

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 16.02.2022
AZ.: IV/61 Bauleitplanung

WP 20-25 SV 61/073

Beschlussvorlage

Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren (Stand: Februar 2022)

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

Öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja

☐ ja

☒ nein

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

09.03.2022

Entscheidung

Anlage: Übersichtstabelle Bauleitplanverfahren.

Beschlussvorschlag:

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

Er beschließt, dass im Jahr 2022 folgende Bauleitplanverfahren von der Stadtverwaltung mit Vorrang bearbeitet werden sollen:

1. 53. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich zwischen der Hofstraße und der Eisenbahnlinie
2. 54. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Furtwänglerstraße/Hoxbach
3. Bebauungsplan Nr. 59A für den Bereich Furtwänglerstraße/Hoxbach
4. Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße/Niedenstraße
5. Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 inkl. Hinterland
6. Bebauungsplan Nr. 248 für den Bereich Ohligser Weg/Narzissenweg
7. Bebauungsplan Nr. 264 für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof/St.-Konrad-Allee

sowie das noch aufzustellende Bauleitplanverfahren

8. Bebauungsplan Nr. 67C für den Bereich Itterstraße/Neustraße mit der ggfs. dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans

Erläuterungen und Begründungen:

Die Verwaltung hat den letzten Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren dem Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 27.01.2021 vorgelegt (SV WP 20-25 SV 61/014).

In dem Zusammenhang wurden folgende Bauleitplanverfahren beschlossen, die von der Stadtverwaltung mit Vorrang bearbeitet werden sollten:

1. 53. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich zwischen der Hofstraße und der Eisenbahnlinie
2. Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße/Niedenstraße („Heilungsverfahren“ nach § 214 BauGB wg. Normenkontrollklagen)
3. Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 inkl. Hinterland
4. Bebauungsplan Nr. 165A für den Bereich Walder Straße 8 [Teilfläche], 14-26 sowie Kirchhofstraße 15 und 17
5. Bebauungsplan Nr. 248 für den Bereich Ohligser Weg/Narzissenweg
6. Bebauungsplan Nr. 264 für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof/St.-Konrad-Allee

sowie die noch aufzustellenden Bauleitplan-Verfahren

7. Bebauungsplan Nr. 59C für den Bereich Furtwänglerstraße/Richard-Wagner-Straße
8. Bebauungsplan Nr. 67C für den Bereich Itterstraße/Neustraße

Bericht zum Jahr 2021:

Das Jahr 2021 war geprägt von den Auswirkungen der COVID 19-Pandemie und vermehrten krankheitsbedingten Personalausfällen. Dennoch wurden die meisten Arbeiten im Bereich der Bauleitplanung weitergeführt.

In der Jahresvorschau 2021 eingeplante Weiterführung von Bauleitplanverfahren:

- **53. Änderung des Flächennutzungsplanes** für einen Bereich zwischen Hofstraße und Eisenbahnlinie
Planungsziel:
Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche mit der Darstellung Gewerbegebiet gegliedert (GE) in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt werden, um die Voraussetzung für eine landwirtschaftlich genutzten Obstbaumwiese zu schaffen.*

Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 19.08.2020 gefasst, die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses fand im Amtsblatt der Stadt Hilden am 09.09.2020 statt. Im Jahr 2021 erfolgten die erforderlichen Gespräche mit der Bezirksregierung Düsseldorf, um die Flächennutzungsplanänderung verfahrenstechnisch und inhaltlich mit der Regionalplanung abzustimmen. Als Grundlage für eine Konkretisierung der Planung wurden mehrere konzeptionelle Nutzungs- und Pflegeoptionen für die vorge-sehene landwirtschaftlich genutzte Obstwiese entwickelt, die noch vor dem Hintergrund ei-ner nachhaltigen Bewirtschaftung verifiziert werden müssen.

- **Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung** für den Bereich Düsseldorfer Straße/Niedenstraße („Heilungsverfahren“ nach § 214 BauGB wg. Normenkontrollklagen)
Planungsziel:
Ausweisung von Gewerbeflächen
Der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung wurde vom Rat der Stadt Hilden am 10.07.2019 als Satzung beschlossen, die wiederum am 19.08.2019 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht wurde.

Am 14.08.2020 reichte eine Anwaltskanzlei aus Düsseldorf im Auftrag eines benachbarten Unternehmens beim Oberverwaltungsgericht NRW in Münster Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan ein. Der Kläger befürchtet Einschränkungen durch die im Bebauungsplan vorgegebene Schallkontingentierung. Parallel hat auch eine Anliegerin Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan erhoben. Auf Antrag der Stadt wurde das Normenkontrollverfahren vom OVG für die Zeit des Heilungsverfahrens nach §214 BauGB ruhend gestellt.

Der StEA fasste am 05.05.2021 den Beschluss über die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 BauGB und die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 10.07.2019. Die Bekanntmachung des Beschlusses (und damit der Aufhebung des Satzungsbeschlusses) erfolgte im Amtsblatt am 28.05.2021. Seit Dezember 2021 liegt ein überarbeitetes Schallgutachten vor, das sich derzeit in der Abstimmung mit der o.g. Anwaltskanzlei befindet. Derzeit wird der Beschluss der erneuten Offenlage vorbereitet, der im zweiten Quartal des Jahres 2022 vorgesehen ist.

