

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22) im Bereich der Flächen der Tennis- und Golf-Ranch Bungert vom 20.06.2018 (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Hilden am 02.07.2018) dahingehend zu ändern, dass zusätzliche Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgenommen werden.

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 der südlichen Straßenbegrenzungslinie des Nordrings (L 282) 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, bilden die östliche Grenze des Geltungsbereiches. Das Plangebiet umfasst das Teilstück der Landesstraße L 282 (Nordring) bis ca. 15m westlich der Grenze der Flurstücke 282 und 444 (beide Landesstraße L 282 im Bereich des Brückenbauwerks der Straße Lodenheide).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A wird folgende Flurstücken oder Flurstücksteile erweitert:

Flächen des „SO Gastronomie“: 174, 175 tlw., 59, 137 tlw., 138
 Landesbetrieb Straßen, BAB 46: 22, 24, 181, 193, 194, 198, 199
 Landesbetrieb Straßen, Brachfläche: 124, 125, 180, 196, 197
 Landesbetrieb Straßen L282 / P+R: 154, 238 tlw., 258 tlw., 445 tlw.
 Straße Diekhaus: 228 tlw., 224, 151, 153, 91, 93, 94, 98, 99
 Wiesen/Gehölzfläche: 147 tlw., 148 tlw., 152, 155 tlw., 156, 227 tlw., 225 tlw.
 Gewässerparzellen: 33, 72, 95, 100 tlw., 101 tlw., 124, 142 tlw., 143, 170

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 22 umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Hilden, Flur 36:

Vorhabenbereich „Gewerbepark Hildener Tor“: 195, 200, 201, 136, 137 tlw., 53, 175 tlw., 142 tlw.
 Weitere Flächen: Straße Diekhaus 228 tlw., 224,
 Straße L282 / P+R: 238 tlw., 258 tlw., 445 tlw.,
 Grünflächen / Wiesen: 147, 155, 148, 227, 225 (alle tlw.)

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

Erläuterungen und Begründungen:

Am 20.06.2018 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204A (VEP Nr. 22) beschlossen, um den „Unternehmerpark Hildener Tor“ realisieren zu können. Die Firma LogProject möchte dort auf einer Grundstücksgröße von ca. 82.000qm einen Gewerbepark errichten.

Im Aufstellungsbeschluss vom 20.06.2018 wurde nach dem seinerzeitigen Sachstand der beabsichtigten Planung ein vorläufiger Geltungsbereich für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204A gewählt und ebenfalls ein Geltungsbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 abgegrenzt, der innerhalb des Geltungsbereiches vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt.

In den vergangenen Monaten wurde parallel der Erarbeitung der Fachgutachten der Umfang und der Inhalt der Planung zwischen dem Vorhabenträger LogProject, dem beauftragten Büro Lange GbR und der Stadt Hilden intensiv abgestimmt. Im Zuge der fortschreitenden Planung wurde festgestellt, dass für das Vorhaben notwendige bauliche Veränderungen der Erschließung in Teilen

außerhalb dieser bislang gewählten Geltungsbereichsgrenzen liegen. Die Veränderungsbereiche beziehen sich auf die Straße Diekhaus und auf Teile der Landesstraße 282 (Nordring). Der aktuelle Stand des Entwurfs ist als Anlage 3 dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Es hat sich verkehrsplanerisch gezeigt, dass die bestehende Straße Diekhaus als Haupteinschließung des Gebietes im Bereich zur Einmündung auf den Nordring in Lage, Dimensionierung und Höhe angepasst werden muss, um das Projekt realisieren zu können. Des Weiteren wurde die Notwendigkeit eines Rad- und Fußweges nördlich angrenzend an die Straße Diekhaus, die künftig nur noch die P&R-Anlagen sowie McDonald's erschließt, aufgezeigt. Weitere Ergebnisse der verkehrsgutachterlichen Untersuchungen haben ergeben, dass - ausgehend vom Einmündungsbereich „Diekhaus“ - auch die Nordseite der Landesstraße L 282 (Nordring) auf einer Länge von ca. 210 m zu erweitern ist.

Für diese notwendigen Veränderungen der Straßenverkehrsflächen sind die Geltungsbereiche vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie des untergeordneten Vorhaben- und Erschließungsplans räumlich anzupassen.

Zusätzlicher Anpassungsbedarf ist in der Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans im nördlichen Bereich der Flächen des Sondergebietes „Gastronomiebetrieb“ (Fa. McDonald's) gegeben.

Hier soll die Liegenschaft der Fa. McDonald's um Teile der vorhandenen und bisher von McDonald's und Bungert gemeinsam genutzten Stellplatzflächen so arrondiert werden, dass die vorhandene Stellplatzanlage vollständig McDonald's zugeordnet wird. Diese neue Zuordnung wird privatrechtlich zwischen dem Vorhabenträger (Fa. LogProject Hilden I GmbH) und Fa. McDonald's angestrebt.

Fazit:

Der aktuell geänderte Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A soll im Süden um Teilflächen erweitert werden, so dass alle erforderlichen Umbaumaßnahmen in den Straßenverkehrsflächen und sonstigen Flächen erfasst sind und die Rand- und Umgebungsflächen in einem hinreichendem Maß einbezogen sind.

Der Vorschlag für den neuen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A umfasst eine Fläche von ca. 117.600 qm.

Gleichzeitig soll der Geltungsbereich des VEP Nr. 22 entsprechend abgegrenzt werden, dass alle vom Vorhaben betroffenen und im Eigentum bzw. Zugriffsbereich der Stadt Hilden und der Fa. Logproject Hilden I GmbH stehenden Flurstücke einbezogen wurden. Ergänzend sind die erforderlichen Teilflächen für den Umbau der Verkehrsfläche der Landesstraße L282 Nordring und dem P+R-Parkplatz an der Ostseite einbezogen worden.

Der Vorschlag für den neuen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22 umfasst eine Fläche von ca. 84.100 qm.

gez.

B. Alkenings

Bürgermeisterin