

Der Bürgermeister

Hilden, den 30.12.2009

AZ.: IV/61.1 62.3001 St



Hilden

WP 09-14 SV 61/020

Beschlussvorlage

öffentlich

Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren (Januar 2010)

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	24.02.2010			

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über den Stand der Bauleitplanverfahren der Stadt Hilden zur Kenntnis und beschließt, dass im Jahr 2010 folgende Bauleitplan-Verfahren von der Stadtverwaltung mit Vorrang bearbeitet werden sollen:

- 33. Änderung des FNP für den Bereich Walder Str./Ostring (Breidohr)
- 48. Änderung des FNP für den Bereich Berliner Str./Hochdahler Str./Mittelstr. (Reichshof-Areal)
- 49. Änderung des FNP für den Bereich Gerresheimer Str. 20 u.a. (Weiterbildungszentrum 'Altes Helmholtz')
- Bebauungsplan Nr. 10C für den Bereich Poststr./Bahnhofsallee/Benrather Str.
- Bebauungsplan Nr. 39E, 1. vereinf. Änderung für den Bereich Warringtonplatz/Heiligenstraße
- Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung für den Bereich Westring/Nordfriedhof/Herderstr./Ellerstr.
- Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP) für den Bereich Berliner Str./Hochdahler Str./Mittelstr. (Reichshof-Areal)
- Bebauungsplan Nr. 106B für den Bereich Herderstr./Stockshausstr./Gerresheimer Str./Auf dem Sand
- Bebauungsplan Nr. 148B für den Bereich Walder Str. 99 bis 113 und Mühlenbachweg 12 (Edeka Breisdohr und ehem. OBI)
- Bebauungsplan Nr. 231, 1. Änderung für den Bereich Walder Str./Max-Volmer-Str./Fußweg/Grenzstr.
- Bebauungsplan Nr. 236A für den Bereich Gerresheimer Str. 20 u.a. (Weiterbildungszentrum 'Altes Helmholtz')
- Bebauungsplan Nr. 240 für den Bereich Ellerstr./Benrather Str./Poststr.

und die

- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer	090101	Bezeichnung	Stadtplanung
Investitions-Nr.:			
Mittel stehen zur Verfügung:	ja		
Haushaltsjahr:	2010 ff		

Der Mehrbedarf besteht für folgendes Produkt:

Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €

Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:

Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €

Finanzierung:

Vermerk Kämmerer:

gesehen
In Vertretung Danscheidt

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 19.08.2009 vorgelegt. In der Sitzung am 07.01.2009 hat der Stadtentwicklungsausschuss die „Prioritätenliste“ für das Jahr 2009 beschlossen.

Im 2. Halbjahr 2009 wurden folgende Bauleitplanverfahren und Verfahren zur Aufstellung sonstiger Satzungen abgeschlossen:

- Bebauungsplan Nr. 73A, 4. beschleunigte Änderung für den Bereich Berliner Straße/Am Rathaus
Planungsziel: Wohnbaufläche
- Erhaltungssatzung für den Bereich Kilvertzheide:1-9 u. 2-10 und Grünstraße:67-81 (ungerade Hausnummern)

Die für den Bereich der Friedenskirche inkl. Kindergarten (Werner-Egk-Str./Schumannstr./Molzhausweg) zu erstellenden Verfahren zur Aufstellung der 50. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 57A, 3. Änderung sind zwar formal noch nicht beendet, weil zur Abschlussbekanntmachung der Rechtskraft noch die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung Düsseldorf aussteht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die höhere Verwaltungsbehörde keine rechtlichen Bedenken äußern wird, so dass auch diese beiden Verfahren tatsächlich abgeschlossen sind.

Somit wurden in 2009 insgesamt acht Verfahren beendet und die Bearbeitung zweier Verfahren eingestellt.

Auch das Jahr 2009 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.

Neben den Bauleitplanverfahren binden auch andere wichtige Aufgaben die mit 4,5 VZK sehr knapp bemessenen Personalressourcen im Sachgebiet Stadtplanung. Hierzu zählt der vom Gesetzgeber eingeforderte, aber letztendlich doch nicht verbindliche Lärmaktionsplan für einige Straßenabschnitte sowie die Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans für „Spielhallen“ und die Koordinierung und Erstellung des Strategischen Stadtentwicklungskonzepts sowie nicht zuletzt die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule inkl. der Nachbarschaft.

Die Verwaltung schlägt folgende 13 Bauleitplanverfahren aus der beiliegenden Liste aller Bauleitplanverfahren vor, die in 2010 seitens des Planungs- und Vermessungsamts vorrangig oder „mit Priorität“ 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.

(Die mit einem „+“ gekennzeichneten Bauleitplanverfahren sollten aus Sicht der Verwaltung für das Jahr 2010 neu in die „Prioritätenliste“ aufgenommen werden.)

- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
(Planungsziel: Überprüfung und Aktualisierung)
- + 33. Änderung des FNP für den Bereich Walder Str./Ostring (Breidohr)
(Planungsziel: SO für Einzelhandel mit nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten [ggfs. großflächig])

