

# Übersicht



Der Bürgermeister  
Hilden, den 14.02.2024  
AZ.: IV/61.1-Hol-WoFö

WP 20-25 SV 61/158

## Antragsvorlage

### Antrag von Bündnis 90/ Die Grünen vom 06.02.2024: Sozialer Wohnungsbau auf städtischen Flurstücken

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

## Beratungsfolge:

Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungs-  
ausschuss

14.03.2024

Entscheidung

Anlage: 1\_Zeißweg-Düsseldorfer-Straße

Anlage: 2\_Karnaper-Straße

Anlage: 3\_Hofstraße-120

Anlage: 4\_Hofstraße-150

Anlage: 5\_Gerresheimer-Straße-20

Anlage: 6\_Richard-Wagner-Straße-Furtwänglerstraße

Anlage: 7\_Am-Bruchhauser-Kamp-4a

Anlage: Antrag Grüne Sozialer Wohnungsbau auf städtischen Flurstücken

**Antragstext:**

Die Stadt Hilden stellt dem Stadtentwicklungsausschuss diejenigen Grundstücke in städtischem Besitz vor, welche im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings der Bezirksregierung Düsseldorf im Jahr 2023 als Potentiale, bzw. Baulücken gemeldet wurden.

**Erläuterungen zum Antrag:**

In den nächsten Jahren fallen zunehmend Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung heraus. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken ist es erforderlich Potentiale für eine innerstädtische Verdichtung auf stadteigenen Grundstücken zu heben.

Die Stadt Hilden meldete im Jahr 2023 eine Anzahl von 322 potenziellen Wohneinheiten in Baulücken auf dem Stadtgebiet an die Bezirksregierung Düsseldorf.

Die Stadt stellt dem Stadtentwicklungsausschuss entsprechend vor, welche und wie viele dieser möglichen Wohneinheiten auf eigenen städtischen Grundstücken errichtet werden können, um diese für den Bau von öffentlich gefördertem Wohnraum / Sozialwohnungen nutzbar zu machen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Antrag der Fraktion Bündnis '90/DIE GRÜNEN zielt auf das Themenfeld „Wohnungsbauförderung“ ab, in dem seitens der Fraktion gebeten wird, mögliche Baugrundstücke im Eigentum der Stadt Hilden aufgezeigt zu bekommen, um sie einer Bebauung mit öffentlich geförderten Wohnungen zuzuführen. Deshalb wird entgegen dem Antragstext der Antrag seitens der Verwaltung dem für das Themenfeld „Wohnungsbauförderung“ verantwortlichen Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss zur Beratung zugeordnet.

Im Siedlungsflächenmonitoring 2023 der Bezirksregierung Düsseldorf wurden die Baulücken erfasst sowie die großflächigeren Reserveflächenpotentiale für die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächennutzungen Wohnen, Gewerbe und Mischgebiete. Hinzu kommt die Erfassung von Brachflächen und Wiedernutzungspotentialen.

Der gestellte Antrag zielt darauf ab, in den für das Wohnen geeigneten Bereichen unbebaute Grundstücke im städtischen Eigentum zu benennen, die sich dazu eignen, geförderten Mietwohnungsbau zu errichten.

**Die Prüfung der Baulücken hat ergeben, dass keine der im Monitoring erfassten Baulücken auf einem stadteigenen Grundstück liegt.**

Das liegt daran, dass die meisten städtischen Grundstücke im bebaubaren Innenbereich einer Nutzung unterliegen, sei es z.B. als soziale Einrichtungen aller Art, Verwaltungseinrichtungen oder Grünanlagen. Der Großteil der städtischen Flächen befindet sich im nicht bebaubaren Außenbereich oder es handelt sich um Verkehrsflächen.

Das Siedlungsmonitoring erfasst allerdings auch großflächigere Bereiche als Reserve- oder Wiedernutzungspotentiale für Wohnen im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, die der Bezirksregierung neben den Baulücken ebenfalls zu melden waren. Diese Bereiche beinhalten auch städtische Grundstücke.

Im Folgenden werden diese Flächen vorgestellt:  
(In der Anlage sind Karten zu den Flächen beigelegt.)

1. Wohnbaureserve 23-001\_1 - Düsseldorfer Str./ Zeißweg/ Walter-Wiederhold-Schule (Flurstücke 24, 25, 293 in Flur 2)

Für diese Flurstücke und den nördlichen sowie östlichen Bereich wurde 2012 ein Bebauungsplanverfahren (Nr. 225) mit dem Ziel eingeleitet, dort Wohnungsbau schaffen zu können. Es fand eine Bürgeranhörung basierend auf verschiedenen Entwurfsvarianten statt. 2014 sollte eine Entscheidung darüber erfolgen, mit welchem Planungsentwurf das Verfahren fortgesetzt wird.

Letztlich entschied der Ausschuss sich mehrheitlich für die 0-Variante und die Aufhebung des Verfahrens. Gründe dafür waren damals:

- eine eventuell zukünftig zu errichtende Ammoniakkühlanlage von der Firma Akzo Nobel, die laut Störfallgutachten (von 2013) einen angemessenen Abstand von 415 m im Störfall auslöst, so dass die hinzukommende Bevölkerung die Genehmigung der Anlage evtl. verhindert hätte und damit den Standort der Firma gefährden würde;
- zudem wurde für den Erhalt der baumbestandenen Grünfläche gestimmt;
- und eine Umfrage unter den Teilnehmern der Bürgeranhörung für oder gegen eine Bebauung führte dazu, dass 20 von 48 Teilnehmern gegen die Bebauung waren.