- **Bebauungsplan Nr. 139A** für den Bereich Hofstraße 150 inkl. Hintergelände.
Planungsziel:
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139A soll Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Im Plangebiet sollen Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen) im Geschosswohnungsbau sowie Einfamilienhäuser realisiert werden.

Der Aufstellungsbeschluss hierzu erfolgte im Stadtentwicklungsausschuss am 18.11.2020, die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Hilden am 17.12.2020.

Im StEA am 05.05.2021 wurde beschlossen, den am 18.11.2020 vorgelegten städtebaulichen Entwurf mit dem Ziel einer Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten überarbeiten

zu lassen. Am 01.09.2021 wurde dann vom StEA der Beschluss über den entsprechend angepassten städtebaulichen Entwurf und die Änderung des Aufstellungsbeschlusses mit geändertem Verfahren gefasst. Derzeit wird der städtebauliche Entwurf vom Bauträger WGH und dem beauftragten Planungsbüro konkretisiert.

- **Bebauungsplan Nr. 165A** für den Bereich Walder Straße/Kirchhofstraße
Planungsziele:
a) qualifiziertes Planungsrecht für eine moderne Wohnbebauung im Plangebiet,
b) Erschließung der rückwärtigen Grundstücke des Sankt-Josefs-Krankenhauses (B-Plan Nr. 165B) sowie zukünftige Erschließungsmöglichkeiten für die Grundstücke südlich und westlich des Plangebietes durch den Bau einer Planstraße
c) städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der tiefgreifenden Grundstücke der Kirchhofstraße durch die Plangebietsvergrößerung nach Süd-Westen hin

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde bereits am 19.12.2001 gefasst. In den Folgejahren wurden mehrfach, unter anderem aufgrund von Anträgen aus Politik, auf Basis von Gesprächsergebnissen mit betroffenen Grundstückseigentümern, aber auch als Folge von Erkenntnissen aus der Umlegung, die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst (StEA am 08.08. und 17.10.2007, am 29.08.2012 und zuletzt am 21.06.2017)

Für die Entwässerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein aufwendiges Bodengutachten erstellt worden, eine Lösung für die Entwässerungsproblematik selbst steht noch aus. Ein für die Entwässerung benötigter Grundstücksanteil eines Nachbargrundstückes wird im Rahmen der Umlegung ins Eigentum der Stadt Hilden übertragen werden.

Derzeit befindet sich ein Schallgutachten in Vorbereitung, aus dem Erkenntnisse für die Festsetzung von Nutzungen im Grenzbereich zum benachbarten Grundstück der Stadtwerke hervorgehen sollen.

Aufgrund fehlender Ressourcen kann das aufwändige Verfahren im Jahr 2022 leider nur mit begrenztem Aufwand fortgeführt werden.

- **Bebauungsplan Nr. 248** für den Bereich Ohligser Weg/Narzissenweg
Planungsziel:
Erhalt des schützenswerten Grünbestandes sowie die planerische Sicherung des Gebäudebestandes inkl. der Festlegung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten

Nach erstmaligem Beschluss im Jahr 2002 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 am 30.01.2019 mit einem verkleinerten Plangebiet und einem konkretisierten Planungsziel vom Stadtentwicklungsausschuss erneut eingeleitet. Aufgrund des Antrags einer Anliegergemeinschaft hat der StEA am 17.03.2021 über einen Antrag auf Änderung des städtebaulichen Entwurfs für den Teilbereich Quittenweg/ Ohligser Weg/ Narzissenweg/ Tulpenweg beraten. Die Entscheidung wurde zwecks Ortstermin vertagt. Am 19.05.2021 wurde der Ortstermin durchgeführt. In der Sitzung am 09.06.2021 erfolgte der Beschluss über die Ablehnung des Antrages. Am 28.08. und 27.12.2021 reichte einer der Antragsteller erneut Unterlagen ein, um eine Modifizierung des Entwurfs zu erreichen. Hierüber wurde in der Sitzung des StEA am 26.01.2022 abschlägig entschieden.

Inhaltlich wurden für den B-Plan im Jahr 2021 die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entwickelt und ein Entwurf für die Begründung erarbeitet. Auf dieser Grundlage ist vorgesehen, die frühzeitige Beteiligung im zweiten Quartal 2022 durchzuführen.

- **Bebauungsplan Nr. 264** für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof/St.-Konrad-Allee
Planungsziel:

Die vorhandenen Grünflächen sollen erhalten und ein planerischer Ausgleich zwischen diesen und dem vorhandenen Verdichtungspotenzial erreicht werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 für den Bereich „Gerhart-Hauptmann-Hof“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 20.11.2019 eingeleitet. Im Jahr 2020 gab es gleich zwei wichtige Beschlüsse: der Rat der Stadt Hilden beschloss am 23.09.2020 eine Veränderungssperre; diese wurde am 14.10.2020 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Am 18.11.2020 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss, das Aufstellungsverfahren zunächst mit zwei städtebaulichen Entwürfen fortzusetzen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde zwischen dem 07.12.2020 und dem 15.01.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach der Bekanntmachung am 03.02.2021 im Amtsblatt zwischen dem 10.02.2021 und dem 26.02.2021. Der StEA hat am 09.06.2021 über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und die ausgearbeiteten Entwürfe beraten. Die Entscheidung über den bevorzugten Entwurf wurde vertagt, um am 01.09.2021 eine Inaugenscheinnahme der vor Ort abgesteckten Varianten durchführen zu können. Am selbigen Tag fasste der StEA den Beschluss über die weiter zu verfolgende Entwurfsvariante. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde am 27.10.2021 der Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 53 vorbereitet. Diese wurde vom Rat der Stadt Hilden am 14.12.2021 als Satzung beschlossen und am 21.12.2021 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Am Jahresende 2021 wurden die erforderlichen Gutachten beauftragt. Es ist vorgesehen, in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 die Offenlage durchzuführen.

