

Der Bürgermeister

Hilden, den 28.08.2007

AZ.: IV/61.1 Or Bpl 228



Hilden

WP 04-09 SV 61/176

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 228 für den Bereich des ehem. Güterbahnhofgeländes zwischen Bahnhofsallee und Ellerstraße; hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange; 2. Offenlagebeschluss

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2007			
Rat der Stadt Hilden	19.09.2007			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss,

1. zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung zu nehmen:

- 1.1 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Abt. Staatliches Umweltamt vom 17.01.2007

zu 1. Immissionsschutz

Seitens des staatlichen Umweltamtes wird insbesondere auf die Problematik der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Mischgebiete und der dort bereits existierenden Wohnnutzung hingewiesen.

Die in dem Bebauungsplan festgesetzte und damit dem Lärmgutachten zugrunde liegende Ausweisung als Mischgebiet birgt die Gefahr in sich, dass sich dort ein allgemeines Wohngebiet entwickeln könnte und somit zu Immissionskonflikten führen kann. Um dem zu entgegen, schlägt das Staatliche Umweltamt vor, auf eine Ausweisung als Mischgebiet zu verzichten und stattdessen ein Gewerbegebiet festzusetzen.

Des Weiteren wird angeregt, über die Emissionskontingente hinaus die Abstandsklassen 1 bis 7 des Abstandserlasses NRW auszuschließen.

Dadurch ist eine Untergliederung der Gewerbeflächen in Teilgebiete entsprechend §1 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

Abschließend wird in dem Schreiben angeregt, dem bereits existierenden Schrottplatz dadurch eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit zu sichern, in dem gem. § 1 (10) BauNVO die Standortsicherung von nicht gebietstypischen Betrieben sichergestellt wird. Unter dem Aspekt, dass der vorhandene Schrottplatzbetrieb nicht zu den in dem GE allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Betriebsformen gehört, würde der vorhandene Betrieb auf den Bestandsschutz beschränkt und dürfte im Wesentlichen nur Reparatur- und Erhaltungsaufwand betreiben, was einem einfachen Bestandsschutz gleichkommen würde.

Den Anregungen wird stattgegeben. Die entsprechenden Änderungen, einschließlich einer Überarbeitung des Lärmgutachtens, wurden in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet.

- 1.2 Schreiben des Kreises Mettmann vom 30.05.2007

hier: Stellungnahme des Gesundheitsamtes

Seitens des Gesundheitsamtes wird ein erhebliches Konfliktpotential hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten GE- und MI-Gebiete gesehen, da in beiden Nutzungsgebieten Wohnen nicht ausgeschlossen wird.

Die im Lärmgutachten empfohlene Kennzeichnung von Beurteilungspegeln (anstatt maßgeblicher Außenlärmpegel oder Lärmpegelbereiche nach DIN 4109) wird kritisch betrachtet. Das Gesundheitsamt empfiehlt daher die Schallsituation für Wohnbereiche grundsätzlich durch bessere Schallabschirmung sowie die Anordnung in lärmärmeren Bereichen zu verbessern.

Entsprechend den eingegangenen Anregungen werden innerhalb des Plangebietes keine Mischgebiete mit neuen überbaubaren Flächen ausgewiesen. Vielmehr werden alle überbaubaren Flächen als Gewerbegebiete ausgewiesen, das auch letztlich zu einer Überarbeitung des Lärmgutachtens geführt hat.

Die im Schreiben des Kreises Mettmann vorgebrachten Anregungen wurden übernommen und finden sich entsprechend in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und im Lärmgut-

achten wieder.

Den Anregungen wird entsprochen.

1.3 Schreiben des BUND, Ortsverein Hilden vom 10.06.2007

zu 1. Unter Punkt 1 wird seitens des BUND angeregt, auf den gewerblich zu nutzenden (Büro-) Flächen für Fahrradabstellanlagen mitzuplanen.

Dieser Anregung wird nicht entsprochen, da die Stadt Hilden einem Gewerbetreibenden derzeit nicht vorschreiben kann, wie und in welcher Zahl Fahrradabstellmöglichkeiten auf dem Privatgrundstück aufzustellen sind. Dies liegt einzig und allein in der Bereitschaft der jeweiligen Gewerbetreibenden.

Zu 2. Unter Punkt 2 wird angeregt, eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Grundstücksgrenze zum Terrania - Gelände zu schaffen und entsprechend im Bebauungsplan zu sichern.