Weiterhin handelt es sich bei der Fläche um eine potentielle Erweiterungsfläche für die Schule.

2. Wohnbaureserve 14-004 - Karnaper Straße gegenüber dem Bolzplatz (Flurstück 69 in Flur 22)

Das Flurstück war Bestandteil des im Dezember 2023 eingestellten Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 255 an der Karnaper Straße. Es sollte dort eine Wasserstoffsiedlung errichtet werden. Das ca. 1000 m<sup>2</sup> große städtische Grundstück befindet sich allerdings derzeit im Außenbereich, so dass für eine Bebauung die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig wäre. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Zudem müsste eine Lösung für die Lärmbelastung durch die direkte Nachbarschaft zur Bahnstrecke gefunden werden. Heute gibt es hier eine kleingärtnerische Nutzung.

3. Wohnbaureserve 14-005 - südlich der Hofstraße 120 (Flurstück 157 in Flur 56)

Diese Reservefläche wurde bisher noch nicht für eine Bebauung in Betracht gezogen. Eine Bebauung längs der Hofstraße wäre nach § 34 BauGB zwar möglich. Jedoch wurde im Zuge früherer Bebauungsplanverfahren festgestellt, dass die dort wachsende Baumschonung als „Forst“ zu qualifizieren ist.

4. Wohnbaureserve 14-005 - westlich der Hofstraße 150 (Flurstücke 194, 195, 196, 197, 138, 3, 17 in Flur 56)

Für den Bereich wurde 2020 der Bebauungsplan Nr. 139A aufgestellt, mit dem Ziel, dort geförderten Wohnungsbau durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft (WGH) zu errichten. Das Verfahren soll in Kürze weitergeführt werden.

5. Wohnbaureserve 14-025 - Hinter Gerresheimer Straße 20 (Musikschule) (Flurstück 1235 in Flur 50)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 236A hat der Rat nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss 2011/2012 entschieden, dieses Grundstück nicht mit Wohngebäuden zu bebauen.

Im Rat am 12.05.2021 wurde über einen Antrag beraten (WP 20-25 SV 66/015/1), der für die Fläche die Gestaltung einer Grünanlage vorsieht, „die durch Besucher der städtischen Musikschule und der Freizeitgemeinschaft genutzt werden könnte. Zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt könnten Bäume, Sträucher und Stauden gepflanzt werden.“ Zudem wurde folgender Zusatzantrag gestellt und einstimmig beschlossen: „Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept gemeinsam mit allen Nutzern der Liegenschaft Gerresheimer Str. 20, 20a und 20b und den Anwohnern zu entwickeln, zur Errichtung eines ökologischen Inklusions-Sinnesgartens...“ Der Vorentwurf zu dieser Planung soll im nächsten UKS vorgestellt werden.

**6. Reserve Wiedernutzungspotential 14-1 - Eckbereich Richard-Wagner-Straße/  
Furtwänglerstraße /ehemalige Hauptschule (Flurstück 171 (teilweise) in Flur 26)**

Für diesen Bereich wurde 2021 der Bebauungsplan Nr. 59A aufgestellt, um dort Planungsrecht für eine Wohnbebauung zu erhalten. Da das Problem der Regenrückhaltung inzwischen geklärt wurde, soll das Planverfahren in Kürze weitergeführt werden.

Weiterhin gibt es noch ein potentiell für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzbares städtisches Grundstück, bei der es sich jedoch nicht um eine im Monitoring erfasste Baulücke oder Fläche mit Reserve- oder Wiedernutzungspotential handelt:

**7. Am Bruchhauser Kamp 4a (zwischen 4 und 6/ Flurstück 588 in Flur 22)**

Diese Baulücke wurde nicht erfasst, da die Fläche derzeit im Bebauungsplan als Spielplatz und Parkplatzfläche festgesetzt ist. Für diesen Bereich wurde 2016 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 aufgestellt, mit dem Ziel, ein kleines Mehrfamilienhaus zu errichten. Vom 01.08.2016 - 09.09.2016 fand die Offenlage der Änderung statt. Aufgrund eines Bürgerantrags wurde im StEA am 09.11.2016 mehrheitlich beschlossen, das Vorhaben ruhend zu stellen und zu vertagen. Im Hinblick auf die zu schaffenden Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau auf den Grundstücken Kirchhofstraße 28 und des Albert-Schweitzer-Geländes sollte zunächst die Nachfrage abgewartet werden. Da die entsprechende Bebauung auf dem Albert-Schweitzer-Gelände derzeit fertiggestellt wird, könnte über die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens nachgedacht werden. Zu gegebener Zeit müsste dann eine erneute Offenlage erfolgen.

