

**Beschlussvorschlag:**

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

Er beschließt, dass im Jahr 2019 folgende Bauleitplanverfahren von der Stadtverwaltung mit Vorrang bearbeitet werden sollen:

1. 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Hofstraße / Karnaper Straße / Eisenbahn
2. 52. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Diekhaus zwischen A46 / Hühnergraben / Gerresheimer Straße
3. Bebauungsplan Nr. 10D für die Grundstücke südlich der Straße Feldstraße
4. Bebauungsplan Nr. 103, 3. beschleunigte Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße / Nidenstraße
5. Bebauungsplan Nr. 139 für den Bereich Hofstraße / Karnaper Straße / Eisenbahn
6. Bebauungsplan Nr. 165A für den Bereich Walder Str. 8 (Teilfläche), 14-26 und Kirchhofstr. 15-25
7. Bebauungsplan Nr. 204A für den Bereich Diekhaus zwischen A46 / Nordring / Hühnergraben / Gerresheimer Straße
8. Bebauungsplan Nr. 255 für den Bereich Karnaper Str. / Schürmannstr. / Diesterwegstr. / Eisenbahntrasse

Sollte der folgende Bebauungsplan aufgestellt werden, ist er ebenfalls von der Stadtverwaltung mit Vorrang zu bearbeiten:

9. Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 (inkl. Hinterland)
10. Bebauungsplan Nr. 261 für den Bereich der Grundstücke Kirchhofstraße 63 bis 73

**Erläuterungen und Begründungen:**

Die Verwaltung hat den letzten Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren (mit Stand vom 21.12.2017) dem Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 31.01.2018 vorgelegt.

Auch im Sachgebiet Stadtplanung sind im Jahr 2018 leider drei Kolleginnen und Kollegen langfristige krankheitsbedingt ausgefallen. Trotzdem wurden unter anderen folgende Bauleitplanverfahren abgeschlossen:

- Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 105 für den Bereich Herderstraße / Auf dem Sand / Hans-Sachs-Straße  
(Planungsziel: Entfall der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen)
- Bebauungsplan Nr. 165, 1. vereinfachte Änderung für den Bereich Gabelung / Kirchhofstraße  
(Planungsziel: Ausschluss von Vergnügungstätten (inkl. Wettbüro) und „Rotlicht“-Nutzungen im Kerngebiet)
- Bebauungsplan Nr. 263 für die Grundstücke Schützenstraße 41 - 43  
(Planungsziel: Bau eines Mehrfamilienhauses und von 5 + 3 Einfamilienhäuser)

Eingestellt wurden im Frühjahr 2018 folgende Bauleitplanverfahren:

- 26. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Lievenstraße / Kalstert  
(Planungsziel: Einschränkung der Wohnbauflächen)
- Bebauungsplan Nr. 167, 1. vereinfachte Änderung für den Bereich Schulstraße / Mittelstraße / Klotzstraße

- (Planungsziel: Ausschluss von Vergnügungsstätten (inkl. Wettbüro) und „Rotlicht“-Nutzungen im Kerngebiet)
- Bebauungsplan Nr. 177, 14. Änderung für den Bereich Oerkhaus / Eisenbahntrasse  
(Planungsziel: Wohnbauflächen und Wegfall der Unterführung der Straße unter die Eisenbahntrasse)
  - Bebauungsplan Nr. 231, 1. Änderung für den Bereich Walder Straße / Max-Volmer-Straße / Fußweg / Grenzstraße  
(Planungsziel: Ausschluss von Einzelhandel)
  - Bebauungsplan Nr. 243 für den Bereich Walder Straße / Teichstraße  
(Planungsziel: Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten)

In 2018 wurden folgende Verfahren zur Aufstellung eines neuen bzw. Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans neu eingeleitet:

