Der Bürgermeister

Hilden

Hilden, den 16.12.2005
AZ.: IV/61.1 62.3001 St

WP 04-09 SV 61/087

Beschlussvorlage

öffentlich

Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren (Januar 2006)

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	11.01.2006

Abstimmungsergebnis/se

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über den Stand der Bauleitplanverfahren der Stadt Hilden zur Kenntnis.

Im Jahr 2006 sollen folgende Bauleitplan-Verfahren von der Stadtverwaltung mit Vorrang bearbeitet werden:

- 17. Änderung des FNP für den Bereich Bahnhof Hilden/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße
- Bebauungsplan Nr. 14B für den Bereich Am Kronengarten/Kirchhofstr./Heiligenstr.
- Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung, für den Bereich Forststr./Düsseldorfer Str.
- Bebauungsplan Nr. 106, 3. Änderung, für den Bereich Stockshausstr./Auf dem Sand
- Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung, für den Bereich Herderstr.
- Bebauungsplan Nr. 165 A für den Bereich Kirchhofstr./Walder Str./Krankenhaus
- Bebauungsplan Nr. 228 für den Bereich Bahnhof Hilden/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße
- Bebauungsplan Nr. 231, 1. Änderung für den Bereich Walder Str./Max-Volmer-Str./Kalstert/Grenzstr.
- Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Str./Kalstert/Qiagenstr.
- Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Str./Augustastr./Hoffeldstr.
- Bebauungsplan Nr. 247 für den Bereich Düsseldorfer Str./Walter-Wiederhold-Str.
- Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich In den Hesseln

sowie die noch aufzustellenden Bauleitplanverfahren:

- Bebauungsplan Nr. 14A, 2. vereinf. Änderung für den Bereich Mittelstr./Am Kronengarten
- Bebauungsplan Nr. 38B (inkl. 43. Änderung des FNP) für den Bereich Südfriedhof/Zur Bredharter Heide/Krabbenburg

und die

- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans“

Erläuterungen und Begründungen:

Der letzte Bericht der Verwaltung über den Stand der Bauleitplanverfahren wurde am 12.01.2005 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt und beraten.
Hiermit verbunden war auch der Beschluss einer Prioritätenliste, in der die Bauleitplanverfahren ausgewählt wurden, die mit besonderem Nachdruck bearbeitet werden sollten.
Von der damaligen Prioritätenliste befinden sich folgende Pläne weiter in Bearbeitung:

- Bebauungsplan Nr. 2A, 1. Änderung, für den Bereich Richrather Str./Lehmkuhler Weg (Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelgeschäfts)
- Bebauungsplan Nr. 14B für den Bereich Am Kronengarten/Heiligenstr. (Umbau des Parkhauses mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Elektrofachmarktes)
- Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Str./Augustastr./Hoffeldstr. (Wohnbaufläche hinter dem Weiterbildungszentrum)

Im abgelaufenen Jahr 2005 wurden folgende Bauleitplanverfahren abgeschlossen:

1. 35. Änderung des FNP für den Bereich Hagelkreuzstraße
   (Fläche für den Gemeinbedarf: Klinik im Park)
2. 40. Änderung des FNP für den Bereich Gerresheimer Straße
   (Wohnbaufläche hinter dem Weiterbildungszentrum)
3. 41. Änderung des FNP für den Bereich Hochdahler Str./Hummelsterstr.
   (Fläche für Gemeinbedarf: Senioreneinrichtung)
4. Bebauungsplan Nr. 7A, 4. Änderung, für den Bereich Hochdahler Str./Hummelsterstr.
   (Fläche für Gemeinbedarf: Senioreneinrichtung)
5. Bebauungsplan Nr. 239 für den Bereich Hagelkreuzstr./Kirchhofstr.
   (Fläche für den Gemeinbedarf: Klinik im Park)
6. Bebauungsplan Nr. 245 für den Bereich Richard-Wagner-Str./Gerresheimer Str.
   (Wohnbaufläche neben der Gaststätte Haus Witt)
7. Bebauungsplan Nr. 246 für den Bereich Siemensstr./Weststr./Düsseldorfer Str.
   (Ausschluss von Einzelhandel und Speditionen)