**Fazit:**

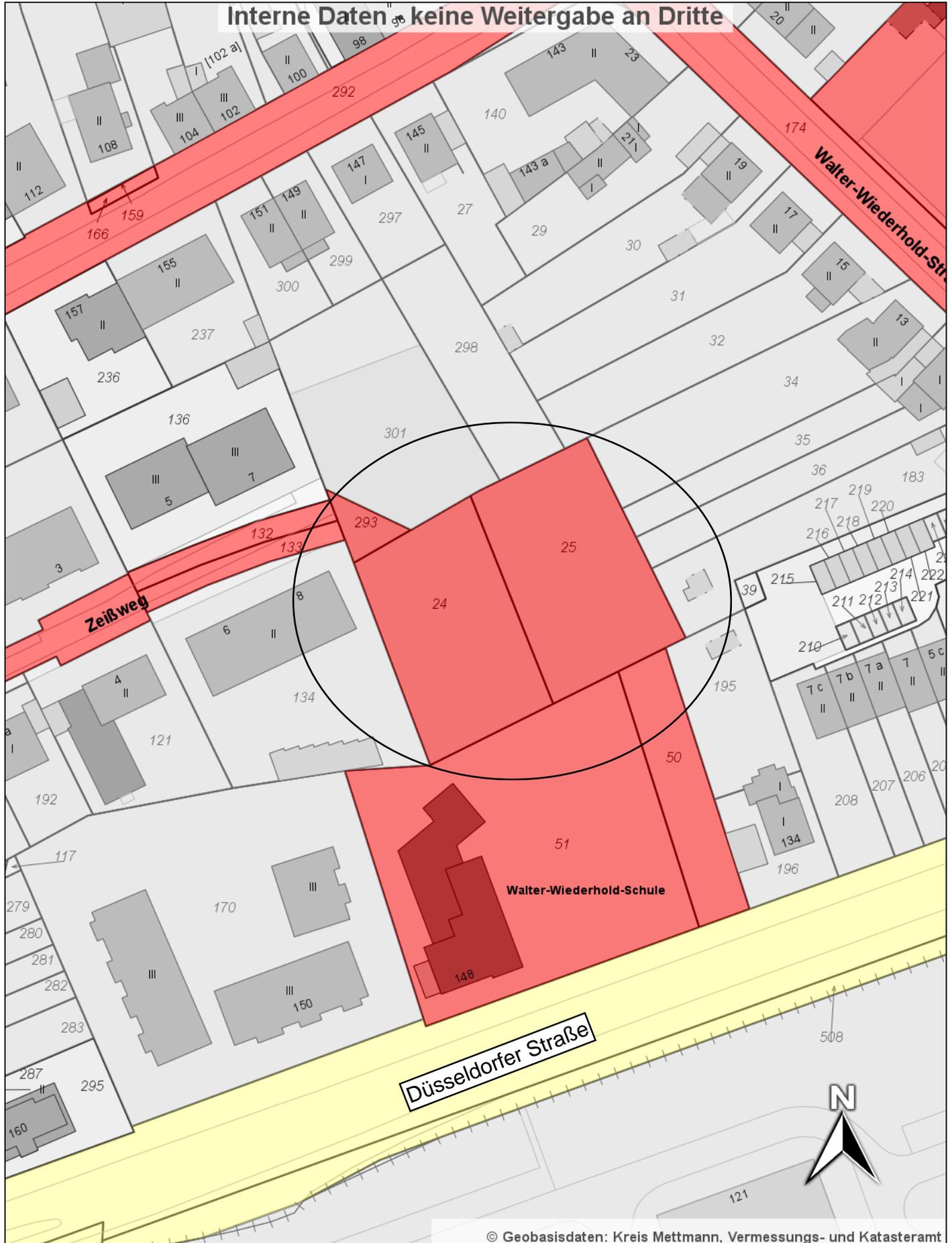
Flächen, die als Baulücken zu qualifizieren sind, befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Hilden. Die obige Darstellung der Flächen im städtischen Eigentum, die als potentielle noch freie Wohnbauflächen im Sinne des Flächennutzungsplanes zur Verfügung stehen, zeigt auch nur ein sehr begrenztes Angebot. Entweder werden die Flächen bereits mit einem Bebauungsplanverfahren überplant, um das Wohnungsbaupotential zu heben oder es wurde in früheren Abwägungen entschieden, sie nicht einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Gez.  
Dr. Claus Pommer  
Bürgermeister

**Klimarelevanz:**

Sollten die Flächen (mit Ausnahme der Fläche 6) bebaut werden, wird es zu einer weiteren Flächenversiegelung kommen. Die Empfindlichkeit gegen eine Nutzungsintensivierung kann je nach Fläche unterschiedlich ausfallen und muss für den Einzelfall bewertet werden.