- 52. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Diekhaus zwischen A46 / Hühnergraben / Gerresheimer Straße  
(Planungsziel: Umwandlung einer Sonderbaufläche Freizeit/Tennis in gewerbliche Baufläche)
- Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 30 für den Bereich Lehmkuhler Weg / Hagebuttenweg / Eibenweg / Ligusterweg / Erikaweg  
(Planungsziel: Entfall der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes)
- Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 31 für den Bereich Hagebuttenweg / Eibenweg / Ligusterweg / Erikaweg  
(Planungsziel: Entfall der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes)
- Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung für den Bereich Oderstraße / Wohlaue Str.  
(Planungsziel: Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit voraussichtlich 14 Wohnungen)  
*Hinweis: Das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans ist insoweit fortgeschritten, dass der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 14.01.2019 bis zum 15.02.2019 öffentlich ausgelegt wird. Die Ergebnisse der Offenlage sowie die im Rahmen des Offenlagebeschlusses geäußerten Rahmenbedingungen zu einem möglichen Satzungsbeschluss werden anschließend mit dem Vorhabenträger diskutiert und ggfs. zeitnah zur Beratung gestellt.*
- Bebauungsplan Nr. 63A, 1. Änderung für den Bereich Grünwald / Köbener Straße  
Planungsziel: Bau eines Mehrfamilienhauses mit voraussichtlich 28 Wohnungen und einer Tiefgarage  
*Hinweis: Auch dieses Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist insoweit fortgeschritten, dass der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 14.01.2019 bis zum 15.02.2019 öffentlich ausgelegt wird. Die Ergebnisse der Offenlage sowie die im Rahmen des Offenlagebeschlusses geäußerten Rahmenbedingungen zu einem möglichen Satzungsbeschluss werden anschließend mit dem Vorhabenträger diskutiert und ggfs. zeitnah zur Beratung gestellt.*
- Bebauungsplan Nr. 204A für den Bereich Diekhaus zwischen A46 / Nordring / Hühnergraben / Gerresheimer Straße  
(Planungsziel: Umwandlung einer Sonderbaufläche Freizeit/Tennis in gewerbliche Baufläche)

Neben den Bauleitplanverfahren wurde die Machbarkeit der Neubaupotentialfläche Hofstraße 150

(inkl. Hinterland) für preisgünstiges Wohnen untersucht und die Ergebnisse mit Hilfe der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/205 im Stadtentwicklungsausschuss am 21.11.2018 erstmals zur Beratung gestellt.

Weiterhin wurde zur Erstellung des Berichts des Lärmaktionsplans Stufe 3 die Ergebnisse und Inhalte der Stufe 2 auf Grundlage der Hilfen des Landes NRW überprüft und die Ergebnisse im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung über die städtische Internetseite veröffentlicht. Die Überprüfung des vom Rat am 02.11.2016 beschlossenen Lärmaktionsplans hat gezeigt, dass sich in der Zwischenzeit keine wesentlichen Änderungen zur Bewertung der Lärmsituation ergeben haben. Auch die vom LANUV zur Verfügung gestellte Lärmkartierung 2017 sowie die Anzahl der von Lärm betroffenen Personen zeigten keine wesentlichen Veränderungen auf. Die Umsetzung der Temporeduzierungen, die im Lärmaktionsplan der Stufe 2 als konkrete Maßnahmen enthalten sind, erfolgte erst ab November 2018. Vor diesem Hintergrund lagen der Stadt Hilden keine neuen Erkenntnisse vor, die zu einer neuen Bewertung führen würden. Daher war es ausreichend, nur die Daten durch die Berechnungsergebnisse des LANUV zu aktualisieren. Es war keine neue Aufstellung eines neuen Lärmaktionsplans oder die inhaltliche Fortschreibung des Lärmaktionsplans erforderlich.

Außerdem wurde auf Wunsch des Stadtmarketing Hilden GmbH das vom Rat am 13.12.2017 als verbindliche Leitlinie beschlossen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept um das Themenfeld „Sonntagsöffnungen der Einzelhandelsgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ ergänzt sowie die weitere Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts Innenstadt begleitet.

**Auf Antrag der SPD-Fraktion hat der Rat am 21.03.2018 mehrheitlich beschlossen, dass die Verfahren zur Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 139 für den Bereich Hofstraße / Karnaper Straße / Eisenbahn mit der Zielsetzung Wohnen und Gewerbe fortgesetzt und 2019 in die Prioritätenliste aufgenommen werden.** Die Verwaltung hatte in der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/171 vorgeschlagen, auch diese Bauleitplanverfahren einzustellen.