Außerdem wurde folgende Verfahren beendet, denen keine Priorität eingeräumt worden war:

8. Bebauungsplan Nr. 2, 4. Änderung für den Bereich Rüsternweg/Ulmenweg
   (Baurecht für 3 weitere Einzelhäuser)
9. Bebauungsplan Nr. 244A (VEP Nr. 6) für den Bereich Schützenstr.
   (Wohnbaufläche für 8 Doppelhaushälften)

Diese Verfahren wurden im vergangenen Jahr eingestellt, weil das Planungsziel aufgegeben wurde:

- 42. Änderung des FNP für den Bereich Richrather Str./Lehmkuhler Weg
  (ehemals geplant: Sondergebiet: großflächiger Lebensmitteleinzelhandel)
- Bebauungsplan Nr. 39F für den Bereich Warrington-Platz
  (ehemals geplant: Aufstockung des Parkhauses)
- Bebauungsplan Nr. 211 für den Bereich Zur Verlach/Eschenweg
  (ehemals geplant: verträgliche Verdichtung der Wohnbaufläche)

Das Jahr 2005 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.
Trotzdem schlägt die Verwaltung vor, folgende Bauleitplanverfahren aus der beiliegenden Liste aller Bauleitplanverfahren in 2006 vorrangig zu bearbeiten, d.h. diesen Verfahren eine Priorität zuzuordnen:

- 17. Änderung des FNP für den Bereich Bahnhof Hilden/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße
  Planungsziel: Entwicklung eines Gewerbegebiets (s. B-Plan Nr. 228)
- Bebauungsplan Nr. 14B für den Bereich Am Kronengarten/Kirchhofstr./Heiligenstr.
  Planungsziel: Umbau des Parkhauses und Neubau von Einzelhandelsflächen
- Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung, für den Bereich Forststr./Düsseldorfer Str.
  Planungsziel: Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten
- Bebauungsplan Nr. 106, 3. Änderung, für den Bereich Stockshausstr./Auf dem Sand
  Planungsziel: Ausschluss von Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Speditionen
- Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung, für den Bereich Herderstr.
  Planungsziel: Ausschluss von Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Speditionen
- Bebauungsplan Nr. 165A für den Bereich Kirchhofstr./Walder Str./Krankenhaus
  Planungsziel: städtebauliche Neuordnung im Innenstadtbereich mit Besonderem Wohngebiet und Kerngebiet
- Bebauungsplan Nr. 228 für den Bereich Bahnhof Hilden/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße
  Planungsziel: Entwicklung eines Gewerbegebiets (s. 17. Änderung des FNP)
- Bebauungsplan Nr. 231, 1. Änderung für den Bereich Walder Str./Max-Volmer-

Str./Kalstert/Grenzstr.
Planungsziel: Ausschluss von Einzelhandel
- Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Str./Kalstert/Qiagenstr.
Planungsziel: Erweiterung der Firma Wielpütz (u.a. Hochregallager)
- Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Str./Augustastr./Hoffeldstr.
Planungsziel: Bebauung Hintergelände „Altes Helmholtz“ (Gerresheimer Str. 20)
- Bebauungsplan Nr. 247 für den Bereich Düsseldorfer Str./Walter-Wiederhold-Str.
Planungsziel: Ausschluss von Einzelhandel
- Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich In den Hesseln
Planungsziel: Abrundung der Wohnbaufläche / Wendehammer

Außerdem ist es absehbar, dass folgende Bauleitpläne in 2006 neu aufgestellt werden, die nach Aufstellung mit gleicher Priorität bearbeitet werden sollten:

- Bebauungsplan Nr. 14A, 2. vereinf. Änderung für den Bereich Mittelstr./Am Kronengarten
Planungsziel: Verbindung Mittelstraße-Am Kronengarten / Erweiterung der Einzelhandelsfläche
- Bebauungsplan Nr. 38B (inkl. 43. Änderung des FNP) für den Bereich Südfriedhof/Zur Bredharter Heide/Krabbenburg
Planungsziel: energieoptimiertes Mehrgenerationenwohnen

sowie – vorbehaltlich der Entscheidung des Rates (siehe Sitzungsvorlage Nr. 61/088, die ebenfalls in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 11.01.2006 beraten wird) – voraussichtlich in 2007 die

- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Diese Liste enthält 15 Bauleitplanverfahren, die mit Vorrang seitens des Planungs- und Vermessungsamts zu bearbeiten sind. Wie bereits in den letzten Sachstandsberichten immer wieder dargelegt, sollten auf Grund der Bündelung der Kräfte im Bereich Stadtplanung maximal 15 Verfahren zur vorrangigen Bearbeitung festgelegt werden. Eine Gewichtung innerhalb dieser nach Nummern der Bauleitplanverfahren geordneten Auswahl wird nicht festgelegt.

Zu diesen Bauleitplanverfahren, die aus Sicht der Verwaltung mit Vorrang zu bearbeiten sind, bindet die Erarbeitung des Rahmenplans Nördliche Unterstadt Arbeitskapazität.

Damit sind die Arbeitskapazitäten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Planungs- und Vermessungsamts mit dem Aufgabengebiet Stadtplanung ausgeschöpft; alle bestehende Bauleitplanverfahren gleichzeitig zu bearbeiten, ist nicht möglich. Deshalb müssen neue Bauleitplanverfahren hinten angestellt, mit fachkompetenten Planungsbüros als Vorhaben- und Erschließungsplan durchgeführt oder aber – nach eine politischen Entscheidung auf Kosten bisher prioritärer Verfahren – vorgezogen werden.

Als zusätzliche Information ist diesem Sachstandsbericht erstmalig eine Auflistung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder übergeleiteten Durchführungspläne 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.

Falls in den räumlichen Geltungsbereichen dieser Bebauungspläne / übergeleiteten Durchführungspläne die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhaben tatsächlich beantragt wird, die den Empfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Hilden widerspricht (siehe Sitzungsvorlage Nr. 61/091, die ebenfalls in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 11.01.2006 beraten wird), ist die Stadt Hilden als Trägerin der Planungshoheit be-

fugt, gerade auch in Reaktion auf einen Bauantrag die planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen noch zu ändern. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bauplanungsrechts muss aber innerhalb der Bearbeitungszeit des Bauantrages, d.h. in der Regel in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses, gefasst werden. Außerdem muss das Verfahren auch anschließend tatsächlich „betrieben“ werden, d.h. es muss erkennbar sein, dass die Stadt Hilden ihren planerischen Willen auch in die Tat umsetzt, wenn gerichtsfest die Ansiedlung „verhindert“ werden soll.

Deshalb „verhindern“ Vorratsbeschlüsse zur Aufstellung von Änderung der genannten Bebauungspläne oder übergeleiteten Durchführungspläne die Ansiedlung nicht gewollter großflächiger Ansiedlungsvorhaben nicht gerichtsfest, wenn die Antragsteller nachweisen, dass die Stadt Hilden nicht die Bebauungsplanverfahren tatsächlich „zügig“ bearbeitet. Somit könnten auch nicht Schadensersatzansprüche gemäß § 39 BauGB oder § 40 ff BauGB gegenüber der Stadt Hilden auf Grundlage von Vorratsbeschlüssen ausgeschlossen werden.

Wie aus der beigefügten Liste und insbesondere aus dem Vorschlag zur Prioritätenliste zu erkennen ist, führt die Stadt Hilden bereits eine Reihe von Bebauungsplanverfahren zur planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen durch. Deshalb empfiehlt die Verwaltung, zunächst diese aktuellen Fälle zu bearbeiten und abzuschließen.

(G. Scheib)