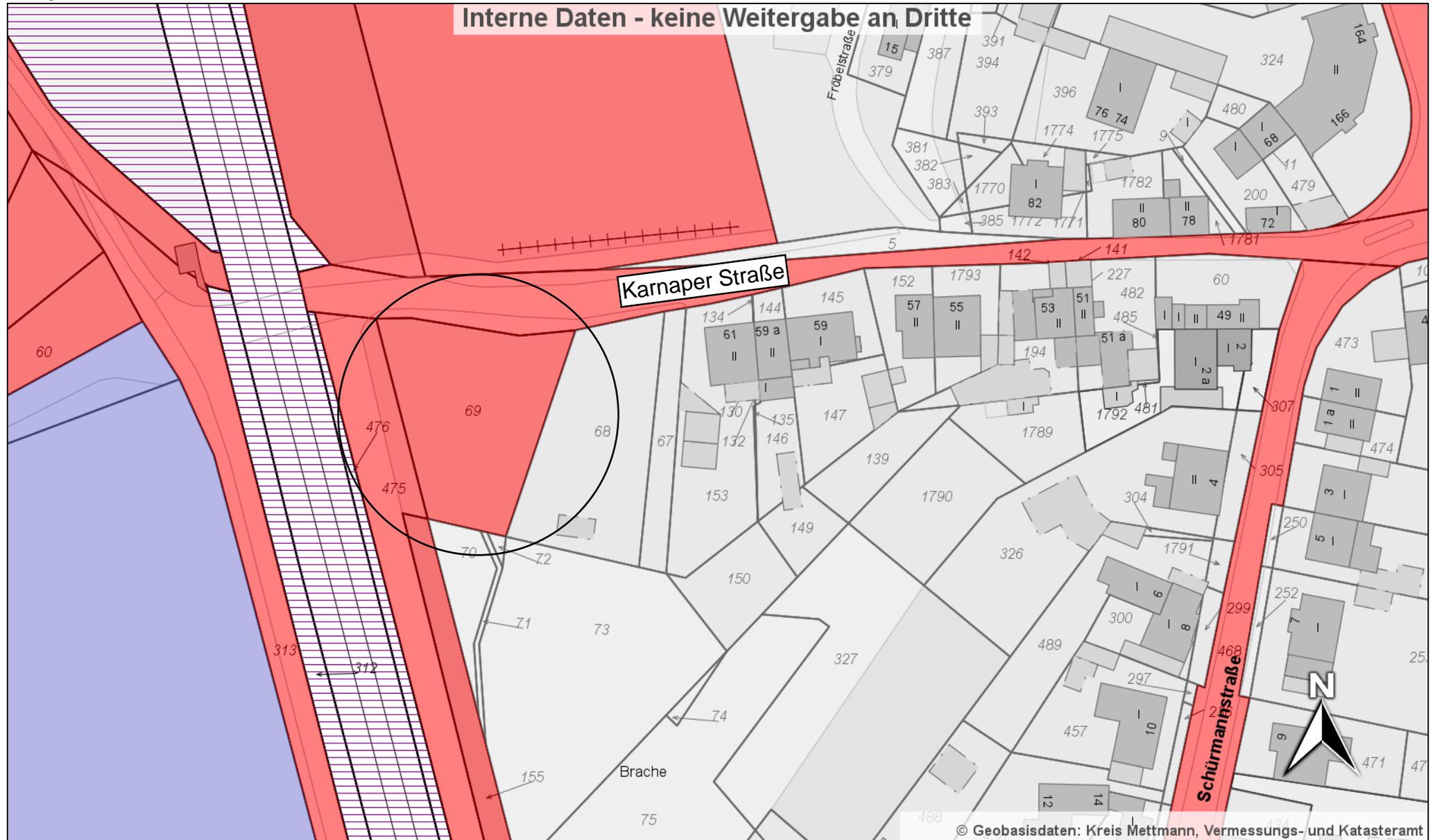
Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 16. Februar 2024.



20 Meter  
Maßstab: 1:1000

Hinweis zum Nutzungsrecht: Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Der Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und ist kein amtlicher Auszug. Eine kommerzielle Nutzung ist nicht zulässig. Vervielfältigungen jeglicher Art und weitere Veröffentlichungen sind nicht gestattet.

Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 16. Februar 2024.

