

Der Bürgermeister



Hilden, den 13.01.2011

AZ.: IV/61.1 62.3001

WP 09-14 SV 61/079

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren (Januar 2011)

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2011			

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über den Stand der Bauleitplanverfahren der Stadt Hilden zur Kenntnis und beschließt, dass im Jahr 2011 folgende Bauleitplan-Verfahren von der Stadtverwaltung mit Vorrang bearbeitet werden sollen:

- 33. Änderung des FNP für den Bereich Walder Str./Ostring (Breidohr)
- Bebauungsplan Nr. 10C für den Bereich Poststr./Bahnhofsallee/Benrather Str.
- Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung für den Bereich Westring/Nordfriedhof/Herderstr./Ellerstr.
- Bebauungsplan Nr. 106B für den Bereich Herderstr./Stockshausstr./Gerresheimer Str./Auf dem Sand
- Bebauungsplan Nr. 148B für den Bereich Walder Str. 99 bis 113 und Mühlenbachweg 12 (Edeka Breisdohr und ehem. OBI)
- Bebauungsplan Nr. 236A für den Bereich Gerresheimer Str. 20 u.a. (Weiterbildungszentrum 'Altes Helmholtz')
- Bebauungsplan Nr. 240 für den Bereich Ellerstr./Benrather Str./Poststr. (Museum)
- Bebauungsplan Nr. 257 (VEP Nr. 15) für den Bereich Heiligenstraße / Kolpingstraße
- Bebauungsplan Nr. 501 für den Bereich des Gewerbegebiets Hilden-West nördlich der Düsseldorfer Straße
- Bebauungsplan Nr. 502 für den Bereich des Gewerbegebiets Auf dem Sand / Herderstraße / Lessingstraße / Hans-Sachs-Straße

und die

- Neuauflistung des Flächennutzungsplans

sowie die vorbereitenden Arbeiten zur Planung für den Bereich der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule (u.a.)

Erläuterungen und Begründungen:

Den letzten Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren und der sonstigen Satzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches und der Bauordnung NRW hat die Verwaltung dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 13.09.2010 vorgelegt. In der Sitzung am 24.02.2010 hat der Stadtentwicklungsausschuss die „Prioritätenliste“ für das Jahr 2010 beschlossen.

Im 2. Halbjahr 2010 wurden folgende Bauleitplanverfahren und Verfahren zur Aufstellung sonstiger Satzungen abgeschlossen:

- Bebauungsplan Nr. 106B für den Bereich Herderstraße / Stockhausstraße / Gerresheimer Str. / Auf dem Sand
Planungsziel: Überführung in ein GE gemäß BauNVO 1990 mit Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, Vergnügungsstätten, erotischen Angeboten und Speditionen
- Bebauungsplan Nr. 256 (VEP Nr. 14) für den Bereich Niederstraße / Eichenstraße
Planungsziel: Nachverdichtung durch Bau von zwei EFH

Zum Bebauungsplan Nr. 106B ist darauf hinzuweisen, dass dieser Bebauungsplan in einem ergänzenden Verfahren beginnend mit einer erneuten Offenlage noch einmal in die Bearbeitung genommen werden soll, um im Rahmen der Abwägung u.a das Wohngebäude Stockhausstraße 9, der großflächige Einzelhandel Baby Bellmann sowie die Aldi-Filiale im Hinblick auf ihren Bestandsschutz ggfs. umfassender wie bisher zu würdigen.

Das für den Bereich des Reichshof-Areals (Berliner Str./Hochdahler Str./Mittelstr.) zu erstellenden Verfahren zur Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans ist zwar formal noch nicht beendet, weil zur Abschlussbekanntmachung der Rechtskraft noch die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung Düsseldorf aussteht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die höhere Verwaltungsbehörde keine rechtlichen Bedenken äußern wird, so dass auch dieses Verfahren tatsächlich abgeschlossen ist.

Somit wurden in 2010 insgesamt vier Verfahren beendet und die Bearbeitung dreier Verfahren eingestellt (siehe auch die Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/051, die am 13.09.2010 beraten wurde).

