

Der Bürgermeister



Hilden, den 25.01.2007
AZ.: IV/61.1 62.3001 St

WP 04-09 SV 61/140

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren (Januar 2007)

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	14.02.2007
----------------------------	------------

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	14.02.2007	einstimmig beschlossen Ja 17 Enthaltung 2
----------------------------	------------	--

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über den Stand der Bauleitplanverfahren der Stadt Hilden zur Kenntnis und beschließt, dass im Jahr 2007 folgende Bauleitplan-Verfahren von der Stadtverwaltung mit Vorrang bearbeitet werden sollen:

- 17. Änderung des FNP für den Bereich Bahnhofsallee/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße
- 43. Änderung des FNP für den Bereich Zur Bredharter Heide/Krabbenburg/Südfriedhof
- 44. Änderung des FNP für den Bereich des Grundstücks Westring 7
- Bebauungsplan Nr. 2A, 1. Änderung (VEP Nr. 8) für den Bereich Lehmkuhler Weg/ Richrather Str.
- Bebauungsplan Nr. 38B für den Bereich Südfriedhof/Zur Bredharter Heide/Krabbenburg
- Bebauungsplan Nr. 66B, 2. Änderung (VEP Nr. 7) für den Bereich des Grundstücks Westring 7
- Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung, für den Bereich Gerresheimer Str./Stockshausstr./Herderstr./ Wasserleitung
- Bebauungsplan Nr. 161, 2. Änderung für den Bereich der Elb
- Bebauungsplan Nr. 228 für den Bereich Bahnhofsallee/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße
- Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Str./Kalstert/Qiagenstr.
- Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Str./Qiagenstr./Kalstert/Ohligser Str./Grenzstr./Fußweg
- Bebauungsplan Nr. 247 für den Bereich Düsseldorfer Str./Walter-Wiederhold-Str.
- Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich In den Hesseln
- *Bebauungsplan Nr. 240 für den Bereich Benrather Str. / Poststr.*

sowie das noch aufzustellende Bauleitplanverfahren:

- Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung (VEP) für den Bereich Mittelstr./Bismarckstr./Itter/Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz

und die

- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans“

Erläuterungen und Begründungen:

Der letzte Bericht der Verwaltung über den Stand der Bauleitplanverfahren wurde am 11.01.2006 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:

- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
- 17. Änderung des FNP den Bereich Bahnhofsallee/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße (Entwicklung von gewerblich nutzbaren Bauflächen)
- Bebauungsplan Nr. 38B für den Bereich Südfriedhof/Zur Bredharter Heide/Krabbenburg (Einzel- und Doppelhäuser)
- Bebauungsplan Nr. 106, 3. Änderung für den Bereich Stockshausstr./Auf dem Sand (Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel, Speditionen und Vergnügungsstätten)

- Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung, für den Bereich Herderstr.
(Ausschluss von Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Speditionen)
- Bebauungsplan Nr. 165A für den Bereich Kirchhofstr./Walder Str./Krankenhaus
(städtebauliche Neuordnung im Innenstadtbereich mit Besonderem Wohngebiet und Kerngebiet)
- Bebauungsplan Nr. 228 für den Bereich Bahnhof Hilden/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße
(Entwicklung von gewerblichen Bauflächen)
- Bebauungsplan Nr. 231, 1. Änderung für den Bereich Walder Str./Max-Volmer-Str./Kalstert/
Grenzstr.
(Ausschluss von Einzelhandel)
- Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Str./Kalstert/Qiagenstr.
(Erweiterung der Firma Wielpütz (u.a. Hochregallager))
- Bebauungsplan Nr. 247 für den Bereich Düsseldorfer Str./Walter-Wiederhold-Str.
(Ausschluss von Einzelhandel)
- Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich In den Hesseln
(Abrundung der Wohnbaufläche / Wendehammer)

Im Jahr 2006 wurden folgende Bauleitplanverfahren abgeschlossen:

1. Bebauungsplan Nr. 14A, 2. vereinf. Änderung für den Bereich Mittelstr./Am Kronengarten
(Verbindung Mittelstraße-Am Kronengarten / Erweiterung der Einzelhandelsfläche)
2. Bebauungsplan Nr. 14B für den Bereich Am Kronengarten/Heiligenstr.
(Umbau des Parkhauses mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Elektrofachmarktes)
3. Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Str./Forststr./Niedenstr.
(Neuordnung der Zulässigkeit von Einzelhandelansiedlungen)
4. Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Str./Augustastr./Hoffeldstr.
(Wohnbaufläche hinter dem Weiterbildungszentrum)

Auch das Jahr 2006 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. So wurde zum Beispiel mit dem Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung für das Betriebsgelände der Firma Qiagen ein Bebauungsplanverfahren seitens Rat und Verwaltung mit höchster Priorität bearbeitet, obwohl im Rahmen des letzten Berichts zum Stand der Bauleitplanverfahren diesem damals noch nicht aufgestellten Verfahren keine Priorität zugeordnet wurde.