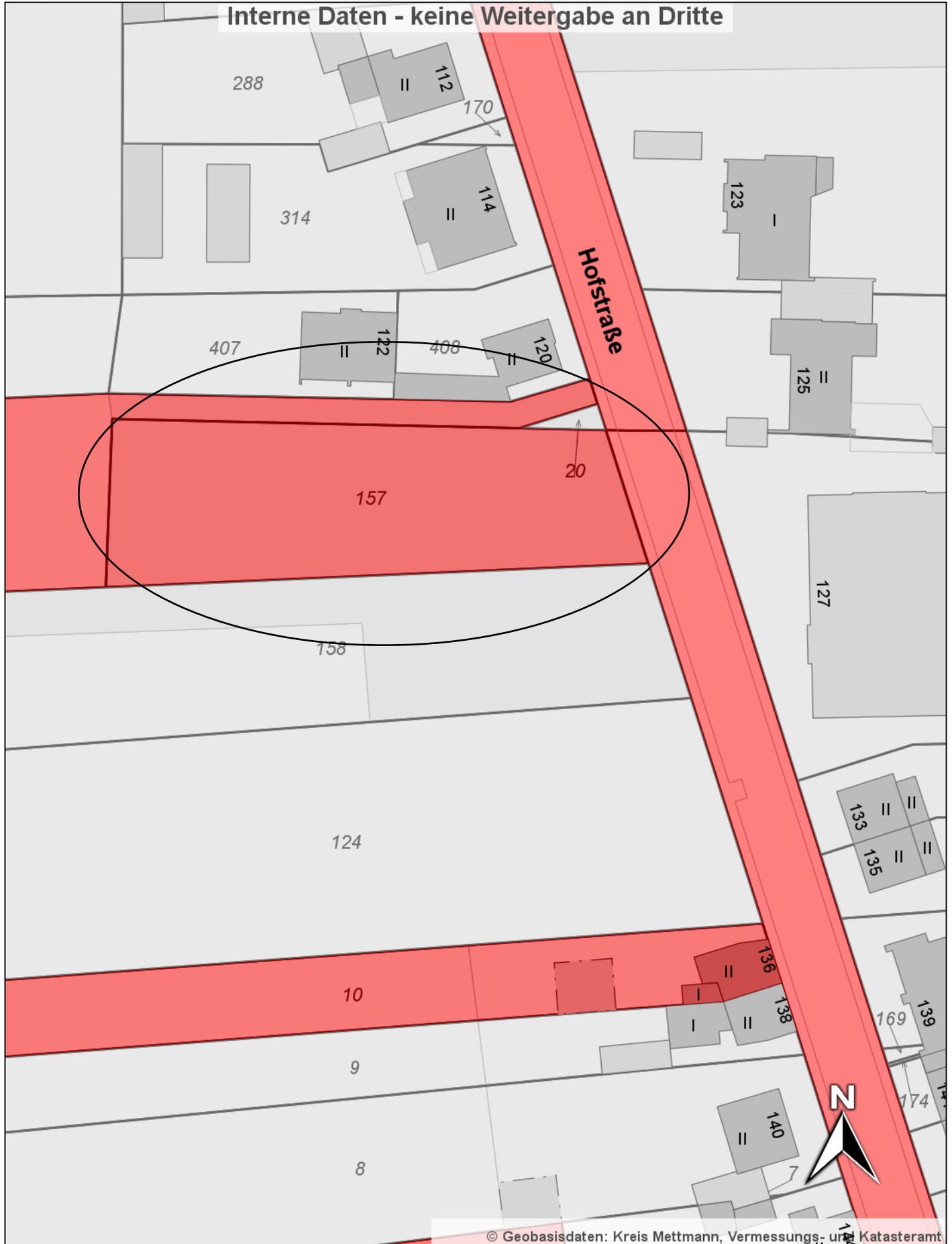


20 Meter

Maßstab: 1:1000

Hinweis zum Nutzungsrecht: Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Der Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und ist kein amtlicher Auszug. Eine kommerzielle Nutzung ist nicht zulässig. Vervielfältigungen jeglicher Art und weitere Veröffentlichungen sind nicht gestattet.

Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 19. Februar 2024.

