

# Der Bürgermeister

Hilden, den 18.11.2009

AZ.: IV/61.1 Groll-BPlan



# Hilden

**WP 09-14 SV 61/014**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Antrag der FDP-Fraktion vom 11.11.2009:  
Änderung des Bebauungsplans Nr. 232 für den Bereich Gewerbegebiet  
Nord / Giesenheide**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2009			

**Beschlussvorschlag:**

Beschlussfassung wird anheim gestellt.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 11. November 2009 stellte die FDP-Fraktion im Rat der Stadt Hilden den als Anlage beigefügten Antrag, der sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 232 der Stadt Hilden beschäftigt.

Dem Antrag zufolge soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zunächst die Möglichkeit eröffnet werden, dort auch „kleines und mittleres Gewerbe“ zuzulassen.

Des Weiteren soll geprüft werden, ob die Flächen im Eckbereich Gerresheimer Straße / A 46 / Nordring dem Gewerbegebiet Nord / Giesenheide als Ergänzung zugewiesen werden können.

Seitens der Verwaltung ist hierzu folgendes auszuführen:

Das Thema, im Gewerbepark Nord / Giesenheide auch kleinere Gewerbeeinheiten unterzubringen, ist kein neues.

Vielmehr ist es heute schon möglich, die dort durch die Stadt Hilden resp. die GKA zu vermarkteten Grundstücke in der benötigten individuellen Größe aufzuteilen. Tatsächlich siedeln sich auch derzeit wieder einige kleinere Gewerbebetriebe in dem angesprochenen Bereich an. Die Erschließungserfordernisse werden auf der Basis eines gemeinsamen Nutzungskonzeptes über interne Flächen geregelt.

Insofern ist aus Sicht der Verwaltung unter dem „Dach“ des Bebauungsplanes Nr. 232 eine größentechnisch sehr flexible Nutzung – auch die Ansiedlung von kleinem oder mittlerem Gewerbe – möglich; eine Änderung des Bebauungsplanes – wie von der FDP-Fraktion beantragt – ist nicht erforderlich.

Der zweite Teil des Antrages bezieht sich auf Flächen im Nordwesten der Hildener Stadtgebietes, die sich an den Gewerbepark Nord / Giesenheide nach Westen hin anschließen.

Dieser Bereich wird – von der Nutzung her – geprägt durch Landwirtschaft, durch geschützte Landschaftsbestandteile sowie durch Sondernutzungen. Zu den Sondernutzungen gehören derzeit eine Tennisanlage, eine Golfübungsanlage und ein Betrieb der System-Gastronomie. Darüber hinaus gibt es im Bereich der Tennisanlage weitere Freizeit-Angebote (Beach-Soccer u.ä.).

Diese Nutzungen entsprechen weitestgehend dem dortigen Planungsrecht, welches durch den Bebauungsplan Nr. 204 (aus 1992) sowie seine beiden Änderungen (1. Änderung: 1993; 2. Änderung: 2002) dargestellt wird.

Von der Grundstückssituation her kann gesagt werden, dass die Stadt Hilden in weiten Teilen bereits Eigentümer ist, allerdings größere Anteile im Erbbaurecht vergeben sind. Dazu kommen weitere Grundstücksanteile in privatem Eigentum Dritter.

Über die Eignung des im Antrag genannten Bereiches für eine andere, gewerbliche Nutzung kann trefflich gestritten werden. Zwar liegt der Bereich eigentlich verkehrsgünstig in der Nähe zur Autobahn-Anschlussstelle Erkrath an der A 46, aufgrund der Belastungen der Gerresheimer Straße und des Nordringes in diesem Abschnitt wären aber neue Erschließungsmaßnahmen (gewerbegerechter Straßenbau) erforderlich. Das wird durch den „Geschützten Landschaftsbestandteil“ vor Ort nicht leichter.

Auch die Art der gewerblichen Nutzung, die hier planerisch vorangetrieben werden könnte, ergibt sich nicht von selbst. „Flächenfressende“ Nutzungen kann sich die Stadt Hilden auch an dieser Stelle des Stadtgebietes nicht leisten.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass es möglich ist, den betroffenen Bereich mit dem Ziel einer gewerblichen Nutzung zu überplanen. Der Bestand der heutigen Nutzungen müsste im Planverfah-

ren mit behandelt werden, vor einer Überplanung wäre ein städtebauliches Nutzungskonzept zu erarbeiten.

Dies ließe sich durch die Stadtverwaltung erstellen unter der Prämisse, dass ein solches Planverfahren durch den Stadtentwicklungsausschuss mit entsprechender Priorität versehen würde (andere Verfahren also zurückgestellt würden).

Vor folgendem Hintergrund sind die Erfolgsaussichten jedoch als kritisch zu betrachten:  
Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf weist die Flächen als „Regionalen Grünzug“ mit „Flächen zum Schutz der Natur“ aus.

Vor einer Änderung des Flächennutzungsplanes stünde damit zunächst eine Änderung des Gebietsentwicklungsplanes an, die entsprechend bei der Regionalplanungsbehörde – der Bezirksregierung Düsseldorf – beantragt werden muss.

Schon die heutige Nutzung stellt vor dem Hintergrund der Ausweisungen des Gebietsentwicklungsplanes die Grenze des Machbaren dar. Eine Unterbrechung des Regionalen Grünzuges durch größere gewerbliche Bauten ist sicher nicht problemlos.

Horst Thiele