

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204A (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Hildener Stadtgebietes zwischen der Bundesautobahn A 46 im Norden, der Verlängerung Gerresheimer Straße (L 404) im Westen und dem Hühnergraben bzw. im Bereich der Einmündung der Straße Diekhaus der Nordring (L 403) im Süden. Die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 143, 148, 156, 195 sowie die geradlinige Verbindung des östlichen Grenzpunktes des Flurstücks Nr. 156 zu einem Punkt auf der nördlichen Grundstücksgrenze des Nordrings, der 10m östlich der Grenze des Flurstücks Nr. 224 liegt, stellt die östliche Grenze des Geltungsbereiches dar.

Zum Plangebiet gehören die Flurstücke Nr. 22, 24, 53, 59, 124, 125, 136, 137, 138, 143, 148, 156, 174, 175, 180, 181, 193, 194, 195, 196, 198, 199, 200, 201 und 224 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 142, 147, 155, 225, 227 und 228. Alle Flurstücke befinden sich in Flur 36 der Gemarkung Hilden.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für einen Gewerbepark auf dem Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert zu schaffen. Weiterhin werden benachbarte Flächen (u.a. Mc Donald's, Wald, etc.) einbezogen.

Erläuterungen und Begründungen:

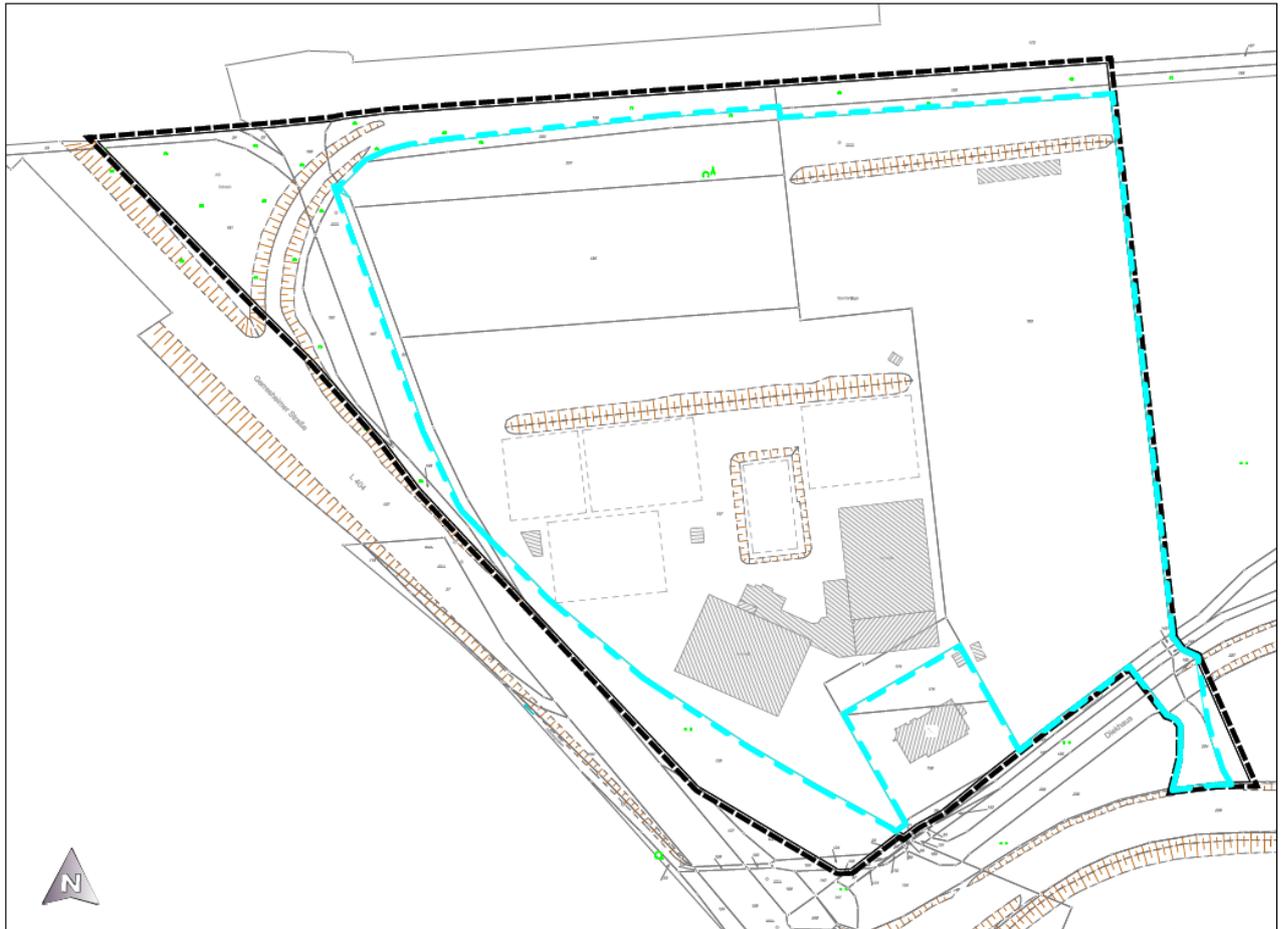
Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 02.05.2018 dem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert stattgegeben.

