit ist der beantragte Bereich hauptsächlich durchgrünt, mit Weiden und Baumbestand. Er weist somit einen großen Anteil an wertvollen Grünflächen auf, die bei einer Bebauung wegfallen würden und kompensiert werden müssten. Zudem schaffen die Grünflächen eine ansprechende Stadteingangs- und Stadtausgangssituation, die von dem Düsseldorfer Waldgebiet zur Hildener Bebauung überleitet. Auch die nördliche Seite der Hülsenstraße weist in diesem Abschnitt ein begrüntes Erscheinungsbild auf (siehe Fotos Anhang). Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 41A Fläche für die Landwirtschaft fest.

- Die angedachte gewerbliche Bebauung wird unter anderem von den Antragstellern damit begründet, dass in Zukunft mehr Menschen in dem Gebiet der Stadt Hilden wohnen werden, und damit auch mehr Gewerbe wie Handwerker und Geschäfte des nichttäglichen Bedarfs benötigt werden. Außerdem wird die Ansiedlung als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes gesehen.
- => Laut der Bevölkerungsprognosen für Hilden ist hier allerdings ein leichter Rückgang der Bevölkerungszahlen prognostiziert. Mit der Bevölkerungsdynamik wird man daher ein weiteres Gewerbegebiet nicht begründen können.
- => Eine Ansiedlung von Geschäften des nichttäglichen Bedarfs ist laut des Einzelhandelsgutachtens für diesen Bereich nicht vorgesehen, um eine Ansiedlung von Einzelhandel auf der „grünen Wiese“ zu verhindern.
- => Auf Grund der noch freien Flächen im Gewerbegebiet Giesenheide sowie der angedachten Ausweisung von weiteren Gewerbereserveflächen im Bereich Bungert (Gerresheimer Straße/Nordring/A 46) wird derzeit kein weiterer Flächenbedarf für gewerbliche Nutzungen gesehen.
Die Antragsfläche wurde im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept des Kreises Mettmann weder als Brach- noch als Potentialfläche untersucht.
- => Eine weitere gewerbliche Bebauung stellt zwar eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes dar, allerdings ist im Umfeld und auch im Plangebiet selber Wohnbebauung vorzufinden, was die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach den heutigen Maßgaben in der Regel erschwert.

Die Verwaltung empfiehlt auf Grund der oben stehenden Ausführungen, den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, abzulehnen.

gez.
Horst Thiele