

Antragstext:

Die FDP beantragt den Bebauungsplan Nr. 139 Hofstraße / Karnaper Straße / Eisenbahn mit dem Planungsziel nicht störendes Gewerbe für kleine und mittelständische Unternehmen und für Wohnbaunutzung entlang der Hofstraße erneut aufzustellen.

Erläuterungen zum Antrag:

Zur aktuellen Diskussion über die Schaffung von mehr öffentlich geförderten Wohnraum in Hilden wäre das Grundstück entlang der Hofstraße geeignet, um hier weitere Wohneinheiten entstehen zu lassen, z.B. durch die Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH.

Darüber hinaus stehen außer im Gewerbegebiet Nord (Giesenheide) kaum noch Gewerbegrundstücke für kleinere und mittlere Gewerbe zur Verfügung. Die neu entstehenden Gewerbegrundstücke könnten über die Grundstücksgesellschaft Hilden mbH vermarktet werden.

Flächenpolitik ist Zukunftspolitik für unsere Stadt. Gewerbeansiedlungen dienen der Sicherung bestehender Arbeitsplätze und der Schaffung neuer Arbeitsplätze. Außerdem tragen sie im Hinblick auf das zusätzliche Gewerbesteueraufkommen zur Haushaltskonsolidierung bei. Durch Gewerbegebäude entlang der Eisenbahnlinie wird darüber hinaus Lärmschutz für die angrenzende Wohnbebauung geschaffen und somit ein zusätzliches Ziel im Interesse der Anwohner erreicht.

Der fehlende öffentlich geförderte Wohnraum sowie die fehlenden Gewerbegrundstücke in Hilden ergeben in Summe eine Win-Win-Situation in diesem Planungsgebiet.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht- aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:**(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:**(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)		
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung/Vermerk Kämmerer		
Gesehen Klausgrete		

Stellungnahme der Verwaltung:

Am 10. Februar 2017 wurde von der FDP-Fraktion der beigefügte Antrag gestellt. In diesem wird beantragt, dass der Bebauungsplan Nr. 139 (seit Juni 1998 nicht weitergeführt) neu aufgestellt werden soll. Das Ziel dabei soll die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum sowie die Schaffung von Gewerbeflächen für kleine und mittelgroße Betriebe sein. Die in dem Antrag beschriebenen Bebauungsstrukturen richten sich nach den Flächenausweisungen, wie diese im heute gültigen Flächennutzungsplan (aus 1993) dargestellt sind.

Vorgeschichte/ Kontext:

Der 1998 diskutierte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 139 für den Bereich Hofstraße/ Karnaper Straße/ Eisenbahn besaß eine andere Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet, weshalb auch parallel ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren (19. FNP-Änderung) zum Bebauungsplanverfahren bis einschließlich der Offenlage durchgeführt wurde.

Dieser Entwurf ist mit dem heutigen Vorschlag der FDP-Fraktion nicht deckungsgleich.

In den 90er Jahren sollte auf dieser Fläche hauptsächlich Wohnbebauung realisiert werden. Nur in einem schmalen Bereich im nördlichen Teil des Plangebietes war Gewerbe angedacht. Schallquellen, wie die Bahntrasse westlich des Plangebietes und die Ballspiel- und Festwiese südlich gelegen im Geltungsbereich, sollten durch einen Lärmschutzwall entschärft werden. Wohnnutzung wäre damit an dieser Stelle möglich gewesen.

Im Laufe des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 139 „Wohnpark Karnap“ (1996 bis 1998) wurden Gutachten zu den Themen Lärm/ Schall(schutz), Erschütterung, Entwässerung, Umweltverträglichkeit (z.B. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) und Bodengrundgutachten in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis war, dass die Kosten für den zu erstellenden Lärmschutzwall zum Schutz der bis zu dreigeschossigen Wohngebäude (+Dachgeschoss) die damals tolerierbaren Aufwendungen für die Erschließung eines solchen Gebietes überstiegen. Die Herstellungskosten für den Wall hätten auf die Erschließungskosten für die zukünftigen Anwohner umgelegt werden müssen. Aus diesem Grund wurde das Wohngebiet letztendlich als wirtschaftlich unattraktiv eingestuft und das Bebauungsplanverfahren nach der Offenlage nicht weitergeführt.

Die zwischenzeitlich veralteten Gutachten müssten bei einer Neuaufstellung des Verfahrens komplett neu erstellt werden.

Informationen zum Plangebiet:

Im Detail weist der aktuell geltende Flächennutzungsplan im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets Gewerbeflächen aus. Eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz Typ B“ ist im Süden dargestellt. Im Osten des Geltungsbereiches bis zum südlichen Rand sieht der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen vor.



Ausschnitt: Flächennutzungsplan 1993



Plangebiet (rot)

Das Strategische Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2010 hat diese Potentialfläche untersucht und einige Aussagen dazu gemacht:

Um diese Fläche zu entwickeln, würden größere Maßnahmen im Bereich des Lärmschutzes durch die Lärmeinträge der daneben liegenden Bahnlinie anfallen. Dadurch entstünde eine geschätzte negative Kostenbilanz von -405.000 Euro, es sei denn, man würde eine große Anzahl von Wohneinheiten realisieren (vgl. S. 79/89).

