

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 20.01.2026
AZ.: HD210-tf

WP 25-30 SV 61/012

Beschlussvorlage

Bereich Hochdahler Straße 210 Hinterland; Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
AfD			
Grüne			
FDP			
Linke			
BA Piraten			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

ja
 ja

nein
 nein

noch nicht zu übersehen
 noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima
und Mobilität

11.02.2026

Entscheidung

Anlage 01: Lage im Stadtgebiet

Anlage 02: Auszug Luftbildkarte

Anlage 03: Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Anlage 04: Planung mögliche Bebauung

Anlage 05: Erläuterung zum Vorhaben

Beschlussvorschlag des Antragstellers (nicht der Verwaltung):

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität stimmt dem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 251 für den Bereich Hochdahler Straße 210 - Hinterland zu.

Erläuterungen und Begründungen:Anlass:

Der Eigentümer des Grundstücks Hochdahler Straße 210 stellt vertreten durch seinen Immobilienmakler den Antrag, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um die Festsetzungen des heute dort geltenden Bebauungsplans zu ändern. Das Grundstück Hochdahler Straße 210 (Flurstück 1475 in Flur 9, Gemarkung Hilden) liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 251, der am 05.11.2007 in Kraft getreten ist.

Der hintere Teil des genannten Grundstücks wird nach Darstellung des Antragstellers derzeit nicht genutzt und im Bebauungsplan als nicht mit Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Ziel des Bebauungsplanverfahrens soll es nach Wunsch des Eigentümers sein, für den rückwärtigen Grundstücksbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Wohnbebauung auf dem Grundstück zu schaffen.

Dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens liegt noch kein konkretes Bauvorhaben vor. Grundsätzlich soll - so der Wunsch des Antragstellers - die Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern im Zuge des Bauleitplanverfahrens geprüft werden. Der beigelegte Entwurf sowie Erläuterungen zum Vorhaben (Siehe Anlage 04 und 05) zeigt die äußeren Abmessungen eines möglichen Baukörpers sowie die geplanten Garagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antrag ist aus Sicht der Verwaltung abzulehnen. Dies ist wie folgt zu begründen:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 251 „In den Hesseln“ aus dem Jahr 2007. Durch den Bebauungsplan Nr. 251 wurde die wiederkehrende Diskussion über zusätzliche Baulandausweisungen in diesem Plangebiet erstmalig städtebaulich nachhaltig geordnet.

Letztlich fand im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine Variante der Planung eine politische Mehrheit, die mögliche Neubauten auf einige wenige Grundstücke beschränkt und dem Freifächenschutz entlang der das Plangebiet rahmenden Bäche den Vorrang gibt.

Im Zuge des damaligen Bauleitplanverfahrens wurde auch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Eingriffe durch die Neuversiegelung im Plangebiet wurden durch die ökologische Aufwertung anderer Flächen im Stadtgebiet ausgeglichen.

Aus Sicht der Stadtplanung sollte dieser Bebauungsplan aus dem Jahr 2007 weiterhin als planungsrechtliche Vorgabe für das vorliegende Grundstück (Flurstück 1475 in Flur 9, Gemarkung Hilden) gelten. Der Bebauungsplan stellt für den Standort einen sehr guten Kompromiss zwischen Freifächenschutz und der Sicherung von Wohnbaumöglichkeiten dar. Der Erhalt dieser Grün- und Freiflächen ist vor dem Hintergrund der im Klima- und immissionsökologischen Gutachtens aus 2009 / 2018 ermittelten Kaltluftleitbahnen von Relevanz.

Andererseits könnte die, seitens des Antragstellers, gewünschte Bebauung in einem begrenzten Umfang zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum beitragen.

Sollte entgegen der Empfehlung der Stadtverwaltung ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden, wäre entweder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB oder ein Bebauungsplan mit Unterstützung Dritter (§ 4b BauGB) aufzustellen. Durch den Eigentümer (Vorhabenträger) wäre dann ein Planungsbüro für die Erarbeitung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes zu beauftragen. Die Planungskosten inklusive erforderlicher Gutachten wären durch den Vorhabenträger zu tragen.