Dieser Vorschlag wurde bereits in der Bürgeranhörung am 26.04.2007 geäußert. Damals wurde hierzu seitens der Verwaltung Stellung genommen, wonach der Grünordnungsplan der Stadt Hilden den Vorschlag beinhaltet, eine Wegeverbindung im Plangebiet zu erstellen. Dies wurde in die ersten Planungen mit einbezogen jedoch in deren weiterem Verlauf wieder verworfen, da der Fuß- und Radweg zum überwiegenden Teil über Privatgelände und durch das Gewerbegebiet führen würde. Zudem wäre eine öffentliche Wegeverbindung über den Schrottplatz zu gefährlich.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

1.4 Schreiben der DB Services Immobilien GmbH vom 25.04.2007

Der Hinweis der DB Services Immobilien GmbH wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben des Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 30.05.2007

Der Landesbetrieb empfiehlt, die Einmündung Ellerstraße 101 (Ellerstraße/Alte Ellerstraße) dahingehend zu überprüfen, ob die fahrgeometrischen Dimensionen des Knotenpunktes für den zu erwartenden Schwerlastverkehr ausreichend sind.

Tatsächlich sind bereits beim Ausbau der Einmündung vor ca. 12 Jahren entsprechende Anforderungen berücksichtigt worden. Derzeit werden schon die Schwerlastverkehre zum dortigen Gewerbepark und zu einer dort ansässigen Spedition störungsfrei über diesen Knotenpunkt abgewickelt.

Ein weiterer Ausbau erscheint daher momentan nicht erforderlich.

Der Hinweis des Landesbetriebs Straßenbau NRW wird zur Kenntnis genommen.

1.6 Schreiben der IHK Düsseldorf vom 16.05.2007

Aufgrund der geänderten Ausweisungen innerhalb des Bebauungsplanes in der Form, dass im gesamten Plangebiet keine Mischgebiete ausgewiesen werden, wird das Schreiben der IHK lediglich zur Kenntnis genommen.

1.7 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 06.07.2007

Neben verschiedenen Hinweisen wird von den Stadtwerken auch der Wunsch nach einer

Löschwasser-Ringleitung geäußert. Dies ist nicht Gegenstand eines Bauleitplan-Verfahrens, sondern muss auf privatrechtlichem Wege zwischen den verschiedenen Grundstückseigentümern und den Stadtwerken geklärt werden.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 228 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit 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.

Dem Offenlagebeschluss liegt der Entwurf der Begründung sowie des Umweltberichtes vom 27.08. 2007 zugrunde.“

(Günter Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Die Verfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden sowie zum Bebauungsplan Nr. 228. wurden am 15.03.2006 durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses eingeleitet.

Im April 2007 wurde die entsprechende Bürgeranhörung durchgeführt.

Im Mai/Juni 2007 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden im Beschlussvorschlag aufgeführt und entsprechend abgehandelt, teilweise wird den Anregungen nachgekommen.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen waren insbesondere unter der Berücksichtigung der Lärmproblematik einige Änderungen gegenüber dem ersten Bebauungsplanentwurf erforderlich.

Hinsichtlich des Planungszieles hat sich gegenüber dem bisherigen Entwurf nichts geändert. Nach wie vor gilt es, das ehemalige Güterbahnhofgelände neu zu strukturieren und einen sowohl städtebaulich, als auch wirtschaftlich attraktiven gewerblichen Standort zu entwickeln.

Daher soll nun diese günstig gelegene und gut an das Verkehrsnetz angebundene Fläche im Sinne einer nachhaltigen Stärkung des Wirtschaftsstandortes Hilden insbesondere für kleinflächige Gewerbebetriebe (Kleingewerbe) im südlichen Bereich neu verfügbar gemacht werden.

Die Schrottplatz-Nutzung bleibt im Grundsatz erhalten, wird allerdings etwas in nordwestliche Richtung verschoben und komprimiert. Dort soll sie sich auch baulich weiter entwickeln können

Die Haupteinfahrt des Schrottplatz-Geländes soll verlegt werden. Heute noch insbesondere über die Bahnhofsallee sowie die Fabriciusstraße angefahren, soll zukünftig eine neue private Erschließungsstraße (Zufahrt über Ellerstraße und „alte Ellerstraße“) den Schwerlastverkehr aus den Wohnbereichen herausziehen.

In den Gewerbegebieten sollen kleinflächige Gewerbebetriebe mit zugeordneten Wohnungen (Betriebswohnungen etc.) angesiedelt werden können. Andere sonst übliche Gewerbegebietsnutzungen werden aufgrund der Lage des Gebietes und der räumlichen Situation – insbesondere der Nachbarschaft zum Wohngebiet der nördlichen Unterstadt - allerdings ausgeschlossen.

Nach Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Hilden im September kann die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 228 parallel zur Offenlage der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Monaten Oktober/ November 2007 erfolgen.

(Günter Scheib