

WP 04-09 SV 61/202

Beschlussvorlage

öffentlich

Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren (Januar 2008)

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 16.01.2008

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 16.01.2008 mehrheitlich beschlossen
Ja 16 Nein 3

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über den Stand der Bauleitplanverfahren der Stadt Hilden zur Kenntnis und beschließt, dass im Jahr 2008 folgende Bauleitplan-Verfahren von der Stadtverwaltung mit Vorrang bearbeitet werden sollen:

- 17. Änderung des FNP für den Bereich Bahnhofsallee/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße
- 45. Änderung des FNP für den Bereich Düsseldorfer Str./Horster Allee/Itterbach/Stadtgrenze
- Bebauungsplan Nr. 10C für den Bereich Poststr./Bahnhofsallee/Benrather Str.
- Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung (VEP) für den Bereich Mittelstr./Bismarckstr./Itter/Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz
- Bebauungsplan Nr. 106, 3. Änderung für den Bereich Stockhausstr./Auf dem Sand
- Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung, für den Bereich Gerresheimer Str./Stockhausstr./Herderstr./Wasserleitung
- Bebauungsplan Nr. 148, 14. Änderung für den Bereich Walder Str./Ostring
- Bebauungsplan Nr. 165A für den Bereich Walder Str./Krankenhaus
- Bebauungsplan Nr. 165B (VEP) für den Bereich des Krankenhauses
- Bebauungsplan Nr. 228 für den Bereich Bahnhofsallee/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße
- Bebauungsplan Nr. 240 für den Bereich Benrather Str./Poststr.
- Bebauungsplan Nr. 253 für den Bereich Düsseldorfer Str./Horster Allee/Itterbach/Stadtgrenze

sowie die noch aufzustellenden Bauleitplanverfahren:

- 46. Änderung des FNP für den Bereich der Albert-Schweitzer-Schule und Umgebung
- Bebauungsplan Nr. 254 für den Bereich der Albert-Schweitzer-Schule und Umgebung

und die

- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans“

Ergänzung Stadtentwicklungsausschuss 16.01.2008:

- Bebauungsplan 14B, 1. Änderung für den Bereich Am Kronengarten

Finanzielle Auswirkungen:	ja	Bezeichnung: Stadtplanung
Produktnummer:	090101	
Mittel stehen zur Verfügung:	ja	

Um bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sowie der Überprüfung und Aktualisierung des Flächennutzungsplans das städtebauliche Abwägungsmaterial zusammenstellen zu können, ist in der Regel die Erstellung von diversen Gutachten für die Untersuchung von z.B. Lärmemissionen und –immissionen, Bodenverhältnissen, etc. erforderlich.

Investitions-Nr.:				
Haushaltsjahr	Auszahlung €	Einzahlung €	Investitions- haushalt ja/nein	Beschreibung
2008	35.000,- + 25.000,- + 35.000,-		nein	Bebauungsplanung Neuaufstellung des FNP Erweiterung Werbeanlagensatzung
2009	15.000,- + 25.000,- + 1.000,-		nein	Bebauungsplanung Neuaufstellung des FNP sonst. Satzungen
2010	15.000,- + 5.000,- + 1.000,-		nein	Bebauungsplanung Neuaufstellung des FNP sonst. Satzungen
2011	15.000,- + 5.000,- + 1.000,-		nein	Bebauungsplanung Neuaufstellung des FNP sonst. Satzungen
Sichtvermerk Kämmerer				

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 14.02.2007 vorgelegt. Am 05.12.2007 hat der Ausschuss beschlossen, dass dieser Bericht halbjährlich dem Stadtentwicklungsausschuss zur Kenntnis zu geben ist.

Im Jahr 2007 wurden folgende Bauleitplanverfahren abgeschlossen, die im übrigen der Stadtentwicklungsausschuss am 14.02.2007 alle in die Prioritätenliste aufgenommen hatte:

- 44. Änderung des FNP für den Bereich des Grundstücks Westring 7 (Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt (OBI) und weiterer nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel)
- Bebauungsplan Nr. 2A, 1. Änderung, (VEP Nr. 8) für den Bereich Richrather Str./Lehmkuhler Weg (Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, Getränkemarkt und Garagenhof)
- Bebauungsplan Nr. 66B, 2. Änderung (VEP Nr. 7) für den Bereich des Grundstücks Westring 7 (Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt (OBI) und weiterer nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel)
- Bebauungsplan Nr. 161, 2. Änderung für den Bereich der Elb (Neue Zuordnung der Ausgleichsflächen -> Öko-Konto)
- Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Str./Kalstert/Qiagenstr. (Erweiterung der Firma Wielpütz (u.a. Hochregallager))
- Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Str./Qiagenstr./Kalstert/Ohligser Str./Grenzstr./Fußweg (Masterkonzept der Firma Qiagen mit neuer Betriebszufahrt)
- Bebauungsplan Nr. 247 für den Bereich Düsseldorfer Str./Walter-Wiederhold-Str. (Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel)
- Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich In den Hesseln (Abrundung der Wohnbaufläche / Wendehammer)

Von der damaligen Prioritätenliste befinden sich noch folgende Pläne weiter in Bearbeitung:

- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
- 17. Änderung des FNP für den Bereich Bahnhofsallee/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße (Entwicklung von gewerblich nutzbaren Bauflächen)
- 43. Änderung des FNP für den Bereich Zur Bredharter Heide/Krabbenburg/Südfriedhof (Wohnbaufläche)
- Bebauungsplan Nr. 38B für den Bereich Südfriedhof/Zur Bredharter Heide/Krabbenburg (Einzel- und Doppelhäuser)
- Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung (VEP) für den Bereich Mittelstr./Bismarckstr./Itter/Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz (Sparkassenneubau mit großflächigem Einzelhandel)
- Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung, für den Bereich Gerresheimer Str./Stockshausstr./Herderstr./Wasserleitung (Ausschluss von Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Speditionen)
- Bebauungsplan Nr. 228 für den Bereich Bahnhof Hilden/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße (Entwicklung von gewerblichen Bauflächen)
- Bebauungsplan Nr. 240 für den Bereich Benrather Str. / Poststr. (Museum und Umgebung)

Die Verfahren zur Aufstellung der beiden Bauleitpläne für den Bereich Zur Bredharter Heide/ Krabbenburg/Südfriedhof (43. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan Nr. 38B) wurden durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 08.08.2007 und am 17.10.2007 in der weiteren Bearbeitung ausgesetzt, bis die Verwaltungsgerichte über den Bau der CO-Pipeline abschließend entschieden haben.

Auch das Jahr 2007 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 im Laufe des Jahres 2007 zum Beispiel festgelegt, dass zusätzlich auch die Bebauungspläne Nr. 10C für den Bereich Poststr. / Bahnhofsallee / Benrather Str. und Nr. 165A für den Bereich Walder Str. / Krankenhaus von Rat und Verwaltung mit Priorität zu bearbeiten sind.

Trotzdem schlägt die Verwaltung wieder 15 Bauleitplanverfahren aus der beiliegenden Liste aller Bauleitplanverfahren vor, die in 2008 seitens des Planungs- und Vermessungsamts vorrangig oder „mit Priorität“ 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.

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.

Mit Blick auf die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Personalressourcen im Bereich der Stadtplanung und der immer vorliegenden Einzelfallentscheidung bei Bauanfragen ist es wichtig, dass die vorhandene Kapazität auf die Bereiche konzentriert wird, in denen aus unterschiedlichsten Gründen aktueller Handlungsbedarf besteht. Deswegen schlägt die Verwaltung folgende Bauleitplanverfahren vor:

- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
(Überprüfung und Aktualisierung)
- 17. Änderung des FNP den Bereich Bahnhofsallee/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße
(Entwicklung von gewerblich nutzbaren Bauflächen)
- 45. Änderung des FNP für den Bereich Düsseldorfer Str./Horster Allee/Itterbach/Stadtgrenze
(Base- und Softballanlage)
- Bebauungsplan Nr. 10C für den Bereich Poststr./Bahnhofsallee/Benrather Str.
(Wohnbauflächen / Überarbeitung der Kerngebietsfestsetzung)
- Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung (VEP) für den Bereich Mittelstr./Bismarckstr./Itter/Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz
(Neubau der Sparkasse mit Einzelhandel)
- Bebauungsplan Nr. 106, 3. Änderung für den Bereich Stockshausstr./Auf dem Sand
(Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel)
- Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung, für den Bereich Gerresheimer Str./Stockshausstr./Herderstr./Wasserleitung
(Ausschluss von Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Speditionen; Festlegung einer privaten Grünfläche)
- Bebauungsplan Nr. 148, 14. Änderung für den Bereich Walder Str./Ostring
(Nachfolgenutzung OBI)
- Bebauungsplan Nr. 165A für den Bereich Walder Str./Krankenhaus
(innenstadtnahe Wohnbauflächen und Erschließung des Krankenhauses)

- Bebauungsplan Nr. 165B (VEP) für den Bereich des Krankenhauses (Modernisierung und Ausbau des Krankenhauses)
- Bebauungsplan Nr. 228 für den Bereich Bahnhof Hilden/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße (Entwicklung von gewerblichen Bauflächen)
- Bebauungsplan Nr. 240 für den Bereich Benrather Str./Poststr. (Museum und Umgebung)
- Bebauungsplan Nr. 253 für den Bereich Düsseldorfer Str./Horster Allee/Itterbach/Stadtgrenze (Base- und Softballanlage)

Außerdem ist es absehbar, dass folgende Bauleitpläne in 2008 neu aufgestellt werden, die nach ihrer Aufstellung mit gleicher Priorität bearbeitet werden sollten:

- 46. Änderung des FNP für den Bereich der Albert-Schweitzer-Schule und Umgebung (Wohnbaufläche)
- Bebauungsplan Nr. 254 für den Bereich der Albert-Schweitzer-Schule und Umgebung (Wohnbaufläche und Grünfläche)

Neben diesen beiden Bauleitplänen werden auf Seite 7 der Anlage 1 noch weitere Verfahren erläutert, die bereits zum Teil im Stadtentwicklungsausschuss – wie z.B. die Bau- und Nutzungskonzeption zum Reichshof-Areal oder die Umnutzung an der Friedenskirche – beraten wurden. Auch diese Projekte sind für die Hildener Stadtentwicklung wichtig. In diesen Fällen ist – sobald die Verfahrensvoraussetzungen tatsächlich vorliegen – bei der Beratung der jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse festzulegen, mit welcher Priorität diese Verfahren seitens der Verwaltung zu betreuen sind.

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.

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. In diesem Zusammenhang möchte die Verwaltung auf die Ergebnisse der Beratung der Sitzungsvorlagen SV 61/197 und SV 61/198 im Stadtentwicklungsausschuss am 05.12.2007 verweisen.

(G. Scheib)