Bei einer Zustimmung zum Antrag könnte in einer der folgenden Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität eine Sitzungsvorlage mit dem Aufstellungsbeschluss vorgelegt werden, wenn der Vorhabenträger benannt ist und dessen Bonität geprüft wurde. Mit dem Aufstellungsbeschluss und dessen Bekanntmachung im städtischen Amtsblatt würde dann das Verfahren zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans offiziell beginnen.

Hinweis:

Der Antrag aus dem Jahr 2025 konnte erst in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität am 11.02.2026 zur Beratung gestellt werden, da zuvor Unterlagen seitens der Stadtverwaltung nachgefordert wurden, welche erst im Dezember 2025 zur Verfügung gestellt wurden (siehe Anlage 04).

gez.

Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Durch das vorliegende Vorhaben einer Hinterlandbebauung würden bislang unbebaute Grünflächen teilweise versiegelt.

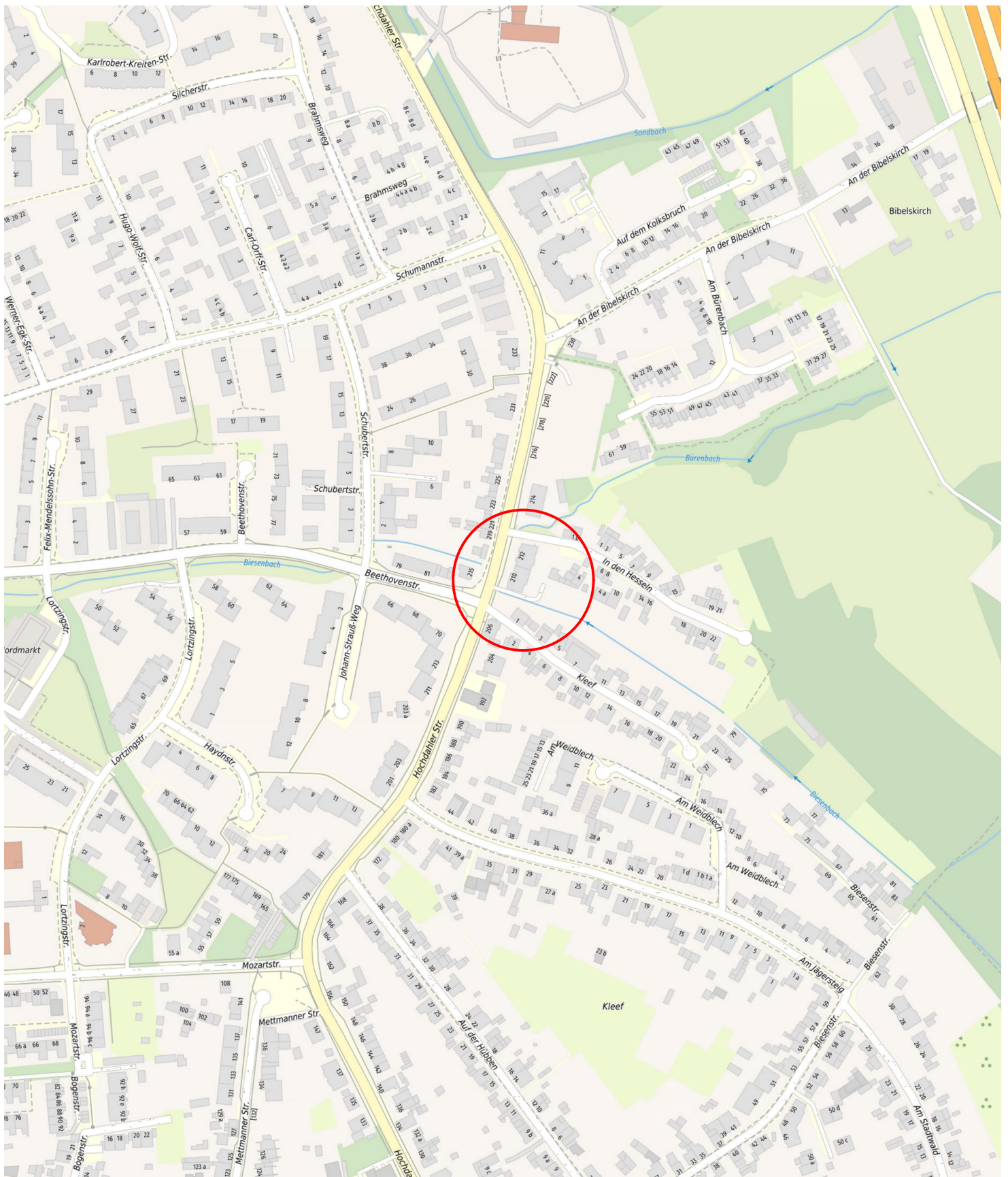
Gemäß dem Gutachten zu Klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet Hilden aus dem Jahr 2009 ist der vorliegende Siedlungsbereich bioklimatisch nicht belastet bzw. bioklimatisch neutral. Die Kaltluftleitbahn verläuft hier von Ost nach West. Zudem ist der Bereich als Wirkungsbereich der autochthonen Strömungssysteme innerhalb der Bebauung gekennzeichnet.

