

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen der Verlängerung der Gerresheimer Straße, dem Nordring und der A46 zuzustimmen.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit dem Schreiben vom 08.03.2018 beantragt der Bauträger LogProject Development GmbH in Abstimmung mit dem Betreiber der Tennis- und Golf-Ranch die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Sollte der Stadtentwicklungsausschuss dem Vorhaben zustimmen, wird der Bauträger die Verfügbarkeit der von dem Vorhaben betroffenen Grundstücke bis zur Beratung eines Aufstellungsbeschlusses nachweisen. Dabei handelt es sich um die Flurstücke Nr. 53, Nr. 137, Nr. 175, Nr. 195, Nr. 200, Nr. 201 sowie Nr. 136 alle in Flur 36 der Gemarkung Hilden. Über eine Zur-Verfügung-Stellung der städtischen Grundstücke würde dann voraussichtlich in der Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses am 13.06.2018 beraten.

Die Firma LogProject möchte auf einer Grundstücksgröße von ca. 82.000qm einen Gewerbepark errichten. Dort könnten beispielsweise folgende Nutzungen untergebracht werden: Handwerk, Labortätigkeiten, Verwaltung und Vertrieb, Montage für Elektrotechnik und von halbfertigen Komponenten, Wartung von Geräten sowie Reparaturen von Retouren und Distribution.

Die gesamte Mietfläche beläuft sich in dem Entwurf der kompakten Immobilie auf ca. 43.200qm. Die angedachten Gewerbeeinheiten sollen bei einer Größe von ca. 2.000qm bis 4.200qm flexibel kombinierbar sein. Zudem sollen Büroräume in einer Größenordnung von ca. 300qm bis hin zu ca. 3.100qm entstehen, welche ebenfalls auf Wunsch miteinander verbunden werden können. Das Unternehmen erhofft sich, dabei Platz für ungefähr 17 Unternehmen und 300 bis 400 neue Arbeitsplätze in Hilden zu schaffen (siehe Anlage).

Das heutige Baurecht auf diesen Flächen wird durch drei Bebauungspläne gesichert. Bebauungsplan Nr. 204 (August 1992) und Nr. 204, 2. Vereinfachte Änderung (Januar 2002) beziehen sich auf die Planung der heutigen Tennis- und Golf-Ranch. Der Bebauungsplan Nr. 204, 1. Änderung (Juli 1993) betrifft den Standort von McDonalds. Da diese Bebauungspläne größtenteils bzw. teilweise überplant werden müssen, um das oben beschriebene Bauvorhaben zu realisieren, soll keine Änderung der rechtskräftigen Pläne, sondern eine Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Das Verfahren wird aus heutiger Sicht als Regel-Verfahren aufzustellen sein, so dass neben den üblichen Beteiligungen auch ein Umweltbericht zu erstellen ist.

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet heute als Sondergebiet (SO) aus. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes müsste daher der Flächennutzungsplan parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in die bauliche Nutzung Gewerbegebiet (GE) geändert werden. Dieses Verfahren wäre durch die Stadtverwaltung zu bearbeiten.

Auf der Ebene des neuen Regionalplanes für die Region Düsseldorf (RPD) steht einer solchen Entwicklung kein Hindernis entgegen, da bis auf einen Streifen entlang der A46 der Bereich Gerresheimer Straße/ Nordring/ A46 im neuen Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt und somit für eine gegenüber der heutigen Nutzung andere bauliche Entwicklung geöffnet ist.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen.

Bei positiver Beschlussfassung und dem Nachweis der Flächenverfügbarkeit kann das Verfahren

mit dem Aufstellungsbeschluss in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.06.2018 eingeleitet werden. Zu dem Zeitpunkt müssen durch den Antragssteller bzw. späteren Vorhabenträger die für ein VEP-Verfahren erforderlichen Angaben – insbesondere Festlegung des Planungsbüros – vorgelegt werden.

gez.
B. Alkenings
Bürgermeisterin