Der Gutachter empfiehlt im Falle einer Entwicklung dieser Potentialfläche eine „gute Mischung“ bezüglich der Wohnbebauung, da sich diese in einer integrierten Lage befindet und alle Versorgungsangebote in hinreichender Entfernung („B-Lage“) zur Verfügung stehen. Als denkbare Bebauungstypologien werden verdichteter Einfamilienhausbau, mit ggf. Ergänzung durch Geschosswohnungsbau zur Hofstraße hin, vorgeschlagen (vgl. S. 89/109).

Auch der Bebauungsplanentwurf Nr. 139 folgte diesem Grundsatz, da Ein- sowie Mehrfamilienhäuser geplant waren.

Das stadtweite faunistische Gutachten „Potentialeinschätzung für einzelne Flächen im Stadtgebiet Hilden“ weist auf drei planungsrelevante Arten hin, welche sich möglicherweise in dem Plangebiet befinden könnten - Grünspecht, Zwergfledermaus und Zauneidechse (vgl. S. 23).

In der Sitzungsvorlage zum Entwicklungskonzept: "Preisgünstiger Wohnraum in Hilden" (WP 14-20

SV 61/104) wurde diese Fläche als eine von zehn zukünftigen Wohnbauflächen vorgestellt. Zuvor hatte ein interner Arbeitskreis 27 Potentialflächen im Stadtgebiet betrachtet, wovon jede als konfliktträchtig bei der Entwicklung eingestuft wurde.

Es gäbe keine konfliktfreien Flächen mehr im Innenbereich des Stadtgebietes in Hilden, heißt es dort nach eingehender Analyse.

Die hier betrachtete Fläche ist durch die daneben liegende Bahntrasse stark verlärm. Man geht in diesem Entwicklungskonzept davon aus, dass ungefähr 110 bis 250 Wohneinheiten in dem Geltungsbereich mit den entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden könnten (vgl. S.11 Punkt 5.1).

Das Vorkommen der planungsrelevanten Arten, welche sich eventuell in dem Plangebiet befinden, muss untersucht und die Ergebnisse ebenfalls bei der Planung berücksichtigt werden.

Weiterhin werden verhältnismäßig viele Gutachten benötigt, um einen funktionierenden Entwurf erstellen zu können – bspw. zum Thema Lärm.

Bezüglich der Eigentumsverhältnisse kann gesagt werden, dass circa die Hälfte der Grundstücke der Stadt Hilden gehören.

Empfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt, das betroffene Gebiet langfristig im Sinne einer Bebauung zu entwickeln, und damit letztlich die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes.

An das ruhende Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 139 kann dabei nicht angeknüpft werden, da die Gutachten veraltet und die Rahmenbedingungen anders als vor 20 Jahren sind.

In einem ersten Schritt sollte die Verwaltung den Arbeitsauftrag erhalten, zu klären, ob der städtebauliche Entwurf ausschließlich eine Wohnnutzung oder eine Kombination aus Wohnen und Gewerbe beinhalten sollte. Dies ist Voraussetzung für die Fragestellungen für die erstellenden Fachgutachten sowie für die Frage, ob zusätzlich ein Flächennutzungsplan-Änderungs-Verfahren erforderlich ist. An dieser Stelle sei jedoch darauf hingewiesen, dass auch im Falle einer Riegelbebauung mit Gewerbe hohe Ansprüche an den Lärmschutz gestellt werden zum Schutz einer dahinterliegenden Wohnbebauung. Durch die Bauleitplanung kann nicht gewährleistet werden, dass die gewerbliche Nutzung, die u. a. einen Lärmschutz für das Wohnen darstellen soll, komplett vor der Wohnbebauung realisiert wird.

Auch die Möglichkeit zur Unterbringung von Vorhaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus muss hier bereits angesprochen werden.

Diese städtebaulichen Randwerte müssen auch für mögliche Projektentwickler bzw. Investorenanfragen formuliert werden. Bei Interesse käme ein Vorhaben- und Erschließungsplan ebenso in Betracht, dieser setzt allerdings die entsprechende Grundstücksverfügbarkeit beim Projektträger voraus. Alleine mit den derzeitigen städtischen Grundstücken im Plangebiet ist das nicht möglich. Da die Position anderer Grundbesitzer im Plangebiet nicht bekannt ist, kann letztlich aber über die Art eines zukünftigen Bauleitplanverfahrens momentan keine Aussage getroffen werden.

An dieser Stelle sei erinnert, dass neben dem Bebauungsplanverfahren auch das 1997 eingeleitete Umlegungsverfahren ruht. Mit dem Umlegungsverfahren sollten die Grundstücke gemäß den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 139 neu geordnet und die für die Straßen, etc. benötigten Grundstücke ins Eigentum der Stadt Hilden übertragen werden.

Im Laufe des Jahres 2017 - als weiterer Arbeitsauftrag an die Verwaltung - sollten die Kosten eines möglichen Planverfahrens von der Verwaltung ermittelt werden, um die Gelder für die zu beauftragenden Gutachten im Haushalt des kommenden Jahres (2018) einplanen zu können. Nur wenn diese Haushaltsmittel tatsächlich zur Verfügung stehen, könnte 2018 zu gegebenem Zeitpunkt ein

neuer Aufstellungsbeschluss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden. Danach bestünde dann, im Falle einer positiven Entscheidung des Fachausschusses, die Möglichkeit, tiefer in die Planung einzusteigen und beispielsweise die verschiedenen Fachgutachten auszuschreiben und zu vergeben.

Gez.
Birgit Alkenings