- 48. Änderung des FNP für den Bereich Berliner Str./Hochdahler Str./Mittelstr. (Reichshof-Areal)
(Planungsziel: von Fläche für Gemeinbedarf in Kerngebiet)
- + 49. Änderung des FNP für den Bereich Gerresheimer Str. 20 u.a. (Weiterbildungszentrum 'Altes Helmholtz')
(Planungsziel: von Wohnbaufläche in Fläche für Gemeinbedarf)
- Bebauungsplan Nr. 10C für den Bereich Poststr./Bahnhofsallee/Benrather Str.
(Planungsziel: Wohnbauflächen im Innenbereich und Überarbeitung der Kerngebietsfestsetzung)
- + Bebauungsplan Nr. 39E, 1. vereinf. Änderung für den Bereich Warringtonplatz/Heiligenstraße
(Planungsziel: Ausschluss von Vergnügungsstätten [Spielhallen])
- + Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung für den Bereich Westring/Nordfriedhof/Herderstr./Ellerstr.
(Planungsziel: Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, Speditionen und Vergnügungsstätten [Spielhallen])
- Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP) für den Bereich Berliner Str./Hochdahler Str./Mittelstr. (Reichshof-Areal)
(Planungsziel: Ausweisung eines Kerngebiets mit Einzelhandel, Pfarrzentrum, ggfs. gewerblichen Flächen [Büro, o.ä.] und Wohnen)
- Bebauungsplan Nr. 106B für den Bereich Herderstr./Stockhausstr./Gerresheimer Str./Auf dem Sand
(Planungsziel: Überführung in GE-Ausweisung unter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, Vergnügungsstätten, erotischen Angeboten und Speditionen)
- + Bebauungsplan Nr. 148B für den Bereich Walder Str. 99 bis 113 und Mühlenbachweg 12 (Edeka Breisdohr und ehem. OBI)
(Planungsziel: SO für Einzelhandel mit nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten [ggfs. großflächig])
- + Bebauungsplan Nr. 231, 1. Änderung für den Bereich Walder Str./Max-Volmer-Str./Fußweg/Grenzstr.
(Planungsziel: Neustrukturierung der Bauflächen im GE-Gebiet)
- + Bebauungsplan Nr. 236A für den Bereich Gerresheimer Str. 20 u.a. (Weiterbildungszentrum 'Altes Helmholtz')
(Planungsziel: Erweiterung der Parkplatzanlage und Realisierung einer Grünfläche als Ergänzung zum bestehenden Weiterbildungszentrum)
- Bebauungsplan Nr. 240 für den Bereich Benrather Str./Poststr. (Museum und Umgebung)
(Planungsziel: Erweiterung des Museums)

Aus Sicht des Planungs- und Vermessungsamt wurden insbesondere folgende Bauleitplanverfahren nicht in die Prioritätenliste für das Jahr 2010 aufgenommen:

- 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. Die Lärmemissionen der Güterzugstrecke inkl. ihrer Ausbreitungen in die Nachbarschaft sind für diese Bauleitplanverfahren intensiv zu untersuchen. Hiefür ist eine erste Voraussetzung, dass das Plangebiet vollständig vermessungstechnisch erfasst wird. Dieser Schritt wird in 2010 abgeschlossen.
- Bebauungsplan Nr. 255 (VEP Nr. 11) für den Bereich Karnaper Str./Schürmannstr./Diesterwegstr./Eisenbahntrasse
Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll südlich der Karnaper Str. insbesondere für die ehemalige „Sängerwiese“ Wohnbauland für Solarbauten festgesetzt werden. Dieses

Bebauungsplanverfahren mit ökologischer Zielrichtung soll – so ist es Absicht des Vorhabenträgers – bei der Umsetzung begleitet werden mit Förderungen des Landes und des Bundes für Solarbauten. Da die Erarbeitung und Bescheidung der entsprechenden Förderanträge erfahrungsgemäß viel Zeit benötigt, ist nicht absehbar, dass in 2010 bei diesem Bebauungsplanverfahren wesentliche Fortschritte zu erwarten sind. Außerdem ruht nach Auskunft des Vorhabenträgers das Verfahren aus steuerrechtlichen Gründen.

- 46. Änderung des FNP für den Bereich Lindenstr./Kölner Str./Am Wiedenhof/Kunibertstr.
- Bebauungsplan Nr. 254 für den Bereich Lindenstr./Kölner Str./Am Wiedenhof/Kunibertstr. *Die beiden Bauleitplanverfahren sollten im Jahr 2009 mit Priorität bearbeitet werden. Jedoch konnte der im Rahmen der Beratungen zum Haushaltsplan 2009 beschlossene städtebauliche Wettbewerb bisher noch nicht begonnen werden, da zunächst die Entscheidung über die Zukunft der Fabricius-Sporthalle abzuwarten war. Auch wird der von der Verwaltung im StEA am 11.11.2009 vorgelegte Entwurf einer Aufgabenstellung noch beraten. Erst nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs ist nach derzeitiger Beschlusslage geklärt, welche Ziele in dem Bebauungsplan anzustreben sind, so dass hier die Festlegung einer „prioritären“ Bearbeitung für 2010 keinen Sinn macht.*

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

Die Verfahren zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 für eine Soft- und Baseball-Anlage im Hildener Westen (Bereich Düsseldorfer Str./Horster Allee/Itterbach/Stadtgrenze) werden ebenfalls aus der Vorschlagsliste der mit Priorität zu bearbeitenden Verfahren gestrichen, weil im Stadtentwicklungsausschuss am 20.01.2010 im Gegensatz zum Beschluss am 11.11.2009 – im Rahmen einer Vorberatung – mehrheitlich beschlossen wurde, den Auftrag zur Erstellung eines weiteren avifaunistischen Gutachtens mit erweitertem Untersuchungsumfang zu stornieren. Vor dem Hintergrund der bisherigen politischen Diskussion in den Sitzungen der Stadtentwicklungsausschüsse am 09.12.2009 und am 20.01.2010 wird die Verwaltung für die Sitzung am 24.02.2010 Sitzungsvorlagen vorbereiten, um diese Plan-aufstellungsverfahren auch formal einzustellen.

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

Als zusätzliche Information ist diesem Sachstandsbericht wieder eine 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 bestimmbares Mittelgewerbegebiet ausweisen.

Thiele