In der Jahresvorschau 2021 bereits eingeplante Einleitung von Bauleitplanverfahren:

- **Bebauungsplan Nr. 59A** für den Bereich Furtwänglerstraße/Hoxbach

Planungsziel:

Ziel des Bebauungsplans Nr. 59A ist es, Baurecht für Wohnnutzung zu schaffen, die das Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens für das Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule umsetzt.

Wie in der Vorausschau für 2021 vorgesehen, wurde auf der Grundlage des Ergebnisses des Investorenauswahlverfahrens für die Nachnutzung auf dem Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule das Bauleitplanverfahren durch Beschluss des StEA vom 01. 09. 2021 eingeleitet. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 26.09.2021 im Amtsblatt. Derzeit wird der Kaufvertrag vorbereitet und parallel die inhaltliche Abstimmung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt.

- **54. Änderung des Flächennutzungsplans** für den Bereich Furtwänglerstraße/Hoxbach

Planungsziel:

Ziel des Flächennutzungsplan-Änderung ist die Umwandlung von „Fläche für Gemeinbedarf“ in Wohnbaufläche.

Wie in der Vorausschau für 2021 vorgesehen, wurde auf der Grundlage des Ergebnisses des Investorenauswahlverfahrens für die Nachnutzung auf dem Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule das Bauleitplanverfahren durch Beschluss des StEA vom 01. 09. 2021 eingeleitet. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 26.09.2021 im Amtsblatt. Da die geplante Wohnnutzung nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden kann, ist neben einem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans auf Ebene des Flächennutzungsplanes ein Verfahren zur Änderung der

Darstellungen in Wohnbauflächen erforderlich. Dieses Verfahren soll möglichst parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden und wurde ebenfalls durch Beschluss des StEA in der Sitzung am 01.09. eingeleitet.

In der Jahresvorschau 2021 eingeplante, aber nicht erfolgte Einleitung von Bauleitplanverfahren:

- **Bebauungsplan Nr. 67C** für den Bereich Itterstraße/Neustraße.

Planungsziel:

Umwandlung von Gewerbe- in Wohnbaufläche

Die Geschäftsführung der Fa. Brüninghaus & Drissner GmbH hat im Jahr 2019 den Antrag gestellt, für ihr Betriebsgelände im Bereich Itterstraße/Neustraße /Itter einen Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen. Der StEA stimmte in seiner Sitzung am 11.09.2019 der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens grundsätzlich zu und setzte bestimmte Rahmenbedingungen fest. Seither finden seitens des Unternehmens Überlegungen zur Betriebsverlagerung und zur möglichen Nachnutzung im Bereich des derzeitigen Betriebsgeländes Itterstraße/Neustraße statt. Die Überlegungen des Grundstückseigentümers, zu einer betrieblichen Verlagerung und einer Nachnutzung der Grundstücke im Geltungsbereich, waren zum Jahresende 2021 allerdings noch nicht so weit fortgeschritten, um einen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Ein aktueller Bericht über den Stand der Entwicklung wird dem StEA in einer der nächsten Sitzungen vorgelegt.

Es wurden im Jahr 2021 folgende Bauleitplanverfahren abgeschlossen:

- **Bebauungsplan Nr. 31** für den Bereich Hagebuttenweg/ Eibenweg/ Ligusterweg/ Erikaweg (Süd)

Planungsziel:

Entfall der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes

Auf Hinweis des Verwaltungsgerichts in einem gerichtlichen Streitverfahren zur Funktionslosigkeit des Bebauungsplans wurde die Aufstellung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 für einen Bereich zwischen Buchenweg und der Stadtgrenze zu Langenfeld (Oerkhausgraben) im Januar 2018 durch den StEA beschlossen. Im Juli 2020 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die eingegangenen Anregungen wurden dem Stadtentwicklungsausschuss am 17.03.2021 und anschließend dem Rat zur Abwägung vorgelegt. Der Offenlagebeschluss wurde durch den Hauptausschuss der Stadt Hilden, auf den der Rat die Entscheidung delegiert hatte, am 12.05.2021 gefasst. Die Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses im Amtsblatt der Stadt Hilden erfolgte am 28.05.2021. Die Offenlage selbst fand in der Zeit zwischen dem 07.06. bis einschließlich 16.07.2021 statt. Im StEA am 01.09.2021 wurde die Abwägung aus der Offenlage und der Beschluss der Aufhebung als Satzungsbeschluss gefasst. Der Satzungsbeschluss des Rates über die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgte am 15.09.2021. Mit der Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Hilden am 01.10.2021 trat der Bebauungsplan außer Kraft.

