



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 13.11.2007
AZ.: IV/61.1 Or 106A-5. Änd

WP 04-09 SV 61/199

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änd. für den Bereich Gerresheimer Str./Stockshausstr./Herderstr. und die Trasse der Wuppertaler Stadtwerke; hier: Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2007
----------------------------	------------

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2007	einstimmig beschlossen
----------------------------	------------	------------------------

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 106A, 5. Änderung auf der Basis des hier vorgestellten städtebaulichen Entwurfes fortzuführen.“

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 106A stammt grundsätzlich aus den Jahren 1983/85. Er umfasst das Gebiet zwischen der Stockhausstraße, der Gerresheimer Straße und der Herderstraße.

Während entlang der Gerresheimer Straße ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist, sind für den Rest des Plangebietes Gewerbegebiete (GE) in verschiedenen Ausprägungen festgesetzt. Innerhalb dieser Gewerbegebiete kommt es aufgrund der „natürlichen“ Fluktuation der kommenden und gehenden Betriebe und Firmen immer wieder zu Entwicklungen, die seitens der Stadt Hilden als negativ angesehen werden. So war im Jahr 1996/97 die Ansiedlung eines bordellähnlichen Betriebes, der in einem Bürogebäude an der Herderstraße untergebracht werden sollte, Anlass für dieses Bebauungsplanverfahren.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Jahr 1996 gefasst und Anfang 1998 öffentlich bekannt gemacht, ebenfalls 1998 gab es eine erste Bürgeranhörung.

Als Planungsziel für die 5. Änderung wurde damals beschlossen, die zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete zu konkretisieren: „Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten werden durch zusätzliche textliche Festsetzungen ausgeschlossen.“

Das Verfahren wurde in der Folge keine Bearbeitungspriorität zugeordnet, da das auslösende Problem des bordellähnlichen Betriebes ordnungs- und bauordnungsrechtlich „gelöst“ werden konnte. Somit ruhte das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106A seit Frühjahr 1998.

Im Laufe der Jahre kamen immer wieder Anfragen hinsichtlich der Ansiedlung von kleineren und mittleren Einzelhandelsbetrieben, des Öfteren auch mit zentrenrelevanten Warensortimenten. Diese Entwicklung stellt aus Sicht der Stadt sowohl eine Gefährdung der Hildener Innenstadt als auch einen unerwünschten Verlust an Gewerbefläche dar. Der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1996 wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss am 22.11.2000 noch einmal bestätigt, um so zu signalisieren, dass die beabsichtigte Zielrichtung weiterhin im Interesse der Stadt Hilden ist.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts (Beschluss durch den Rat Anfang 2006) empfiehlt für diesen Standort:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten sind auszuschließen.
- Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll ausnahmsweise zulässig sein. Bei großflächigen Betrieben sind durch ein Sachverständigengutachten vorher die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen. Wenn dies nicht gelingt, ist das Vorhaben unzulässig.

Die Diskussion über die Zulassung und ggfs. der Duldung von nicht genehmigten, aber entstande-

nen Einzelhandelsbetrieben hat sich in den letzten 2 Jahren verstärkt. Deshalb wurde im Sachstandsbericht zu den Bauleitplanverfahren im Januar 2007 vorgeschlagen, das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106A mit Priorität zu bearbeiten. Diesem Vorschlag ist der Stadtentwicklungsausschuss gefolgt.

Bei der Erarbeitung des bebauungsplanes ist neben der Steuerung der Einzelhandelsbetriebe vor allem auch die Gemengelage zwischen Gewerbe und Wohnbebauung und die dadurch entstehende Konfliktlage – insbesondere bezüglich der Lärmemissionen der Gewerbebetriebe – zu berücksichtigen.

Das bisherige Planungsrecht nimmt keinen Bezug auf die schon vorhandene Wohnbebauung, sondern entwickelt eine Konfliktlage ohne Lösungsansätze für ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Die Konfliktlösung bzw. -vermeidung wurde in der Folgezeit den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren überlassen.

Zur städtebaulichen Abwägung der beschriebenen Konfliktsituation wurde das Ingenieurbüro grasy + zanolli engineering aus Köln beauftragt, eine „Schalltechnische Untersuchung“ zu erarbeiten, dessen Ergebnisse in die textlichen Festsetzungen in dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf eingeflossen sind. Zum vorbeugenden Geräusch-Immissionsschutz werden deshalb für einzelne Teilflächen der gewerblichen Bauflächen – analog dem Vorgehen beim Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich der Forststraße /Düsseldorfer Straße – einzelne maximale Emissionskontingente nach DIN 45691 („immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel“) festgesetzt, um bei zukünftigen weiterhin gewollter Ansiedlungen und Erweiterungen von Gewerbe langfristig die zulässigen Lärmimmissionswerte in die benachbarten Wohnbauflächen zu unterschreiten oder maximal zu erreichen. Weiterhin ist es notwendig, zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen im Bebauungsplan zur baulichen Ausführung der Fassaden von neuen Gebäuden oder beim Um- und Ausbau bestehender Gebäude Lärmpegelbereiche zum passiven Schallschutz an Gebäudefassaden festzulegen.

Neben den oben bereits erwähnten Planungszielen sind folgende wesentlichen Änderungen in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106A vorgesehen:

- Festsetzung einer größeren zusammenhängenden privaten Grünfläche. Die bisher lediglich durch eine Nutzungsgrenze getrennten Bereiche erfahren durch den jetzt räumlich definierten Abstand eine klar definierte Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen. Dies bezieht sich auf den östlichen Bereich des Plangebietes zwischen Gerresheimer Straße und Heinrich-Lersch-Straße.
- Im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes werden die Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106A übernommen.

Aufgrund der zusätzlich konkretisierten Planungsziele durch das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept und der weit zurückliegenden ersten Bürgeranhörung ist eine erneute öffentliche Beteiligung und Information der Bürger erforderlich.

Die Verwaltung könnte bei positiver Beschlussfassung das weitere Bebauungsplanverfahren auf der Basis des hier vorgestellten städtebaulichen Entwurfes fortzusetzen und als nächsten Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einleiten sowie die neue Bürgeranhörung zur Diskussion der Planinhalte durchführen.

(G. Scheib)