Trotzdem schlägt die Verwaltung vor, folgende Bauleitplanverfahren aus der beiliegenden Liste aller Bauleitplanverfahren in 2006 vorrangig zu bearbeiten:

- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
Planungsziel: Überprüfung und Aktualisierung
- 17. Änderung des FNP den Bereich Bahnhofsallee/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße
Planungsziel: Entwicklung von gewerblich nutzbaren Bauflächen
- 43. Änderung des FNP für den Bereich Zur Bredharter Heide/Krabbenburg/Südfriedhof
Planungsziel: Wohnbaufläche
- 44. Änderung des FNP für den Bereich des Grundstücks Westring 7
Planungsziel: Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt (OBI) und weiterer nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel oder gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 2A, 1. Änderung, (VEP Nr. 8) für den Bereich Richrather Str./Lehmkuhler Weg
Planungsziel: Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, Getränkemarkt und Garagenhof
- Bebauungsplan Nr. 38B für den Bereich Südfriedhof/Zur Bredharter Heide/Krabbenburg
Planungsziel: Einzel- und Doppelhäuser
- Bebauungsplan Nr. 66B, 2. Änderung (VEP Nr. 7) für den Bereich des Grundstücks Westring 7
Planungsziel: Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt (OBI) und weiterer nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel oder gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung, für den Bereich Herderstr.
Planungsziel: Ausschluss von Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Speditionen
- Bebauungsplan Nr. 161, 2. Änderung für den Bereich der Elb
Planungsziel: Neue Zuordnung der Ausgleichsflächen -> Öko-Konto
- Bebauungsplan Nr. 228 für den Bereich Bahnhof Hilden/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße
Planungsziel: Entwicklung von gewerblichen Bauflächen
- Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Str./Kalstert/Qiagenstr.
Planungsziel: Erweiterung der Firma Wielpütz (u.a. Hochregallager)
- Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Str./Qiagenstr./Kalstert/Ohligser Str./Grenzstr./Fußweg
Planungsziel: Masterkonzept der Firma Qiagen mit neuer Betriebszufahrt
- Bebauungsplan Nr. 247 für den Bereich Düsseldorfer Str./Walter-Wiederhold-Str.
Planungsziel: Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel
- Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich In den Hesseln
Planungsziel: Abrundung der Wohnbaufläche / Wendehammer

Außerdem ist es absehbar, dass folgender Bebauungsplan in 2007 neu aufgestellt wird, der nach seiner Aufstellung mit gleicher Priorität bearbeitet werden sollte:

- Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung (VEP) für den Bereich Mittelstr./Bismarckstr./Itter/Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz
Planungsziel: Neubau der Hauptfiliale der Sparkasse HRV mit großflächigem Einzelhandel

Diese Liste enthält 15 Bauleitplanverfahren, die mit Priorität seitens des Planungs- und Vermessungsamts zu bearbeiten sind. Wie bereits in den letzten Sachstandsberichten immer wieder dargestellt, 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.

Als zusätzliche Information ist diesem Sachstandsbericht wieder 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. Im Vergleich zum letzten Jahr hat sich die Liste durch die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 103, 2. Änderung um den übergeleiteten Durchführungsplan Nr. 103 reduziert.

Wie im letzten Jahr bereits geschehen, soll auch hier die Rechtslage im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne verdeutlicht werden:

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 Ratsbeschluss vom 01.03.2006), ist die Stadt Hilden als Trägerin der Planungshoheit befugt und auf Grund des Selbstbindungsbeschlusses sogar verpflichtet, 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 können auch Schadensersatzansprüche gemäß § 39 BauGB oder § 40 ff BauGB gegenüber der Stadt Hilden nicht 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 weiterhin, zunächst diese aktuellen Fälle zu bearbeiten und abzuschließen.

(G. Scheib)