- **19. Änderung des Flächennutzungsplans** für den Bereich Hofstraße / Karnaper Straße / Eisenbahnstraße

Planungsziel:

Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans von „Gewerbegebiet (GE)“ entlang der Eisenbahntrasse in Wohnbauflächen.*

Durch einen entsprechenden Beschluss des Rates der Stadt Hilden im Jahr 1996 wurde für den Bereich zwischen Hofstraße, Karnaper Straße und Eisenbahntrasse ein Verfahren zur

Änderung des FNP eingeleitet, um Wohnbauflächen zu ermöglichen. Da das Verfahren nicht erfolgreich weitergeführt werden konnte, hat der Stadtentwicklungsausschuss im Januar 2020 beschlossen, eine neue Waldfläche zwischen der Bahnstrecke Düsseldorf-Köln und der Hofstraße zu schaffen. Im Mai 2020 wurde diese Absicht durch den StEA dahingehend modifiziert, dass die betreffende Fläche als landwirtschaftliche Fläche (Obstwiese) genutzt werden solle. Aus diesem Grund erfolgte am 17.03.2021 der Beschluss des StEA über die Einstellung des Verfahrens zur Umwandlung in Wohnbauflächen. Ein dementsprechender Beschluss zur Einstellung des Verfahrens wurde auch durch den Hauptausschuss der Stadt Hilden, auf den der Rat die Entscheidung delegiert hatte, am 12.05.2021 gefasst. Die Bekanntmachung der Verfahrenseinstellung im Amtsblatt der Stadt Hilden erfolgte am 28.05.2021.

- **Bebauungsplan Nr. 139** für den Bereich Hofstraße / Karnaper Straße / Eisenbahnstraße
Planungsziel:
Entwicklung von Wohnbauflächen entlang der Eisenbahntrasse.

Durch einen entsprechenden Beschluss des Rates der Stadt Hilden im Jahr 1996 wurde für den Bereich zwischen Hofstraße, Karnaper Straße und Eisenbahntrasse ein Verfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 139 eingeleitet, um die Ausweisung von Wohnbauflächen zu ermöglichen. Da das Verfahren nicht erfolgreich weitergeführt werden konnte, hat der Stadtentwicklungsausschuss im Januar 2020 beschlossen, eine neue Waldfläche zwischen der Bahnstrecke Düsseldorf-Köln und der Hofstraße zu schaffen. Im Mai 2020 wurde diese Absicht durch den StEA dahingehend modifiziert, dass die betreffende Fläche als landwirtschaftliche Fläche (Obstwiese) genutzt werden solle. Da sich die Planungsziele zwischenzeitlich also geändert haben, erfolgte am 17.03.2021 der Beschluss des StEA über die Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139. Ein dementsprechender Beschluss zur Einstellung des Verfahrens wurde auch durch den Hauptausschuss der Stadt Hilden, auf den der Rat die Entscheidung delegiert hatte, am 12.05.2021 gefasst. Die Bekanntmachung der Verfahrenseinstellung im Amtsblatt der Stadt Hilden erfolgte am 28.05.2021.

Es wurden im Jahr 2021 darüber hinaus folgende Bauleitplanverfahren eingeleitet bzw. über die Einleitung beraten:

- **Bebauungsplan Nr. 64B** für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36
Planungsziel:
Ziel des Bebauungsplans ist es, im Plangebiet eine Wohnbebauung, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, zu ermöglichen. Dabei sollen auch Klimaschutzaspekte Berücksichtigung finden.

Der Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36 nördlich der Straße Schalbruch wurde am 17.03.2021 im StEA beraten, worauf eine Zustimmung erfolgte. Am 09.06.2021 erfolgte dann im StEA der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans. Der Beschluss wurde am 21.06.2022 im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf erfolgte im StEA am 01.09.2021. Derzeit erarbeitet der Antragsteller zusammen mit einem Ingenieurbüro den Entwurf für den Bebauungsplan.

- **Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 106A, 5. Änderung** für den Bereich zwischen Gerresheimer Straße und Heinrich-Lersch-Straße
Planungsziel:
Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet eine aus Reihenhäusern bestehende Wohnbebauung mit einer gemeinsamen Tiefgarage und einer Erschließungsstraße mit Wendeanlage zu ermöglichen. Dabei sollen auch Klimaschutzaspekte Berücksichtigung

gung finden

Auf der Grundlage eines Antrags auf Änderung des Bebauungsplans 106A, 5. Änderung hat der StEA am 17.03.2021 über die Einleitung des Verfahrens beraten. Zwecks Durchführung eines Ortstermins wurde der Beschluss vertagt. Die Ortsbesichtigung fand am 19.05.2021 statt. Am 09.06.2021 erfolgte dann im StEA der Beschluss über die Zustimmung zur Einleitung eines Verfahrens. Ein dem StEA am 26.01.2022 vorgeschlagener Aufstellungsbeschluss (für den Bebauungsplan Nr. 106 C genannten Planbereich) für einen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde von diesem jedoch abgelehnt.

- **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans** für einen Bereich westlich der Straße Erikaweg (Erikaweg 44-46)

Planungsziel:

Errichtung von Wohnbebauung auf den Flurstücken 222 und 221 (teilweise)

Auf der Grundlage eines Antrags auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den o.a. Bereich hat der StEA am 17.03.2021 über die Einleitung des Verfahrens beraten. Zwecks Durchführung eines Ortstermins wurde der Beschluss vertagt. Die Ortsbesichtigung fand am 19.05.2022 statt. Am 09.06.2021 erfolgte dann im StEA der Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens. In den nachfolgenden Gesprächen der Verwaltung zur inhaltlichen Abstimmung des städtebaulichen Entwurfs sind durch einen Wechsel des Eigentümers und des Planungsbüros zeitliche Verzögerungen eingetreten. Ein Aufstellungsbeschluss mit überarbeiteten städtebaulichen Entwürfen wird in Kürze in der Sitzung des StEA zur Beratung gestellt.

- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10C - Teil 1** für den Bereich Poststraße

Planungsziel:

Ziel des Bebauungsplans Nr. 10C ist es, Planungsrecht für eine wohnbauliche Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) zu schaffen.

Auf der Grundlage eines Antrags auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den o.a. Bereich hat der StEA am 01.09.2021 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens gefasst. Am 17.11.2021 erfolgte dann im StEA der Aufstellungsbeschluss. Dieser wurde am 04.12.2022 im Amtsblatt bekannt gemacht. Zwischen dem 20.01. und dem 03.02.2022 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat stattgefunden. Die Ergebnisse werden derzeit ausgewertet.

Vorschlag für Prioritätenliste für das Jahr 2022

Seitens der Verwaltung werden für das Jahr 2022 folgende Bauleitplanverfahren vorgeschlagen, die vorrangig oder mit Priorität bearbeitet werden sollen: ¹

1. **53. Änderung des Flächennutzungsplanes** für einen Bereich zwischen der Hofstraße und der Eisenbahnlinie
Planungsziel:
Umwandlung der Darstellung von Gewerbefläche in landwirtschaftliche Nutzfläche (Obstwie-se)

¹ Eine Gewichtung innerhalb der nach Nummern der Bauleitplanverfahren geordneten Auswahl wird nicht festgelegt.

„vorrangig oder mit Priorität“ bedeutet, dass auch andere Projekte bearbeitet werden, wenn die personellen und finanziellen Ressourcen zur Verfügung stehen.

2. **54. Änderung des Flächennutzungsplans** für den Bereich Furtwänglerstraße/Hoxbach
Planungsziel:
Ziel des Flächennutzungsplan-Änderung ist die Umwandlung von „Fläche für Gemeinbedarf“ in Wohnbaufläche.
3. **Bebauungsplan Nr. 59A** für den Bereich Furtwänglerstraße/Hoxbach
Planungsziel:
Ziel des Bebauungsplans Nr. 59A ist es, die planungsrechtliche Voraussetzungen für Wohnnutzung zu schaffen, die das Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens für das Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule umsetzen.
4. **Bebauungsplan Nr. 103, 3.Änderung** für den Bereich Düsseldorfer Straße/Niedenstraße („Heilungsverfahren“ nach § 214 BauGB wg. Normenkontrollklagen)
Planungsziel:
Umwandlung von Grünfläche („Straßenabstandsfläche“) in gewerbliche Baufläche
5. **Bebauungsplan Nr. 139A** für den Bereich Hofstraße 150 inkl. Hinterland
Planungsziel:
Entwicklung von innovativem Wohnungsbau mit Mehr- und einzelnen Einfamilienhäusern
6. **Bebauungsplan Nr. 248** für den Bereich Ohligser Weg/Narzissenweg
Planungsziel:
Erhalt des schützenswerten Grünbestandes sowie die planerische Sicherung des Gebäudebestandes inkl. der Festlegung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 248 sind auch im Jahr 2021 diverse Nachfragen zu Nachverdichtungsmöglichkeiten eingegangen, die dem einst formulierten Planungsziel

„Ziel der Planung ist weiterhin der Erhalt des schützenswerten Grünbestandes sowie die planerische Sicherung des Gebäudebestandes inklusive der Festlegung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäude.

Um den begrünten und aufgelockerten Charakter des Wohngebietes zu erhalten, soll im gesamten Bereich ein Reines Wohngebiet mit einer I-geschossigen Doppel- oder Einzelhausbebauung ausgewiesen werden, die mindestens einen Abstand von 5 m zur Straße einhalten muss. Die Bodenversiegelung soll auf den jeweiligen Grundstücken – auch in den Vorgartenbereichen – gering gehalten werden, die Dächer von neu zu errichtenden Garagen und Carports extensiv begrünt und die Einfriedungen der Grundstücke begrenzt werden. Die Neuversiegelung von Flächen soll durch Pflanzungen auf dem Grundstück ausgeglichen werden.“

entgegenstehen.

Erst in der Sitzung des StEA am 26.01.2022 wurde ein solcher Antrag auf eine dichtere Bebauung mehrheitlich abgelehnt. Aus fachlicher Sicht ist daher eine vorrangige Bearbeitung des Verfahrens zu empfehlen.

7. **Bebauungsplan Nr. 264** für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof/St.-Konrad-Allee
Planungsziel:
Erhalt der vorhandenen Grünflächen mit Herbeiführung eines planerischen Ausgleich zwischen dem vorhandenen Verdichtungspotenzial und dem Erhalt der Grünflächen

Darüber hinaus sind weitere Planverfahren zu erwarten, die jedoch noch nicht mit einem Aufstellungsbeschluss eingeleitet wurden.

8. **Bebauungsplan Nr. 67C** für den Bereich Itterstraße/Neustraße:
Planungsziel:
Umwandlung von Gewerbe- in Wohnbaufläche

Es hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. In den Gesprächen mit der Stadt hat der neue

Eigentümer seine Absicht bekundet, die Entwicklung des Grundstücks voranzutreiben. Hierbei soll auch ein Verfahren zur städtebaulichen Qualifizierung der geplanten Bebauung durchgeführt werden. Ein Konzept hierzu wird derzeit durch das Büro ISR, Haan, erarbeitet. Ein aktueller Bericht über den Stand der Entwicklung wird dem StEA in einer der nächsten Sitzungen vorgelegt.

