

# Der Bürgermeister



Hilden, den 27.12.2011  
AZ.: IV/61.1 62.3001 St

**WP 09-14 SV 61/128**

**Hilden**

## Beschlussvorlage

öffentlich

### Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren (Januar 2011)

#### Beratungsfolge:

---

Stadtentwicklungsausschuss	18.01.2012
----------------------------	------------

#### Abstimmungsergebnis/se

---

Stadtentwicklungsausschuss	18.01.2012
----------------------------	------------

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über den Stand der Bauleitplanverfahren der Stadt Hilden zur Kenntnis und beschließt, dass im Jahr 2012 folgende Bauleitplanverfahren / Projekte von der Stadtverwaltung mit Vorrang bearbeitet werden sollen:

- 51. Änderung des FNP für den Bereich Schwanenstr./Itterbach/Schwanenplatz
- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
- Bebauungsplan Nr. 32B für den Bereich Beethovenstr./Zelterstr./Johann-Sebastian-Bach-Str.
- Bebauungsplan Nr. 99, 1. vereinf. Änderung für den Bereich Gustav-Mahler-Str./Furtwänglerstr.
- Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung für den Bereich A46/Hühnergraben/Giesenheide
- Bebauungsplan Nr. 240 für den Bereich Ellerstr./Benrather Str./Poststr.
- Bebauungsplan Nr. 258 für den Bereich Schwanenstr./Itterbach/Schwanenplatz
- Bebauungsplan Nr. 259 für das Grundstück Richrather Str. 126
- Bebauungsplan Nr. 501 für das Gewerbegebiet Hilden-West (nördlich der Düsseldorfer Str.)
- Bebauungsplan Nr. 502 für das Gewerbegebiet Auf dem Sand/Herderstr./Lessingstr./Hans-Sachs-Str.

und der

- Städtebauliche Wettbewerb: 'Albert-Schweitzer-Schule' in Vorbereitung für den Bebauungsplan Nr. 254

**Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)	ja			
Produktnummer / -bezeichnung	090101	Stadtplanung		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
<b>Haushaltsjahr:</b>	2012			
<b>Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme</b>	Pflichtaufgabe	<b>X</b>	freiwillige Leistung	
		(hier ankreuzen)		(hier ankreuzen)
<b>Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:</b>				
<b>Kostenträger</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag €</b>
<b>Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:</b>				
<b>Kostenträger</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag €</b>
<b>Die Deckung ist gewährleistet durch:</b>				
<b>Kostenträger</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag €</b>
<b>Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)</b>			ja (hier ankreuzen)	nein <b>X</b> (hier ankreuzen)
<b>Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)</b>				
<b>Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?</b>			ja <b>X</b> (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
<b>Finanzierung:</b>				
<b>Vermerk Kämmerer</b>				

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Den letzten Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren und der sonstigen Satzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches und der Bauordnung NRW (mit Stand vom 01.08.2011) hat die Verwaltung dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 05.10.2011 vorgelegt. In der Sitzung am 02.02.2011 hat der Stadtentwicklungsausschuss die „Prioritätenliste“ für das Jahr 2011 beschlossen.

Im 2. Halbjahr 2011 wurden folgende Bauleitplanverfahren und Verfahren zur Aufstellung sonstiger Satzungen abgeschlossen:

- Bebauungsplan Nr. 106B für den Bereich Herderstraße / Stockshausstraße / Gerresheimer Straße / Auf dem Sand  
Planungsziel: Überführung in GE-Ausweisung unter Ausschluss von zentren- und nahverorgungsrelevanten Einzelhandel, Vergnügungsstätten, erotischen Angeboten und Speditionen
- Bebauungsplan Nr. 257 für den Bereich Heiligenstraße / Kolpingstraße  
Planungsziel: Wohnbaufläche (2 x MFH + 3 RH oder DH)

Weiterhin wurde in einem ergänzenden Verfahren durch einen Beitrittsbeschluss zur entsprechenden Genehmigung der Bezirksregierung der Bebauungsplan Nr. 47 sowie der Bebauungsplan Nr. 47, 1. vereinfachte Änderung für den Bereich Hochdahler Str. / Am Jägersteig / Biesenbusch / Auf der Hübben rückwirkend zum 13.01.1970 bzw. 28.02.1989 in Kraft gesetzt.