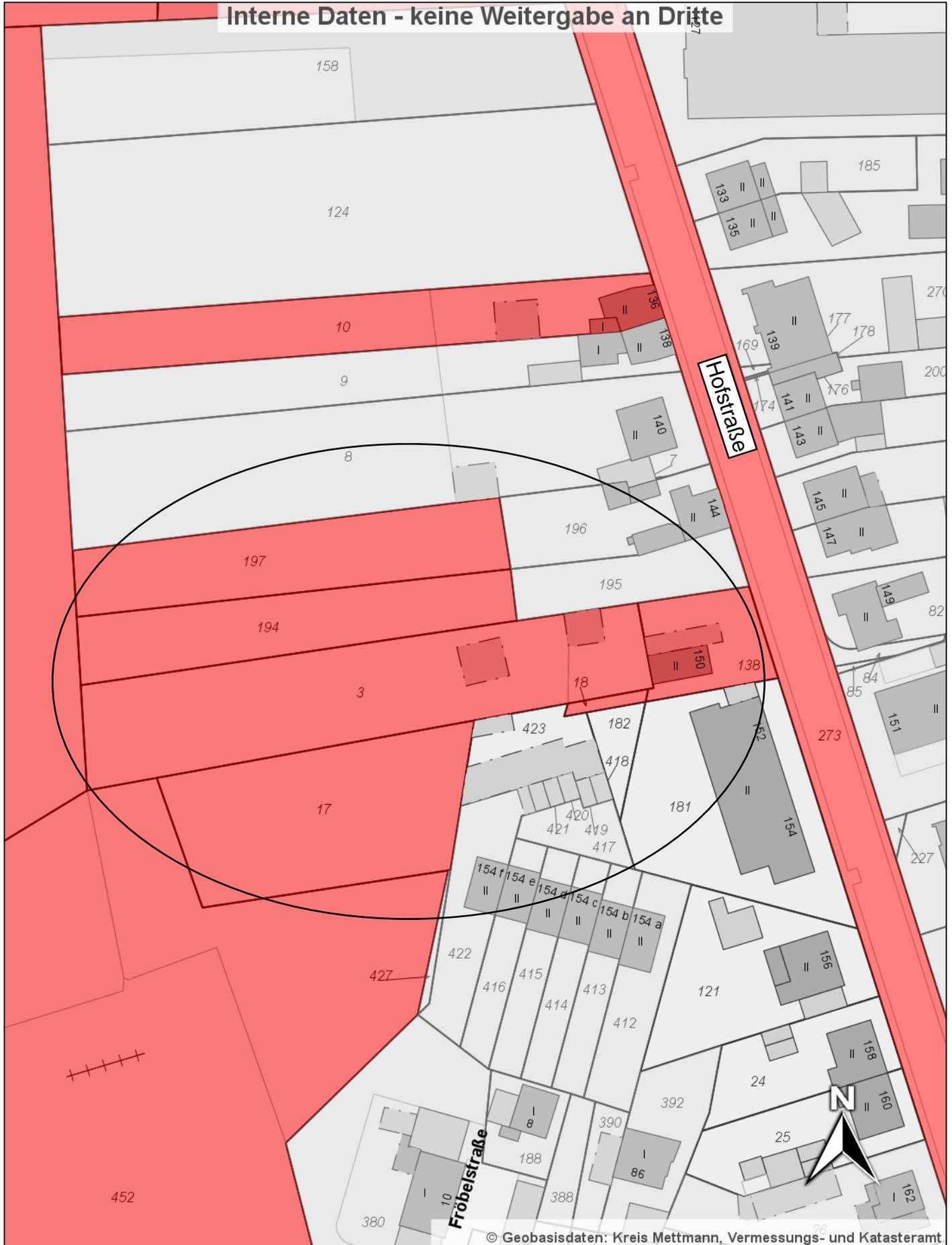


20 Meter  
Maßstab: 1:750

Hinweis zum Nutzungsrecht: Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Der Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und ist kein amtlicher Auszug. Eine kommerzielle Nutzung ist nicht zulässig. Vervielfältigungen jeglicher Art und weitere Veröffentlichungen sind nicht gestattet.

Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 19. Februar 2024.

Interne Daten - keine Weitergabe an Dritte

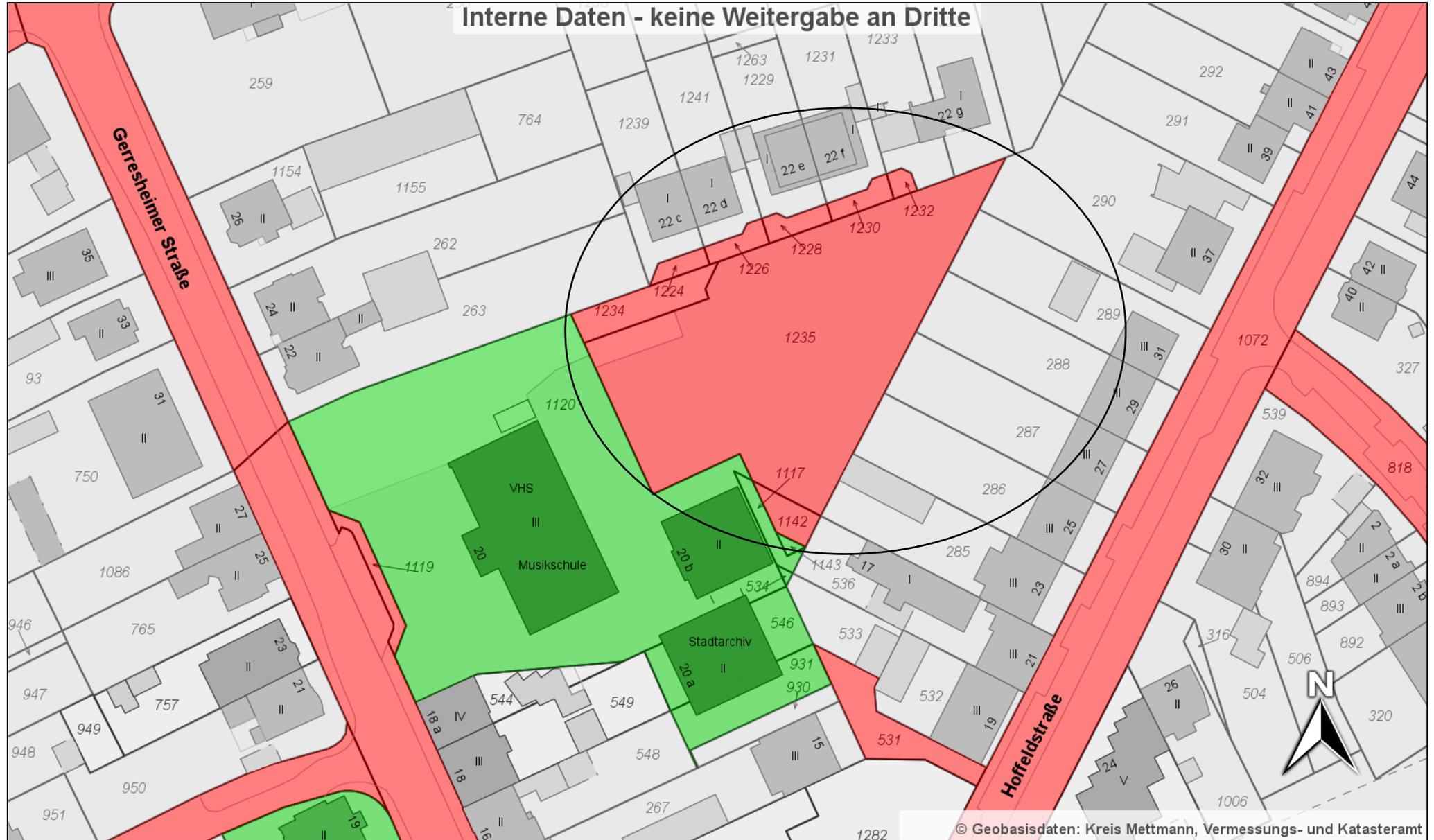


20 Meter  
Maßstab: 1:1000

Hinweis zum Nutzungsrecht: Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Der Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und ist kein amtlicher Auszug. Eine kommerzielle Nutzung ist nicht zulässig. Vervielfältigungen jeglicher Art und weitere Veröffentlichungen sind nicht gestattet.

Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 19. Februar 2024.

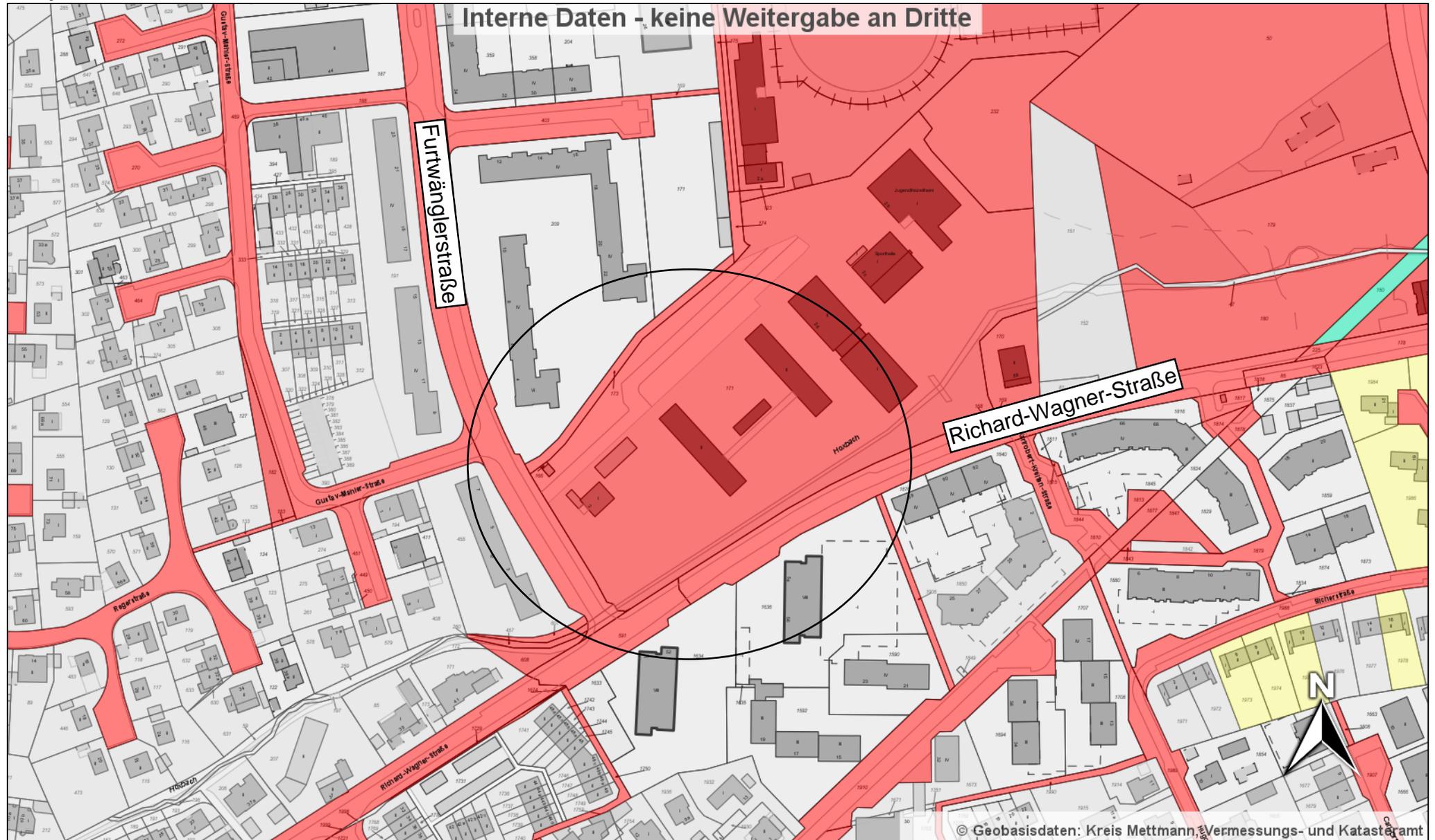
Interne Daten - keine Weitergabe an Dritte



20 Meter  
Maßstab: 1:1000

Hinweis zum Nutzungsrecht: Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Der Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und ist kein amtlicher Auszug. Eine kommerzielle Nutzung ist nicht zulässig. Vervielfältigungen jeglicher Art und weitere Veröffentlichungen sind nicht gestattet.

Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 19. Februar 2024.