Auch das Jahr 2010 hat wieder deutlich gemacht, dass es nur eingeschränkt möglich ist, den Verlauf von Bauleitplanverfahren im Detail zu planen. Vielmehr gibt es zahlreiche Einflussgrößen und politische Entscheidungen, die ein Bebauungsplanverfahren verzögern können.

Neben den Bauleitplanverfahren binden auch andere wichtige Aufgaben die mit 4,5 VZK sehr knapp bemessenen Personalressourcen im Sachgebiet Stadtplanung. Hierzu zählt der vom Gesetzgeber eingeforderte, aber letztendlich doch nicht verbindliche Lärmaktionsplan für einige Straßenabschnitte sowie die Diskussion zur evtl. Nachverdichtung der Grundstücke des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden e.G. im Bereich Ohligser Weg, Kirschenweg, An den Linden, aber auch nicht zuletzt die bisher ergebnislose Diskussion zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule inkl. der Nachbarschaft.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass Ende Mai 2011 ein Mitarbeiter mit Vollzeitstelle in den Ruhestand wechselt und auf Grund der noch ausstehenden Untersuchungen zur Haushaltskonsolidierung eine Entscheidung zur Wiederbesetzung dieser Stelle bisher nicht gefällt werden konnte. Dadurch reduzieren sich die sehr knappen Personalressourcen im Jahr 2011 im Bereich Stadtplanung voraussichtlich noch einmal auf 3,5 VZK.

Die Verwaltung schlägt folgende 13 Bauleitplanverfahren aus der beiliegenden Liste aller Bauleitplanverfahren vor, die in 2011 seitens des Planungs- und Vermessungsamts vorrangig oder „mit

Priorität“ zu bearbeiten sind. Eine Gewichtung innerhalb dieser nach Nummern der Bauleitplanverfahren geordneten Auswahl wird nicht festgelegt.

(Die mit einem „+“ gekennzeichneten Bauleitplanverfahren sollten aus Sicht der Verwaltung für das Jahr 2011 neu in die „Prioritätenliste“ aufgenommen werden.)

- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
(Planungsziel: Überprüfung und Aktualisierung)
- 33. Änderung des FNP für den Bereich Walder Str./Ostring (Breidohr)
(Planungsziel: SO für Einzelhandel mit nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten [ggfs. großflächig])
- Bebauungsplan Nr. 10C für den Bereich Poststr./Bahnhofsallee/Benrather Str.
(Planungsziel: Wohnbauflächen im Innenbereich und Überarbeitung der Kerngebietsfestsetzung)
- Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung für den Bereich Westring/Nordfriedhof/Herderstr./Ellerstr.
(Planungsziel: Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, Speditionen und Vergnügungsstätten [Spielhallen])
- + Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung für den Bereich Düsseldorf Str./Niederstr.
(Planungsziel: Umwandlung einer Grünfläche in gewerbliche Baufläche)
- Bebauungsplan Nr. 106B für den Bereich Herderstr./Stockhausstr./Gerresheimer Str./Auf dem Sand
(Planungsziel: Überführung in GE-Ausweisung unter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, Vergnügungsstätten, erotischen Angeboten und Speditionen)
- + Bebauungsplan Nr. 148B für den Bereich Walder Str. 99 bis 113 und Mühlenbachweg 12
(Edeka Breisdohr und ehem. OBI)
(Planungsziel: SO für Einzelhandel mit nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten [ggfs. großflächig])
- + Bebauungsplan Nr. 236A für den Bereich Gerresheimer Str. 20 u.a. (Weiterbildungszentrum 'Altes Helmholtz')
(Planungsziel: Wohnbebauung in den rückwärtigen Grundstücksteilen)
- Bebauungsplan Nr. 240 für den Bereich Benrather Str./Poststr. (Museum und Umgebung)
(Planungsziel: Erweiterung des Museums)
- Bebauungsplan Nr. 257 (VEP Nr. 15) für den Bereich Heiligenstraße/Kolpingstraße
(Planungsziel: Wohnbaufläche – 2xMFH + 3 RH)
- Bebauungsplan Nr. 501 für den Bereich des Gewerbegebiets Hilden-West nördlich der Düsseldorf Str.
(Planungsziel: Ausschluss von Vergnügungsstätten)
- Bebauungsplan Nr. 502 für den Bereich des Gewerbegebiets Auf dem Sand/Herderstr./Lessingstr./Hans-Sachs-Str.
(Planungsziel: Ausschluss von Vergnügungsstätten)