Somit wurden im gesamten Jahr 2011 insgesamt sechs aktuelle Verfahren beendet, bei zwei alten Bebauungsplänen durch ein ergänzendes Verfahren die Zweifel an der Wirksamkeit ihrer Satzungsbeschlüsse behoben und die Bearbeitung von sechs Verfahren eingestellt.

Im 2. Halbjahr 2011 (ab dem 01.08.2011) wurden folgende Verfahren neu eingeleitet:

- Bebauungsplan Nr. 78C, 2. vereinfachte Änderung für den Bereich Berliner Straße / Itter  
Planungsziel: Ausschluss von Vergnügungsstätten und „Rotlicht“-Nutzungen im MK
- Bebauungsplan Nr. 99, 1. vereinfachte Änderung für den Bereich Gustav-Mahler-Str. / Furtwänglerstr.  
Planungsziel: Ausschluss von Vergnügungsstätten und „Rotlicht“-Nutzungen im MK
- Bebauungsplan Nr. 151A für den Bereich Ohligser Weg / An den Linden / Kirschenweg  
Planungsziel: Wohnbebauung mit städtebaulich angemessener Nachverdichtung und Gestaltungsvorgaben
- Bebauungsplan Nr. 259 für das Grundstück Richrather Str. 126  
Planungsziel: Neubau der Aldi-Filiale

Neben den Bauleitplanverfahren binden auch andere wichtige Aufgaben die mit derzeit 3,5 VZK zu knapp bemessenen Personalressourcen im Sachgebiet Stadtplanung. Seit dem 31.05.2011 ist eine Stelle im Sachgebiet Stadtplanung bis zur Entscheidung über die Einsparvorschläge im BSL-Gutachten nicht besetzt. Zu den anderen Aufgaben zählt u.a. der vom Gesetzgeber eingeforderte, aber letztendlich doch nicht verbindliche Lärmaktionsplan der Stufe 1 für einige Straßenabschnitte. Neben den konkreten stadtplanerischen Arbeiten unmittelbar für die Stadt Hilden gewinnt auch die Abstimmung mit überörtlichen Planungsträgern an Bedeutung. Die Bezirksregierung Düsseldorf stellt einen neuen Regionalplan auf, der in 2012 in seine „heiße“ Abstimmungsphase kommt. Hier sind die Belange der Stadt Hilden zu identifizieren, verwaltungsintern und –extern abzustimmen und zu vertreten (siehe Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/093 - im StEA am 18.05.2011). Weiterhin muss der sich in Neuaufstellung befindliche Nahverkehrsplan des Kreises Mettmann auf die Hildener Bedürfnisse hin geprüft, Umsetzungspotenziale identifiziert und Strategien zur Umsetzung entwickelt werden.

Die Verwaltung schlägt folgende 11 Bauleitplanverfahren / Projekte aus der beiliegenden Liste aller

Bauleitplanverfahren vor, die in 2012 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 2012 neu in die „Prioritätenliste“ aufgenommen werden.)

- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans  
(Planungsziel: Überprüfung und Aktualisierung)
- + 51. Änderung des FNP für den Bereich Schwanenstr./Itterbach/Schwanenplatz  
(Planungsziel: Umwandlung von Kerngebiet in Wohnbaufläche)
- + Bebauungsplan Nr. 32B für den Bereich Beethovenstr./Zelterstr./Johann-Sebastian-Bach-Str.  
(Planungsziel: Sicherung des Nahversorgungszentrums und Ausschluss von Vergnügungsstätten)
- + Bebauungsplan Nr. 99, 1. vereinf. Änderung für den Bereich Gustav-Mahler-Str./Furtwänglerstr.  
(Planungsziel: Ausschluss von Vergnügungsstätten und „Rotlicht“-Nutzungen im MK)
- + Bebauungsplan Nr. 232,1. Änderung für den Bereich A46/Hühnergraben/Giesenheide  
(Planungsziel: Neuordnung der Straßenverkehrsflächen)
- Bebauungsplan Nr. 240 für den Bereich Benrather Str./Poststr. (Museum und Umgebung)  
(Planungsziel: Verbesserung Erschließungssituation W.-Fabry-Museum und Garagenhof/Potential für Museumserweiterung/Wohnbebauung Poststr.)
- + Bebauungsplan Nr. 258 für den Bereich Schwanenstr./Itterbach/Schwanenplatz  
(Planungsziel: Baufläche für innerstädtisches Wohnen)
- + Bebauungsplan Nr. 259 für das Grundstück Richrather Str. 126)  
(Planungsziel: Neubau der Aldi-Filiale)
- + Bebauungsplan Nr. 501 für das Gewerbegebiet Hilden-West (nördlich der Düsseldorfer Str.)  
(Planungsziel: Ausschluss von Vergnügungsstätten)
- + Bebauungsplan Nr. 502 für das Gewerbegebiet Auf dem Sand/Herderstr./Lessingstr./Hans-Sachs-Str.)  
(Planungsziel: Ausschluss von Vergnügungsstätten)
- Städtebaulicher Wettbewerb: 'Albert-Schweitzer-Schule'  
(Planungsziel: Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts für Wohnbebauung)