In der Karte „Planungshinweise Stadtklima“ des zuvor genannten Gutachtens handelt es sich klimatisch um einen günstigen Siedlungsraum. Der Siedlungsraum besitzt eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Die Vermeidung von Austauschbarrieren wird empfohlen. Wenn eine weitere Verdichtung erfolgt, sollte diese gemäß der Planungshinweise maßvoll erfolgen. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass bei nutzungsintensiven Eingriffen die Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausgerichtet werden sollen, geringe Bauhöhen und möglichst wenig Versiegelung (hohen Vegetationsanteil bewahren) umgesetzt wird.

Im Zuge des angestrebten Bauleitplanverfahrens wären daher Maßnahmen zu ergreifen, um Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu reduzieren. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wären im Bauleitplanverfahren zu bewerten.

Inklusionsrelevanz:

Der vorliegende Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrenes hat keine Inklusionsrelevanz. Vielmehr gibt es im Zuge eines möglicherweise nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens, auf Basis eines geänderten Bebauungsplanes, Aspekte wie Barrierefreiheit zu beachten.



Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanes: Hochdahl Straße 210

Lage im Stadtgebiet

- © Stadtkartenausschnitt ohne Maßstab
- © Kartengrundlage: Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt



Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 27. Januar 2026.

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.

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Düsseldorf, 25.07.2025

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung von Baurecht

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit regt [REDACTED] die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 BauGB zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine potenzielle Bebauung des Grundstücks in Hilden, Gemarkung Hilden, Flur 9, Flurstück 1475, an.

Planungsanlass

Das Grundstück Hochdahler Straße 210 (Flurstück 1475) hat eine Gesamtfläche von 1.660 m². Der hintere Teil des Grundstücks wird derzeit nicht genutzt und verfügt über kein ausgewiesenes Baufenster.

Es besteht daher der Wunsch zu prüfen, ob eine künftige Bebauung – etwa durch ein Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus – auf diesem Grundstücksteil grundsätzlich möglich ist.

Ziel

Ziel ist es, durch ein Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Bebauung zu schaffen. Aktuell besteht noch kein konkretes Bauvorhaben. Vielmehr geht es zunächst um die städtebauliche Beurteilung und die Prüfung der planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Weiteres Vorgehen

Wir bitten die Stadt Hilden, die planungsrechtliche Situation zu prüfen und das Verfahren in den zuständigen politischen Gremien zu beraten. Herr [REDACTED] erklärt seine grundsätzliche Bereitschaft, sich im weiteren Verfahren aktiv einzubringen.