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD 2018) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Die Firma LogProject möchte dort auf einer Grundstücksgröße von ca. 82.000qm einen Gewerbepark errichten. Nutzungen wie Handwerk, Labortätigkeiten, Verwaltung und Vertrieb, Montage für Elektrotechnik und von halbfertigen Komponenten, Wartung von Geräten sowie Reparaturen von Retouren und Distribution könnten zukünftig in diesem Komplex untergebracht werden. Dabei entstünde Platz für ungefähr 17 Unternehmen und es würden ca. 300 bis 400 neue Arbeitsplätze in Hilden geschaffen werden.

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 und Nutzung 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.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 (Grenze in hellblau) wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204A (Geltungsbereich in schwarz). Mit Hilfe eines Durchführungsvertrages wird die Realisierung des Bauvorhabens im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit allen dazu notwendigen Maßnahmen -insbesondere die Ertüchtigung der Erschließung- innerhalb einer bestimmten Frist gesichert.



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 204A beinhaltet dementsprechend nicht nur den Bereich der geplanten Baumaßnahme, sondern auch die Fläche von Mc Donald's, die verkehrliche Anbindung an den Nordring sowie die süd-östlich umrahmende Grünfläche und das im Norden angrenzende Waldstück.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich dabei einerseits an den Grenzen des geltenden Bebauungsplans Nr. 204 und andererseits an planungsrelevanten Aspekten, wie die Sicherung der verkehrstechnischen Infrastruktur und die Betrachtung der umliegenden Vegetation sowie die Auswirkungen des Planvorhabens auf diese.

Die Firma LogProject hat federführend das Ingenieur- und Planungsbüro Lange GbR aus Moers beauftragt, das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) in Zusammenarbeit mit der Stadt Hilden durchzuführen.

Das Verfahren soll als Regel-Verfahren durchgeführt werden, so dass neben den üblichen Beteiligungen auch ein Umweltbericht zu erstellen ist. Dementsprechend werden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diverse Gutachten erstellt:

- Für den Abriss der Altgebäude wird ein Rückbau- und Entsorgungskonzept erarbeitet. Im Zuge dessen wird eine Gefährdungsbeurteilung bezüglich möglicher Altlasten erstellt.
- Im Weiteren sind die artenschutzrechtlichen Belange zu betrachten (Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung für Fledermäuse, Vögel etc.) und mit Hilfe eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags der Eingriff durch das Bauvorhaben festzustellen sowie den Ausgleich zu regeln.
- In einem Verkehrsgutachten ist die verkehrliche Anbindung des Gewerbeparks zu untersuchen sowie die störungsfreie Abwicklung der neu entstehenden Verkehrsströme sicherzustellen.
- Eine schalltechnische Betrachtung soll Aufschluss darüber geben, welche Lärmquellen bestehen/ entstehen und wie stark diese auf die Nachbarschaft einwirken werden. Auch hier müssen ggfs. Maßnahmen zum Schutz der Anwohner sowie der Mieter/Angestellten des neuen Gewerbeparks durchgeführt werden.

- Die Infrastrukturplanung zur Erschließung des Geländes beinhaltet die Themen: Schmutzwasser-/ Regenwasserentwässerung, Strom-, Gas-, Wasserversorgung und öffentliche Straßen.
- Ein Bodengrundgutachten beschäftigt sich zudem mit den Aspekten der Regenwasserversickerung, der Baugrundeinschätzung und Gründung des Bauvorhabens.

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet heute weitgehend als Sondergebiet (SO) aus. Daher wird möglichst gleichzeitig zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert. Das Verfahren zur 52. Flächennutzungsplanänderung wird durch die Stadtverwaltung bearbeitet.

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A (VEP Nr. 22), um Hilden als Standort attraktiver zu gestalten und neue gewerbliche Bauflächen anbieten zu können.

gez.
B. Alkenings
Bürgermeisterin