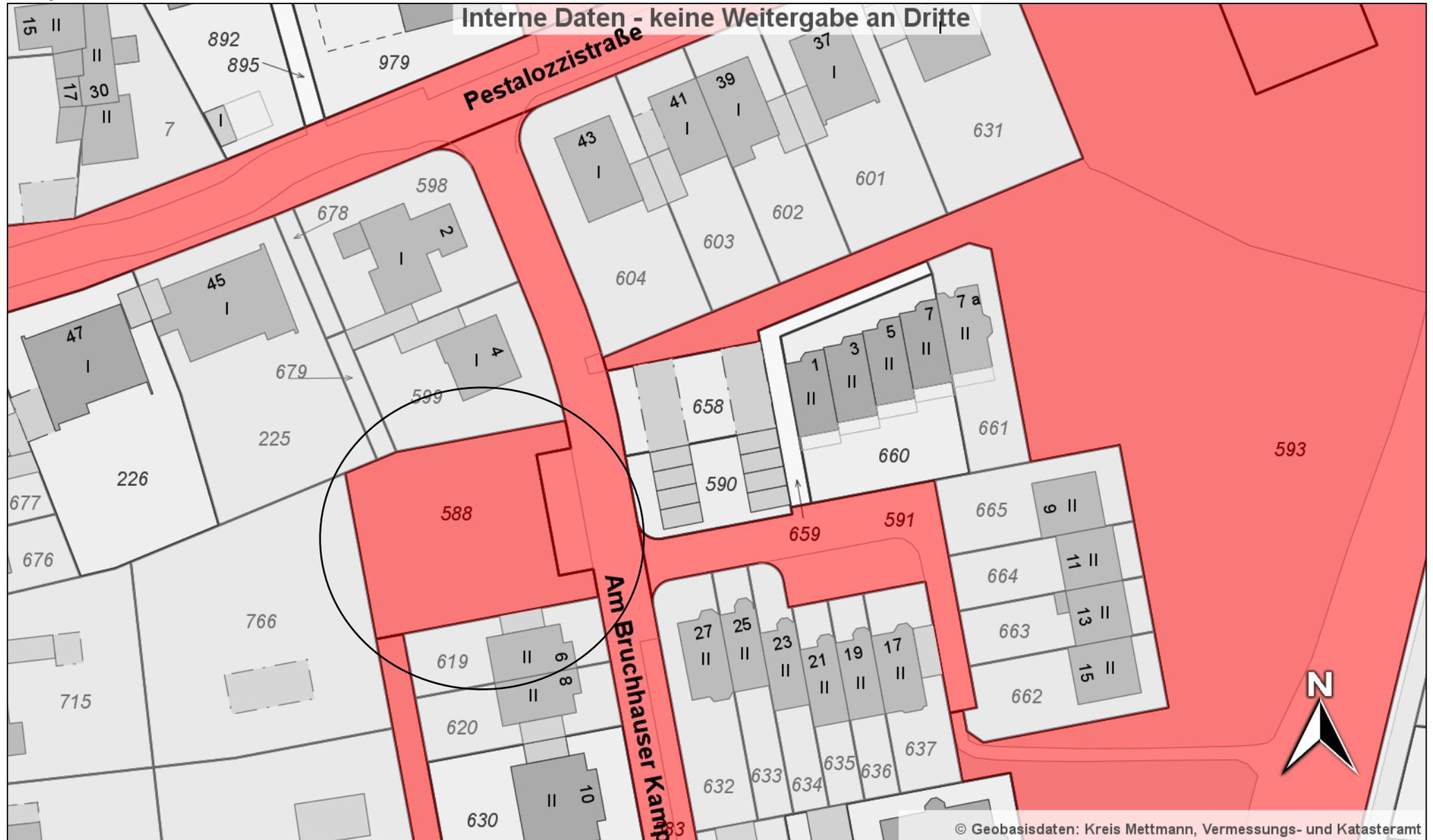


50 Meter

Maßstab: 1:2500

Hinweis zum Nutzungsrecht: Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Der Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und ist kein amtlicher Auszug. Eine kommerzielle Nutzung ist nicht zulässig. Vervielfältigungen jeglicher Art und weitere Veröffentlichungen sind nicht gestattet.

Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 19. Februar 2024.



Hinweis zum Nutzungsrecht: Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Der Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und ist kein amtlicher Auszug. Eine kommerzielle Nutzung ist nicht zulässig. Vervielfältigungen jeglicher Art und weitere Veröffentlichungen sind nicht gestattet.



Richrather Straße 34  
40723 Hilden

Tel.: 02103/46110

Fax: 02103/360246

[gruene.hilden@t-online.de](mailto:gruene.hilden@t-online.de)

## **Antrag**

### **zur Sitzung des**

### **Stadtentwicklungsausschusses**

Hilden, 06.02.2024

Sehr geehrte Frau Barata,

die Fraktion von Bündnis 90/DIE GRÜNEN im Rat der Stadt Hilden stellt folgenden Antrag zur nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses:

#### **Sozialer Wohnungsbau auf städtischen Flurstücken**

Die Stadt Hilden stellt dem Stadtentwicklungsausschuss diejenigen Grundstücke in städtischem Besitz vor, welche im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings der Bezirksregierung Düsseldorf im Jahr 2023 als Potentiale, bzw. Baulücken gemeldet wurden.

#### **Begründung:**

In den nächsten Jahren fallen zunehmend Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung heraus.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken ist es erforderlich Potentiale für eine innerstädtische Verdichtung auf stadteigenen Grundstücken zu heben.

Die Stadt Hilden meldete im Jahr 2023 eine Anzahl von 322 potenziellen Wohneinheiten in Baulücken auf dem Stadtgebiet an die Bezirksregierung Düsseldorf.

Die Stadt stellt dem Stadtentwicklungsausschuss entsprechend vor, welche und wie viele dieser möglichen Wohneinheiten auf eigenen städtischen Grundstücken errichtet werden können, um diese für den Bau von öffentlich gefördertem Wohnraum / Sozialwohnungen nutzbar zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

Helen Kehmeier

Susanne Vogel

Heinz Albers

Yorck-Peter Wolf