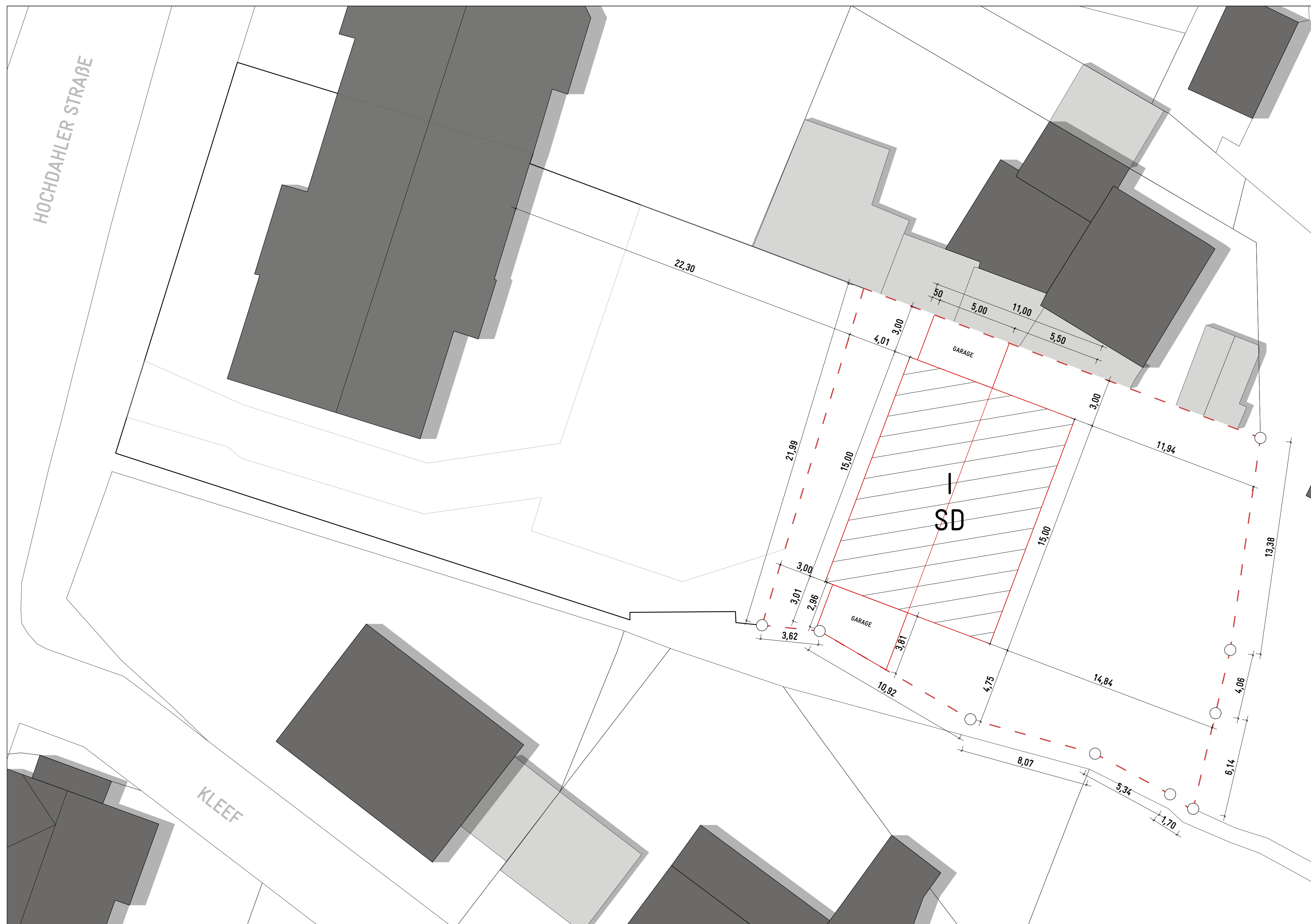
Für Rückfragen oder Gespräche über das weitere Vorgehen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Vertreten durch:

[REDACTED]



GRZ = 0,31

Grundfläche:

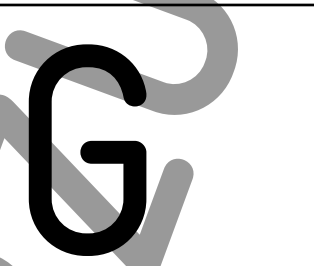
Baukörper 165m²

Garage 1x15,0m²

1x16,9m²

Summe = 196,9m²

Grundstücksfläche: 621,88m²

BAUVORHABEN Darstellung zur Grundstücksteilung und Festlegung eines Baufensters Hochdahler Straße 210 40724 Hilden			
BAUHERRIN: Thomas Wigge Eichenwand 12 40627 Düsseldorf Bauherrin		 CHRISTOF GEMEINER ARCHITEKTEN PLANUNG Christof Gemeiner Architekten BDA Planungsgesellschaft mbH Walder Str. 24a 40724 Hilden Tel. 02103.33 39 - 0 Fax 02103.33 39 -11 mail@gemeiner-architekten.de Der Architekt	
STATUS ENTWURFSPLANUNG			
PLANINHALT Lageplan			MAßTAB 1/150
DATUM 04.12.2025	GEZ LW	BLATTNR. 001	INDEX

1. Vorhaben

Geplant ist die Teilung des Flurstücks 1475 mit einer Gesamtfläche von 1.660 m² in zwei eigenständige Grundstücke. Das neu zu schaffende rückwärtige Flurstück soll eine Grundstücksgröße von etwa 600 bis 800 m² aufweisen. Ziel ist es, darauf die Bebauung mit einem Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte zu ermöglichen.

2. Erläuterung

Der beigelegte Entwurf orientiert sich an dem im Bebauungsplan festgelegten Baukreuz. Die vorgeschriebenen Abstandsflächen von 3 Metern zu den seitlichen Nachbargrenzen werden eingehalten.

Im Bauwuch ist die Errichtung einer Garage sowie eines davorliegenden Stellplatzes vorgesehen. Insgesamt entstehen dadurch Parkmöglichkeiten für vier Fahrzeuge.

Grünflächen:

Die gesamte Fläche hinter dem Baukörper wird als Grün- bzw. Gartenfläche genutzt und entsprechend gestaltet.

Erschließung:

Die Zuwegung zum geplanten Bauvorhaben erfolgt über die bestehende Einfahrt des Mehrfamilienhauses Hochdahler Straße 210. Ein entsprechendes Wegerecht wird in den Grundbüchern der Neubauten eingetragen. Im Brandfall erfolgt die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ebenfalls über diese Einfahrt.

Versorgung:

Die Erschließung mit Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser etc.) erfolgt – sofern möglich – ebenfalls über die Hochdahler Straße 210.

3. Fazit

Die geplante Teilung schafft neues, kurzfristig nutzbares Bauland im Innenbereich. In Anbetracht der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt stellt diese Maßnahme einen wertvollen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums dar.

Durch die Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen wird die vorhandene Infrastruktur effizient genutzt, ohne zusätzliche Außenflächen zu versiegeln. Das neu entstehende Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Bebauung mit modernen, energieeffizienten Wohngebäuden.

Die Maßnahme ist ein Beispiel für verantwortungsvolle Stadtentwicklung: Sie kombiniert städtebauliche Effizienz mit ökologischer Nachhaltigkeit. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die bereits angrenzenden Versorgungsleitungen reduziert die Erschließungskosten erheblich und ermöglicht eine zeitnahe Umsetzung.

Ziel ist es, attraktiven, familienfreundlichen Wohnraum zu schaffen, der sich harmonisch in die bestehende Nachbarschaft einfügt und langfristig zur Stärkung des Quartiers beiträgt.