

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 18.09.2025
AZ.: ml_B-Plan268

WP 20-25 SV 61/219

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 268 für den Bereich westlich der Lindenstraße zwischen Dagobertstraße und Kunibertstraße: Aufstellungsbeschluss

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Fraktionslos			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja
☐ ja

☒ nein
☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen
☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

01.10.2025

Entscheidung

Anlage 1: Lage im Stadtgebiet

Anlage 2: Geltungsbereich BPlan 268

Anlage 3: GeoPortal - Bebauungsplan Nr. 100; 100, 1. Änd.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 für den Bereich westlich der Lindenstraße zwischen Dagobertstraße und Kunibertstraße gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
2. die Einleitung der Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 100 (vom 22.09.1967) und des Bebauungsplanes Nr. 100, 1. Änderung (vom 05.03.2001) für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 268 gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Das rund 19.800 m² große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 268 befindet sich im Hildener Süden, westlich der Lindenstraße zwischen Dagobertstraße und Kunibertstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 439, 721 bis 725, 808 und 809, 812 bis 815, 818 bis 824, 831 bis 843, 879, 882 und 883 sowie 1167 und 1168, alle in Flur 61 der Gemarkung Hilden.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche der Dagobertstraße, im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche der Lindenstraße im Süden durch die öffentliche Verkehrsfläche der Kunibertstraße und im Westen durch die Flurstücke 369, 371, 373 sowie 433, alle in Flur 61 der Gemarkung Hilden.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 268 ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf bisher anderweitig oder nicht genutzten Flächen im Plangebiet zu ermöglichen und die bereits vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern.

Ziel der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 100 sowie 100, 1. Änderung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 268 ist es, die nicht mehr zeitgemäße Festsetzung eines Kerngebiets (MK) sowie den dann ebenfalls nicht mehr erforderlichen Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen aufzuheben.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Anlass für die vorgeschlagene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 besteht in der bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden im September 2025 eingegangenen planungsrechtlichen Voranfrage für das Areal der Joh. Nik. Reinartz GmbH & Co. KG. Die Voranfrage sieht eine ausschließliche Entwicklung von Wohnen auf dem bisherigen Firmengelände vor.

Heute ist der Bereich des beabsichtigten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 268 von einem Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen geprägt. So befinden sich entlang der Kunibertstraße Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern und entlang der Lindenstraße die gewerbliche Nutzung der Joh. Nik. Reinartz GmbH & Co. KG mit zugehörigen Fabrikgebäuden, versiegelten Zufahrts-/Erschließungsflächen und Lagerflächen sowie einer größeren Brachfläche (Wiese) im südlichen Bereich. Auf dem Firmengelände ist außerdem das denkmalgeschützte Gebäude Lindenstraße Hs.-Nr. 20 verzeichnet (Denkmal Nr. 65 der Denkmalliste, mit der Objektbezeichnung Essenzenfabrik mit Wohnhaus).

Nördlich angrenzend an das Firmengelände steht mit der Lindenstraße Hs.-Nr. 14 ein Gebäude, in welchem ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist.

Entlang der Dagobertstraße liegt das Gelände des Frank Trimborn Blumeneinzelhandels, welcher jedoch in diesem Jahr seinen Betrieb eingestellt hat. Auf dem Gelände stehen noch die Gebäude des Blumeneinzelhandels (Gewächshäuser, Blumenladen etc.) sowie ein Wohngebäude (Hs.-Nr. 10) mit mehreren Wohneinheiten. Hieran angrenzend hat sich in der Dagobertstraße Hs.-Nr. 6 eine Filiale der Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert etabliert.

Nicht mehr innerhalb des angedachten Plangebietes, aber direkt angrenzend befinden sich die Mehrfamilienhäuser Dagobertstraße Hs.-Nr. 2 und 4 sowie Kunibertstraße Hs.Nr.1 und 3, die eine bauliche Einheit mit der Ladenzeile St.-Konrad-Allee bilden.

Aus vorhergehender Beschreibung wird ersichtlich, warum sich der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 268 nicht auf den Bereich der Voranfrage beschränkt, sondern angrenzende Flächen und Gebäude mit einbezieht. Die Heterogenität hinsichtlich vorhandener und angrenzender Nutzungen sowie eventuell anstehende städtebauliche Veränderungen aufgrund von erfolgter oder beabsichtigter Betriebsaufgaben, erfordern aus planerischer Sicht eine Ausweitung auf den gesamten Bereich westlich der Lindenstraße zwischen Dagobertstraße und Kunibertstraße.