Neben der Bearbeitung dieser und anderer Bauleitplanverfahren sowie der Stellungnahmen zu Bauanträgen und übergeordneter Bauprojekte, die Hilden betreffen, dürfen zwei weitere Projekte aus dem Sachgebiet Stadtplanung nicht unerwähnt bleiben, die zwar nicht zum Bereich der Bauleitplanung gehören, jedoch ebenfalls für die Stadtentwicklung von großer Bedeutung sind.

Aufstellung einer Stellplatzsatzung für Hilden

Derzeit befindet sich eine Stellplatzsatzung für Hilden in der Entwicklung. In dieser sollen Regelungen für die Abbildung des erforderlichen Stellplatznachweises bei entsprechenden Bauvorhaben für Kfz und Fahrräder sowie Ablösemöglichkeiten zusammenfassend geregelt werden. Dem Stadtentwicklungsausschuss wird in gleicher Sitzung die Vorlage mit einem Entwurf und zur Einleitung einer Beteiligungsphase vorgelegt. Ziel ist die Rechtswirksamkeit der Satzung Ende des II. Quartals 2022 zu erreichen.

[Die Stellplatzsatzung ist in der beigelegten Liste - siehe Anlage - enthalten.]

Aufstellung eines Mobilitätskonzeptes für Hilden

Bei der Aufstellung des Mobilitätskonzeptes wird der Stadtentwicklungsausschuss regelmäßig beteiligt, um den kontinuierlichen Arbeitsprozess zu begleiten und Verfahrenslenkende Beschlüsse zu fassen. In gleicher Sitzung wird z.B. dem Stadtentwicklungsausschuss eine Vorlage zum Thema Zusammensetzung des Arbeitskreises Mobilität und zur Einleitung der nächsten Beteiligungsphase vorgelegt. Diese stellt den Einstieg für die kommende Beratungsthematik dar: Erarbeitung eines Leitbildes und Definition von Handlungsfeldern.

[Die Aufstellung des Mobilitätskonzeptes wird hierzu zusätzlich erwähnt.]

Gez.

Dr. Claus Pommer

Bürgermeister

Klimarelevanz:

Die Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplanänderungen/Bebauungspläne) ist i.d.R. mit einem Bericht verbunden, der sich zu den verschiedenen Umwelt-relevanten Aspekten der Planung äußert. Dazu gehört auch die Klimathematik.

Der Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren selbst hat keine klimarelevanten Auswirkungen.

Bauleitplanverfahren Stand: 10.02.2022

Laufende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes

	Such- name	Prio- ritäts- stufe	FNP.- Änd.	Gebiet	Verfahrens- betreuer/ - in	Aufstel- lungsbe- schluss StEA (Rat)	Veränd. sperre bis	Stand des Verfahrens		Planungsziel (Kurzfassung)	Bemerkung
			A = Vorschlag für Vorrangstufe 2021								
1.			43. Änd. FNP	Zur Bredharter Heide / Krabbenburg / Südfriedhof	Holsträter	15.03.06		Beschluss zur Aussetzung	17.10.07	Wohnbaufläche für Einzel- und Doppelhäuser	Bebauungsplan Nr. 38B CO-Pipeline – Verfahren ruht! Wiederaufnahme abgelehnt StEA: 06.07.11
2.		A	53. Änd. FNP	zwischen Hofstraße und Eisenbahnlinie	Holsträter	19.08.20		Bekanntmachung Aufstellung	09.09.20	Umwandlung GE in landwirtschaftliche Fläche Ziel: Obstwiese	
3.		A	54. Änd. FNP	Furtwängler Straße / Hoxbach	Bopp	01.09.21		Bekanntmachung Aufstellung	26.09.21	Umwandlung Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche	Bebauungsplan Nr. 59A

Laufende Verfahren zur Aufstellung, Änderung bzw. Aufhebung von Bebauungsplänen:

	Such-name	Prio-ritäts-stufe	B-Plan Nr.	Gebiet	Verfahrens-betreuer/ -in	Aufstel-lungsbe-schluss StEA (Rat)	Veränd.-sperre bis	Stand des Verfahrens		Planungsziel (Kurzfassung)	Bemerkung
		A = Vorschlag für Vorrangstufe 2021									
1	010C-00		10C	Poststr. / Bahnhofs-allee / Benrather Str.	Bopp	07.02.01		Bürgeranhörung	17.06.10	Überarbeitung / B-Pl. 10B: Wohnbaufläche mit Innenentwicklung	Beteiligung am EUROPAN15-Wettbewerb; Bekanntgabe der Ergebnisse am 13.12.2019 Workshops sind wg. COVID 19-Pandemie ausgefallen
2			10C - Teil 1	Poststraße	Bopp/BKR Essen	01.09.21		Bürgeranhörung	20.01.22 - 03.02.22	Planungsrecht für wohnbauliche Nutzung	VEP
3	015B-02		15B, 2. Änd.	Regerstr. / Pfitznerstr.	Bopp	24.09.15		Bekanntmachung Aufstellung	07.10.15	Sicherung des städtebaulichen Bildes	
4	018B-00		18B	Kilvertzheide / Grünstraße	Felsmann Groll	21.06.17		Bekanntmachung Aufstellung	03.07.17	Sicherung der städtebaulichen Gestalt der historischen Siedlung / Anpassung der Festsetzungen an die Erhaltungssatzung	
5	030-00-AH		30 Aufhebung	Lehmkuhler Weg / Hagebuttenweg / Eibenweg / Ligusterweg / Erikaweg (Nord)	Felsmann	31.01.18		Bekanntmachung Aufstellung	22.02.18	Entfall der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes	Ortstermin mit VG Düsseldorf zu Ligusterweg 5: Die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet dürfte wohl funktionslos geworden sein.
6	35-07		35, 7. Änd.	Am Bruchhauser Kamp 4a	N.N.	20.01.16		Beratung Satzungsbeschluss	09.11.16 (StEA)	Änderung Spielplatz in Wohnbaufläche	StEA am 09.11.2016: „Der Satzungsbeschluss wird zunächst bis zur Realisierung der Mehrgenerationensiedlung auf dem Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule vertagt.“ Bei Fortführung ist eine erneute Offenlage erforderlich!
7	038A-02		38A, 2. Änd.	Ohligser Weg / Breddert		(19.10.05)		Bekanntmachung Aufstellung	15.12.05	verträgliche Nachverdichtung mit Einzelhäusern	<i>Vorschlag: Planverfahren einstellen</i>

