

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss lehnt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 82, 3. Änderung ab.

Erläuterungen und Begründungen:

Anlass des vorliegenden Antrags auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, 3. Änderung ist die im Zuge einer Brandschau der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden festgestellte nicht rechtmäßige Wohnnutzung in den Gebäuden Verbindungsstraße 27. Die Nutzung entspricht nicht der im Bebauungsplan vorgesehenen gewerblichen Nutzung, der Brandschutz wurde dementsprechend als nicht angemessen bzw. ausreichend bewertet.

Aufgrund dessen wurde am 10.04.2015 seitens der Stadt Hilden eine Räumungsaufforderung ausgesprochen. Als Reaktion darauf wurde von den Mietern und der Hausverwaltung (E. Cohn), die aber nur einen Teil des Gesamtkomplexes vertreten, ein Antrag auf Änderung des betreffenden Bebauungsplanes gestellt, um die Räumlichkeiten im Gewerbegebiet zu Wohnzwecken legitim nutzen zu dürfen.

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich Gewerbegebiet (GE) aus.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 82 (rechtskräftig seit 1966) setzt für das Gebiet Gewerbe fest. In den textlichen Festsetzungen wird erläutert, dass entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter bis maximal 6 Wohneinheiten je Betriebsgrundstück zugelassen werden können.

Die dritte vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes aus dem Jahr 1991 sollte auf den Grundstücken der Verbindungsstraße 27 noch weitere nicht störende Gewerbebetriebe, abgesehen von der damals ansässigen Zuckerwarenfabrik, ermöglichen.

Die Umgebung ist nach Norden und Osten hin gewerblich geprägt, nach Süden und Westen durch Wohngebäude.

Das Bestandsgebäude besteht aus zwei zu betrachtenden Gebäudeeinheiten.

In dem hinten liegenden Abschnitt des Gebäudes (östlich) findet ausschließlich nicht störende gewerbliche Nutzung statt.

Im westlichen, zweigeschossigen Teil des Komplexes befinden sich ebenfalls Gewerbebetriebe (z.B. Sportschule, Praxis für Physiotherapie oder Großhandel für Restposten etc). Im Gebäudeabschnitt zur Verbindungsstraße hin wurde jedoch zudem verstärkt Wohnnutzung nachgewiesen, welche nicht der baurechtlichen Grundlage entspricht und somit illegal ist.

Das Gebäude Verbindungsstraße 25 (Kania Malerbetrieb und Atelier Witzel) ist über die westlich liegende Verbindungsstraße und dann über die Grundstücke von Hausnummer 27 erschlossen. Im Falle einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, 3. Änderung würde demnach der Verkehr zu den innenliegenden Gewerbebetrieben an der angestrebten Wohnnutzung vorbeigeführt. Dies wird als städtebaulich nicht verträglich angesehen, weshalb in Gewerbegebieten auch Wohnnutzung ohne Verbindung zu den vorhandenen Betrieben ausgeschlossen ist.

Mit dem beigefügten Schreiben beantragen die Hausverwaltung sowie die Bewohner des Hauses Verbindungsstraße 27 die Änderung des Bebauungsplanes 82, 3. Änderung für den betreffenden Bereich in ein Mischgebiet (MI). In einem Mischgebiet sind neben nicht störenden Gewerbebetrieben auch Wohngebäude zulässig, so dass die Antragsteller dort weiterhin wohnen bleiben könnten.

Es wird empfohlen, dass die Personen, welche in den vorhandenen Betrieben in den Gebäuden

Verbindungsstraße 27 arbeiten oder Inhaber sind, dort im Sinne einer Betriebswohnung auch wohnen dürfen. Die Wohnnutzung kann per Baulast an die gewerbliche Nutzung gebunden werden, wie in Gewerbegebieten üblich. Von den gewerblichen Nutzungen unabhängige Wohnnutzung sollte weiterhin untersagt bleiben.

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist aus den oben genannten Gründen dieser Antrag abzulehnen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe würden durch die Wohnnutzung eingeschränkt, da Konflikte bezüglich des Lärmschutzes aufgrund des Durchgangsverkehrs zu befürchten sind.

gez.
Birgit Alkenings

Personelle Auswirkungen

Keine

Finanzielle Auswirkungen

Keine