Vor dem Hintergrund dieses Ratsbeschlusses schlägt die Verwaltung vor, in 2019 folgende Bauleitplanverfahren / Projekte aus der beiliegenden Liste aller Bauleitplanverfahren seitens des Planungs- und Vermessungsamts vorrangig oder „mit Priorität“ bearbeiten zu lassen<sup>1</sup>:

- + 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Hofstraße / Karnaper Straße / Eisenbahn  
(Planungsziel: Entwicklung von nicht störenden Gewerbe, Wohnungsbau und Erhalt des Bolzplatzes)
- + 52. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Diekhaus zwischen A46 / Hühnergraben / Gerresheimer Straße  
(Planungsziel: Umwandlung einer Sonderbaufläche Freizeit/Tennis in gewerbliche Baufläche)
- Bebauungsplan Nr. 10D für die Grundstücke südlich der Straße Feldstraße  
(Planungsziel: Anpassung des Planungsrechts an moderne Anforderungen, Festlegung des Nachverdichtungspotentials und Verhinderung von möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange)
- Bebauungsplan Nr. 103, 3. beschleunigte Änderung für den Bereich Düsseldorfstraße / Nidenstraße  
(Planungsziel: Umwandlung einer Grünfläche („Straßenabstandsfläche“) in gewerbliche Baufläche)

<sup>1</sup> Eine Gewichtung innerhalb der nach Nummern der Bauleitplanverfahren geordneten Auswahl wird nicht festgelegt.

Die mit einem „+“ gekennzeichneten Bauleitplanverfahren sollten aus Sicht der Verwaltung für das Jahr 2019 neu in die „Prioritätenliste“ aufgenommen werden.

- + Bebauungsplan Nr. 139 für den Bereich Hofstraße / Karnaper Straße / Eisenbahn  
(Planungsziel: Entwicklung von nicht störenden Gewerbe, Wohnungsbau und Erhalt des Bolzplatzes)
- Bebauungsplan Nr. 165A für den Bereich Walder Str. 8 (Teilfläche), 14-26 und Kirchhofstr. 15-25  
(Planungsziel: Allgemeines Wohngebiet mit neuer Erschließung)
- + Bebauungsplan Nr. 204A für den Bereich Diekhaus zwischen A46 / Nordring / Hühnergraben / Gerresheimer Straße  
(Planungsziel: Umwandlung einer Sonderbaufläche Freizeit/Tennis in gewerbliche Baufläche)
- + Bebauungsplan Nr. 255 für den Bereich Karnaper Str. / Schürmannstr. / Diesterwegstr. / Eisenbahntrasse  
(Planungsziel: Entwicklung von Wohnbauflächen)

Sollte der Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 (inkl. Hinterland) mit dem Planungsziel „Bau von (Mehr-)Familien-häusern für den preisgünstigen Wohnraum“ aufgestellt werden, wird vorgeschlagen, ihn ebenfalls von der Stadtverwaltung mit Vorrang bearbeiten zu lassen. Außerdem wird vorgeschlagen, auch der Bebauungsplan Nr. 261 für die Grundstücke Kirchhofstraße 63 bis 73 vorrangig bearbeitet werden soll, wenn durch Beschluss der zuständigen Fachgremien, entschieden wurde, auf dem Grundstück Kirchhofstraße 65 eine neue Kindertageseinrichtung zu errichten.

Im Übrigen schlägt die Verwaltung vor, auch folgendes Satzungsverfahren vorrangig zu bearbeiten, wenn der Erlass der Satzung erforderlich werden sollte:

- Stellplatzsatzung für die Stadt Hilden

Die Novelle der BauO NRW 2018, die zum 01.01.2019 in Kraft tritt, sieht in § 48 vor, dass Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen sind, wenn (bauliche) Anlagen errichtet werden, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

Zunächst ist festzustellen, dass in der neuen gesetzlichen Regelung leider die bisherige Forderung fehlt, dass die Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze auf dem Grundstück des Vorhabens herzustellen sind.

Es wird in § 48 Abs. 2 festgelegt, dass das für Bauen zuständige Ministerium durch Rechtsverordnung die Zahl der notwendigen Stellplätze regelt. Diese Rechtsverordnung ist bis zur Erstellung dieser Sitzungsvorlage leider noch nicht veröffentlicht worden.

Ein Antrag der Fraktion Bürgeraktion, eine kommunale Stellplatzsatzung zu erlassen, wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.11.2018 vertagt, um zunächst die Rechtsverordnung abzuwarten und auf dieser Basis zu entscheiden, ob eine ergänzende kommunale Satzung erforderlich wird.

gez.  
Birgit Alkenings  
Bürgermeisterin