Außerdem wird vorgeschlagen in die Liste der Bearbeitungspriorität, die Arbeiten zur Vorbereitung der Planung für die Grundstücke der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule (inkl. der Nachbarschaft) aufzunehmen.

Im Sachstandsbericht werden seit Jahren einzelne Verfahren aufgeführt, die tatsächlich inhaltlich nicht bearbeitet werden, weil aus unterschiedlichen Gründen das auslösende Interesse wohl mittlerweile entfallen ist. Es wird vorgeschlagen, in einer der nächsten Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses folgende Verfahren durch Beschluss einzustellen:

- 8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Richard-Wagner-Str./Hochdahler Str.

- (ehem. Planungsziel: Abenteuerspielplatz inkl. Spielhaus)
- Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung für den Bereich Kastanienweg/Wacholderweg
(ehem. Planungsziel: Ausschluss von Vergnügungsstätten)
 - Bebauungsplan Nr. 104A für den Bereich Hülsenstr./Niedenstr./Westumgehung
(ehem. Planungsziel: GE-Gebiet)
 - Bebauungsplan Nr. 148, 15. Änderung für den Bereich Fuchsbergstr./Oststr.
(ehem. Planungsziel: Wohnbauflächen)
 - Bebauungsplan Nr. 220 für den Bereich Richard-Wagner-Str./Hochdahler Str.
(ehem. Planungsziel: Abenteuerspielplatz inkl. Spielhaus)
 - Bebauungsplan Nr. 223 für den Bereich Walder Str. 326 - 348
(ehem. Planungsziel: Wohnbaufläche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen)
 - Bebauungsplan Nr. 229 für den Bereich Humboldtstr./Richrather Str./Verbindungsstr.
(ehem. Planungsziel: Neuordnung des Planungsrechts mit Schwerpunkt Wohnen)

An dieser Stelle soll noch einmal deutlich gemacht werden, dass aus der bisherigen Erfahrung der vergangenen Aufstellungsverfahren für vorhabenbezogene Bebauungspläne, die ja alle grundsätzlich von privaten Ingenieurbüros bearbeitet und betreut wurden, festzustellen ist, dass der Arbeitsaufwand in der Verwaltung für derartige Verfahren im Vergleich zu „normalen“ Verfahren nicht geringer wird. Nur die Art der Arbeit und der möglichen Einflussnahme ändert sich erheblich. Es entsteht viel mehr Koordinations- und Prüfaufwand wobei die eigentliche Sachbearbeitung sich etwas reduziert. Insbesondere an dem Rechtsstreitverfahren zum Projekt der Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert an der Mittelstraße (Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung) wurde wieder deutlich, dass letztendlich die Stadt Hilden auch bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und eben nicht der Vorhabenträger für die rechtlichen Inhalte und die korrekte Abwägung verantwortlich ist.

Als zusätzliche Information ist diesem Sachstandsbericht wieder eine Auflistung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne beigefügt, in denen die Baunutzungsverordnung von 1962 oder 1968 innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten anzuwenden ist und somit auf deren Grundlage in diesen Gebieten grundsätzlich großflächige Einzelhandelsansiedlungsvorhaben zulässig wären. In dieser Liste sind auch die übergeleiteten Durchführungspläne enthalten, die ein nach Ansicht des Verwaltungsgerichts Düsseldorf heute nicht mehr ausreichend bestimmbares Mittelgewerbegebiet ausweisen.

Thiele