

Der Bürgermeister

Hilden, den 22.02.2006

AZ.: IV/61.1 Groll-228



Hilden

WP 04-09 SV 61/095

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 228 für den Bereich des ehem. Güterbahnhofgeländes zwischen Bahnhofsallee und Ellerstraße; hier: erneuter Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	15.03.2006			
Rat der Stadt Hilden	05.04.2006			

Beschlussvorschlag:

Schon im Zusammenhang mit dem Bericht über den Stand der Bauleitplan-Verfahren, den die Verwaltung im Januar 2006 mit der Sitzungsvorlage Nr. 61/087 vorlegte, wurde über die beiden nun vorliegenden Bauleitplan-Verfahren beraten – sowohl der Bebauungsplan Nr. 228 als auch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Sitzungsvorlage Nr. 61/100), die sich mit einer städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes beschäftigen, sind in der vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Prioritätenliste enthalten.

Ein erster Aufstellungsbeschluss für diesen Bereich, allerdings mit einem größeren Plangebiet als jetzt, wurde bereits im Jahr 1995 gefasst. Hiermit wurde der Stadt Hilden die Möglichkeit gegeben, auf die damals aufkommenden Privatisierungsabsichten der Deutsche Bahn AG im Immobilienbereich erforderlichenfalls zu reagieren und so auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung hinzuwirken.

Erst jetzt allerdings wird eine solche Überplanung des Güterbahnhofsgeländes erforderlich und möglich. Zum einen besteht mittlerweile seitens der Deutsche Bahn AG Klarheit darüber, welche Teile und Funktionen des Geländes noch für Bahn-bezogene Funktionen benötigt bzw. nicht benötigt werden. Zum anderen wurde ein großer Teil des Geländes inzwischen von der Hildener GkA erworben, verbunden mit der Folge, hier auch zügig in die eigentliche Vermarktung einsteigen zu wollen.

Am 30.11.2005 wurde dem Stadtentwicklungsausschuss der städtebauliche Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 228 vorgestellt (bzw. die Nutzungsvorstellungen für die einzelnen Teilbereiche). Hinsichtlich der planerischen Einzelheiten wird daher auf die Sitzungsvorlage Nr. 61/081 verwiesen.

Neben der bald beabsichtigten Vermarktung des Geländes besteht eine weitere Notwendigkeit für die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses sowohl für den Bebauungsplan als auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes in den inzwischen erfolgten Änderungen des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2004.

Nur bis zum 20. Juli 2006 wäre es möglich, nach dem alten Baugesetzbuch eingeleitete Bauleitplan-Verfahren auch auf dieser Basis zu Ende zu bringen, also zum Satzungsbeschluss zu führen. Dies ist ganz offensichtlich bei den hier angesprochenen Bauleitplan-Verfahren nicht machbar. Somit bleibt als rechtliche Grundlage für beide Verfahren die neue Fassung des Baugesetzbuches.

Vom Ziel der Planung her geht es darum, zum einen diejenigen Flächen in unmittelbarer Nähe zum sanierten Gebäude der ehemaligen Güterabfertigung (Bahnhofsallee 9) als „Mischgebiet“ auszuweisen und entsprechende Baumöglichkeiten zu definieren, zum anderen auch den Schrottplatz-Bereich in seinem Bestand zu sichern.

Um das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 228 fortsetzen zu können, schlägt die Verwaltung daher vor, den erneuten Aufstellungsbeschluss zu fassen. Gleichzeitig würde der alte Aufstellungsbeschluss vom 29.03.1995 aufgehoben.

(Günter Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

1. Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Aufhebung des Ratsbeschlusses vom 29.03.1995 für den Bebauungsplan Nr. 228.

2. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der erweiterten Hildener Innenstadt und erstreckt sich von der Bahnhofsallee bis zur Hülsenstraße. Es wird begrenzt im Westen durch die Bahntrasse Düsseldorf-opladen-Köln, im Norden durch die Hülsenstraße, im Osten durch die „Alte Ellerstraße“ und durch die Südwestgrenzen der Flurstücke 353, 365, 377, 383 und 384 (alle in Flur 51 der Gemarkung Hilden) sowie im Süden durch eine gedachte Linie zwischen der Schillerstraße und der Bahntrasse.

Mit der Planung sollen Flächen, die bisher im Flächennutzungsplan als „Flächen für Bahnanlagen“ ausgewiesen sind, in Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE), Besonderes Wohngebiet (WB) und Grünfläche umgewandelt und damit für eine wirtschaftlich-gewerbliche Nutzung vorbereitet und/oder gesichert werden.

(Günter Scheib)