	Such-name	Prio-ritäts-stufe	B-Plan Nr.	Gebiet	Verfahrens-betreuer/ -in	Aufstel-lungsbe-schluss StEA (Rat)	Veränd.sperre bis	Stand des Verfahrens		Planungsziel (Kurzfassung)	Bemerkung
		A = Vorschlag für Vorrangstufe 2021									
8	038B-00		38B	Zur Bredharter Heide / Krabbenburg / Südfriedhof	Holsträter	15.03.06		Beschluss zur Aussetzung	08.08.07	Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser	43. Änd. FNP CO-Pipeline – Verfahren ruht! Wiederaufnahme abgelehnt StEA: 06.07.11
9	039E-01		39E, 1. vereinf. Änd.	Warringtonplatz / Heiligenstraße		18.03.09		Bekanntmachung Aufstellung	25.03.09	Ausschluss von Vergnügungsstätten	Vorschlag: Planverfahren einstellen
10	041B-00		41B	Hülsenstr. / Großhülsen / Eisenbahntrasse	N.N.	12.06.13		Bekanntmachung Aufstellung	20.06.13	Erhalt als Standort für produzierendes Gewerbe unter Berücksichtigung der Stadteingangssituation	StEA: 17.03.2021 Planverfahren einstellen (Eröffnung Gewerbehof (Kfz) mit Waschcenter)
11	59C-00	A	59A	Furtwängler Straße / Hoxbach	Bopp	01.09.22		Bekanntmachung Aufstellung	26.09.21	Wohnnutzung, die das Ergebnis der Investorenauswahl umsetzt	54. FNP-Änderung
12	063A-01		63A, 1. Änd.	Grünewald / Köbener Str.	BSV Holsträter	14.03.18		Offenlage	14.01.19 - 15.02.19	Mehrfamilienhaus mit ~28 Wohnungen & Tiefgarage + Stellplätze	Verfahren ruht!
13	064B-00		64B	Schalbruch 32-36	Groll	09.06.21		Bekanntmachung Aufstellung	21.06.22	Wohnbebauung aus EFH und MFH	
14	139A-00	A	139A	Hofstraße 150 (inkl. Hinterland)	ISR Felsmann	18.11.20		Bekanntmachung Aufstellung	17.12.20	Wohnungsbau mit Mehr- und einzelnen Einfamilienhäusern	WGH Öffentlich geförderter und / oder anderer sozialer Wohnungsbau Beschluss über Reduzierung WE am 01.09.2021
15	165A-00		165A	Walder Str. 8 [Teilfläche] / 14-26 sowie Kirchhofstraße 15-25	Felsmann/ Groll	29.08.12		Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschl usses Änderung Geltungsbereich im StEA am 21.06.2017	09.08.13	Allgemeines Wohngebiet	Bodenuntersuchungen sind erfolgt / Schallgutachten ist in Vorbereitung Erneute frühzeitige TöB- Beteiligung in Vorbereitung

	Such-name	Prio-ritäts-stufe	B-Plan Nr.	Gebiet	Verfahrens-betreuer/ -in	Aufstel-lungsbe-schluss StEA (Rat)	Veränd.sperre bis	Stand des Verfahrens		Planungsziel (Kurzfassung)	Bemerkung
		A = Vorschlag für Vorrangstufe 2021									
16	248-00	A	248	Ohligser Weg / Stadtgrenze / Kiefern-/ Narzissen-/ Kirschenweg	Holsträter Busch	11.09.02		Bekanntmachung Erneuter Aufstellungsbeschl uss	18.02.19	Erhalt des schützenswerten Grünbestandes sowie die planerische Sicherung des Gebäudebestandes inkl. der Festlegung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten	Auch 2021 wiederholte Bauanfragen aus dem Geltungsbereich, die den Planungszielen entgegen stehen
17	249-00		249	Narzissen-/ Kiefernweg / Am Strauch / Kirschenweg	Holsträter	11.09.02		Bekanntmachung Aufstellung	11.10.02	Erhalt des schützenswerten Grünbestandes sowie die planerische Sicherung des Gebäudebestandes inkl. der Festlegung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten	
18	255-00		255	Karnaper Str. / Schürmannstr. / Diesterwegstr. / Eisenbahntrasse	BSV/ Groll	02.02.11		Erneute Offenlage	30.09.19 - 15.11.19	Wohnbauflächen	Verfahren ruht Verleihung Status Klimaschutz-Siedlung (Februar 2020) Beschluss der erneuten Offenlage wird durch Investor angestrebt für die Sitzung am 09.03.22
19	264-00	A	264	Gerhart-Hauptmann-Hof / St.Konrad-Allee	Bopp	20.11.19	21.12.20 22	Bürgeranhörung	10.02.21 - 26.02.21	Erhalt von Freiflächen/ Ausgleich mit Verdichtungspotenzial	Anlass Bauvoranfrage: Bau von 2 (Mehr-)Familienhäusern auf den Grundstücken St.-Konrad-Allee 36/38