Aus Sicht des Planungs- und Vermessungsamtes wurden insbesondere folgende Bauleitplanverfahren nicht mehr in die Prioritätenliste für das Jahr 2012 aufgenommen:

- Bebauungsplan Nr. 10C für den Bereich Poststr./Bahnhofsallee/Benrather Str.  
*Mit diesem Bebauungsplan soll innerhalb des Baublocks neues Wohnbauland geschaffen werden. Da aus heutiger Sicht nicht absehbar ist, dass die Deutsche Post AG tatsächlich das Grundstück Poststr. 21/23 räumt, besteht aus Sicht der Verwaltung zur Zeit kein Handlungsdruck.*
- Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änd. für den Bereich Düsseldorfer Str./Niederstr.  
*Dieses Bauleitplanverfahren wurde auf Antrag des Grundstückseigentümers des Gewerbegrundstücks ProFair an der Niederstr. aufgestellt, um eine Erweiterungsfläche für den Gewerbebetrieb zu sichern. Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanverfahrens führten Anregungen dazu, dass die möglichen Betriebszeiten auf dem potentiellen Erweiterungsgrundstück auf die Zeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr eingeschränkt werden müssten. Der Antragsteller, der das Verfahren nach § 4b BauGB finanziert, hat noch keine Entscheidung getroffen, ob er nun das potentielle Erweiterungsgrundstück erwerben und das Bebauungsplanverfahren fortsetzen möchte oder nicht. Das Verfahren ruht derzeit.*

- 19. Änderung des FNP für den Bereich Hofstr./Karnaper Str./Eisenbahntrasse
- Bebauungsplan Nr. 139 für den Bereich Hofstr./Karnaper Str./Eisenbahntrasse  
*Mit beiden Bauleitplanverfahren soll Baurecht für die überwiegend städtischen Grundstücke nördlich des Bolzplatzes an der Karnaper Str. geschaffen werden.  
Hier wird die Verwaltung für eine der nächsten Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses eine Sitzungsvorlage als Entscheidungsgrundlage erstellen, ob das Verfahren mit neuem Konzept und neuer Vorgehensweise wieder aufgenommen wird.*

Sollten die offenen Fragen bei den beiden letztgenannten Bebauungsplänen im Laufe des Jahres geklärt werden, ist zu erwarten, dass einige der in die Prioritätsliste aufgenommenen Bauleitplanverfahren bereits Rechtskraft erlangt haben und somit beendet werden konnten. Dann könnten diese Bebauungsplanverfahren ggfs. „nachrücken“.

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 sich die eigentliche Sachbearbeitung etwas reduziert. Insbesondere an dem für die Stadt Hilden erfolgreichen, weil abgewiesenen Rechtsstreitverfahren zum Projekt der Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert an der Mittelstraße (Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung) wurde deutlich, dass auch bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen eben nicht der Vorhabenträger, sondern letztendlich die Stadt Hilden für die rechtlichen Inhalte und die korrekte Abwägung verantwortlich ist.

Als zusätzliche Information ist diesem Sachstandsbericht wieder eine aktualisierte 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 bestimmtes Mittelgewerbegebiet ausweisen.

gez. Thiele