In 2022 bzw. später voraussichtlich zu beginnende Verfahren zur Aufstellung, Änderung bzw. Aufhebung von Bauleitplänen:

	Such-name	Prio-ritäts-stufe	B-Plan Nr. / FNP.- Änd.	Gebiet	Verfahrens-betreuer/ - in	Aufstel-lungsbe-schluss	Veränd. Sperre bis	Stand des Verfahrens		Planungsziel (Kurzfassung)	Bemerkung
		A = Vorschlag für Vorrangstufe 2021									
1	159-00		159	Ellerstr. / Körnerstr. / Fabriciusstr. / Bahnhofsallee (Terrania-Gelände)						Grünfläche; Mischgebiet und evtl. weitere gewerbliche Baufläche Ausschluss von (zentrenrelevantem) Einzelhandel und Vergnügungsstätten	Grünfläche: Außenbereich im Innenbereich -> kein Baurecht nach § 34
2	261-00		261-00 (VEP)	Kirchhofstr. 65-67	N.N Bopp			Antrag im StEA	10.09.14	Wohnbaufläche	Aufstellungsverfahren abgelehnt im STEA am 05.06.2019 Kein neuer Antrag
3	67C-00	A	67C	Itterstraße/Neustraße	ISR Haan/ Felsmann			Grundsätzliche Zustimmung zu einem Aufstellungsverfahren	11.09.19	Umwandlung eines Gewerbegrundstückes in einen Wohnstandort	Evtl. Erweiterung Plangebiet; Neuer Eigentümer möchte die Entwicklung vorantreiben
4			NN	Westlich Erikaweg	Holsträter/ N.N.			Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens	17.03.21	Errichtung einer Wohnbebauung	Erhöhter Abstimmungsbedarf durch Eigentümerwechsel; VEP

Normenkontrollverfahren:

	Such-name	Prio-ritäts-stufe	B-Plan Nr.	Gebiet	Verfahrens-betreuer/ - in	Aufstel-lungsbe-schluss Rat (StEA)	Veränd.sperre bis	Stand des Verfahrens		Planungsziel (Kurzfassung)	Bemerkung
1	103-03	A	103, 3. Änderung	Düsseldorfer Straße/ Niedenstraße	Felsmann			Aufhebung Satzungsbeschlus s und Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens	05.05.21	Ausweisung von Gewerbeflächen	Zwei Normenkontrollklagen: eine von einem gewerblichen, eine von einem privaten Kläger „Ergänzendes Verfahren“ nach § 214 BauGB beschlossen am 05.05.21

Lfd. Veränderungssperren:

	Veränd.sperre-Nr.	Gebiet	Verfahrens-betreuer/ - in	B-Plan Nr.	Planungsziel (Kurzfassung)	Satzungs-beschluss	Zustellung der Zurückstel lung	1. Verlängeru ng	2. Verlängeru ng	Geltungsdauer (Anrechn. d. Zurückstel lung)	Bemerkung
						Bekanntm.		Bekanntm.	Bekanntm.		
1	53	Gerhart-Hauptmann-Hof/ St.Konrad-Allee	Bopp	264	Bestimmung eines verträglichen Nachverdichtungspotentials	23.09.20				14.10.2022	
						14.10.20				(10.1.2022)	

In 2022 bzw. später voraussichtlich zu beschließende Veränderungssperren:

	Veränd.sperre-Nr.	Gebiet	Verfahrens-betreuer/ - in	B-Plan Nr.	Planungsziel (Kurzfassung)	Satzungs-beschluss	Zustellung der Zurückstel lung	1. Verlängeru ng	2. Verlängeru ng	Geltungsdauer (Anrechn. d. Zurückstel lung)	Bemerkung
						Bekanntm.		Bekanntm.	Bekanntm.		
-	./.										

Sonstige Satzungen auf Grundlage des BauGB / der BauO NRW:

	Satzung	Gebiet	Verfahrens- betreuer/ -in	Aufstel- lungsbe- schluss Rat (StEA)	Stand des Verfahrens		Planungsziel (Kurzfassung)	Bemerkung
	.l.							

In 2022 bzw. später voraussichtlich aufzustellende sonstige Satzungen auf Grundlage des BauGB / der BauO NRW:

	Satzung	Gebiet	Verfahrens- betreuer/ -in	Aufstel- lungsbe- schluss Rat (StEA)	Stand des Verfahrens		Planungsziel (Kurzfassung)	Bemerkung
1	Einfriedungssatzung	Stadt Hilden					Definition von Art und Höhe der ortsüblichen Einfriedungen (Genehmigungsfreiheit an Straßen bis 1,80 m?)	VV-Beschluss: 21.04.09 Auch für 2020/21 werden keine Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt.
2	Stellplatzsatzung	Stadt Hilden	Groll/BüroS tadtverkehr				Novelle 2018 BauO NRW	Vorlage des Entwurfs der Stellplatzsatzung im StEA am 09.03.22 geplant