Planerisch gelten für diesen Bereich bisher die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 100 aus dem Jahr 1967 und Nr. 100, 1. Änderung aus dem Jahr 2001.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 ist dabei in einen westlichen und einen östlichen Teil unterteilt, getrennt durch eine Baunutzungsgrenze. Der Bebauungsplan Nr. 100 setzt für den östlichen Teil, welcher den Plangebietsgrenzen des künftigen Bebauungsplanes 268 entspräche, ein Kerngebiet (MK) fest. Zum Maß der baulichen Nutzung oder zur baulichen Gestaltung im östlichen Teilbereich werden im derzeit geltenden Bebauungsplan keine Angaben gemacht.

Den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 ist jedoch zu entnehmen, dass die Bebauung des östlichen Teils durch einen besonderen Bebauungsplan - Baugestaltung - geregelt würde.

Der genannte Plan ist jedoch heute nicht mehr existent. Historischen Sitzungsvorlagen (z.B. SV Nr. 61/115 vom 19. Juni 1969) ist zu entnehmen, dass dieses als Bebauungsplan Nr. 100A bezeichnete Plandokument durch den Brand des Baudezernats im Jahr 1968 vernichtet wurde und eine beweiskräftige Rekonstruktion seinerzeit nicht mehr möglich war.

In den Folgejahren nach 1969 gab es daher mehrere Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes 100A für den Bereich westlich der Lindenstraße zwischen Dagobertstraße und Kunibertstraße und mehrere Planungsüberlegungen, die aus unterschiedlichen Gründen jedoch nicht bis zu einem Satzungsbeschluss verfolgt wurden. In der Folge ist dennoch bis Mitte der 1970er Jahre das Wohngebiet entlang der Kunibertstraße (ungerade Hs.-Nr. 5 bis 31) entstanden.

Zusammenfassend lässt sich demnach festhalten, dass heute planungsrechtlich für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 268 die Kerngebietsfestsetzung (MK) des Bebauungsplanes Nr. 100 sowie die Aussagen des Bebauungsplans Nr. 100, 1. Änderung gelten, welcher ergänzend einzelne Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausschließt.

Eine alleinige Entwicklung von Wohngebäuden, wie sie im Rahmen der aktuell vorliegenden planungsrechtlichen Voranfrage vorgesehen ist, wäre nicht zu realisieren, denn gem. § 7 Abs. 3 BauNVO (1962) können Wohnungen im Kerngebiet explizit (außer für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Aus planerischer Sicht erscheint die Ausweisung eines Kerngebiets (MK) heute jedoch nicht mehr zeitgemäß, was insbesondere an den bereits erfolgten Wohngebietsentwicklungen in direkter und unmittelbarer Nachbarschaft zu erkennen ist. Eine tatsächliche kerngebietstypische Entwicklung, wie sie nach geltendem Planungsrecht möglich wäre, könnte außerdem zu unzumutbaren

Konflikten mit den bereits vorhandenen Wohnnutzungen führen.

Um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung hin zu einem allgemeinen Wohngebiet im Plangebiet zu ermöglichen sowie die bereits bestehende Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern, wird aus Sicht der Stadtverwaltung die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 268 erforderlich, dessen Aufstellungsbeschluss hiermit seitens der Verwaltung empfohlen wird.

Des Weiteren empfiehlt die Verwaltung aus vorgenannten Gründen, die in den durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 268 betroffenen Teilbereiche die Bebauungspläne Nr. 100 sowie Nr. 100, 1 Änderung aufzuheben und die entsprechenden Aufhebungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.

Von der Verfahrensart her wird die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB empfohlen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung darf bei Erfüllung der in § 13a BauGB formulierten Voraussetzungen das sogenannte beschleunigte Verfahren angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung) abgesehen werden. Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Sofern der Aufstellungsbeschluss entsprechend gefasst wird, würde die Verwaltung in einem ersten Schritt Gespräche mit den Antragsstellern der Voranfrage und Flächeneigentümern führen. Der Bebauungsplan könnte dann ggfls. im weiteren Verfahren unter Zuhilfenahme Dritter gemäß §4b BauGB aufgestellt werden. In diesem Fall wären auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten und Planungsleistungen durch Dritte zu tragen. Andernfalls würden die Planungskosten inklusive der erforderlichen Fachgutachten durch die Stadt Hilden selbst zu tragen sein. Gegenstand der Gespräche mit den Eigentümern wäre darüber hinaus die Absicherung eines entsprechenden Anteils an gefördertem Wohnraum.

Im nachfolgenden Planungsprozess könnten in einem nächsten Schritt, Planungen für den Bereich ausgearbeitet und die Unterlagen inklusive Fachgutachten für eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB und für eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB vorbereitet werden.

Eine Änderung bzw. Anpassung des gültigen Flächennutzungsplanes wäre nicht erforderlich, da dieser bereits Wohnbauflächen für das Plangebiet ausweist.

Gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

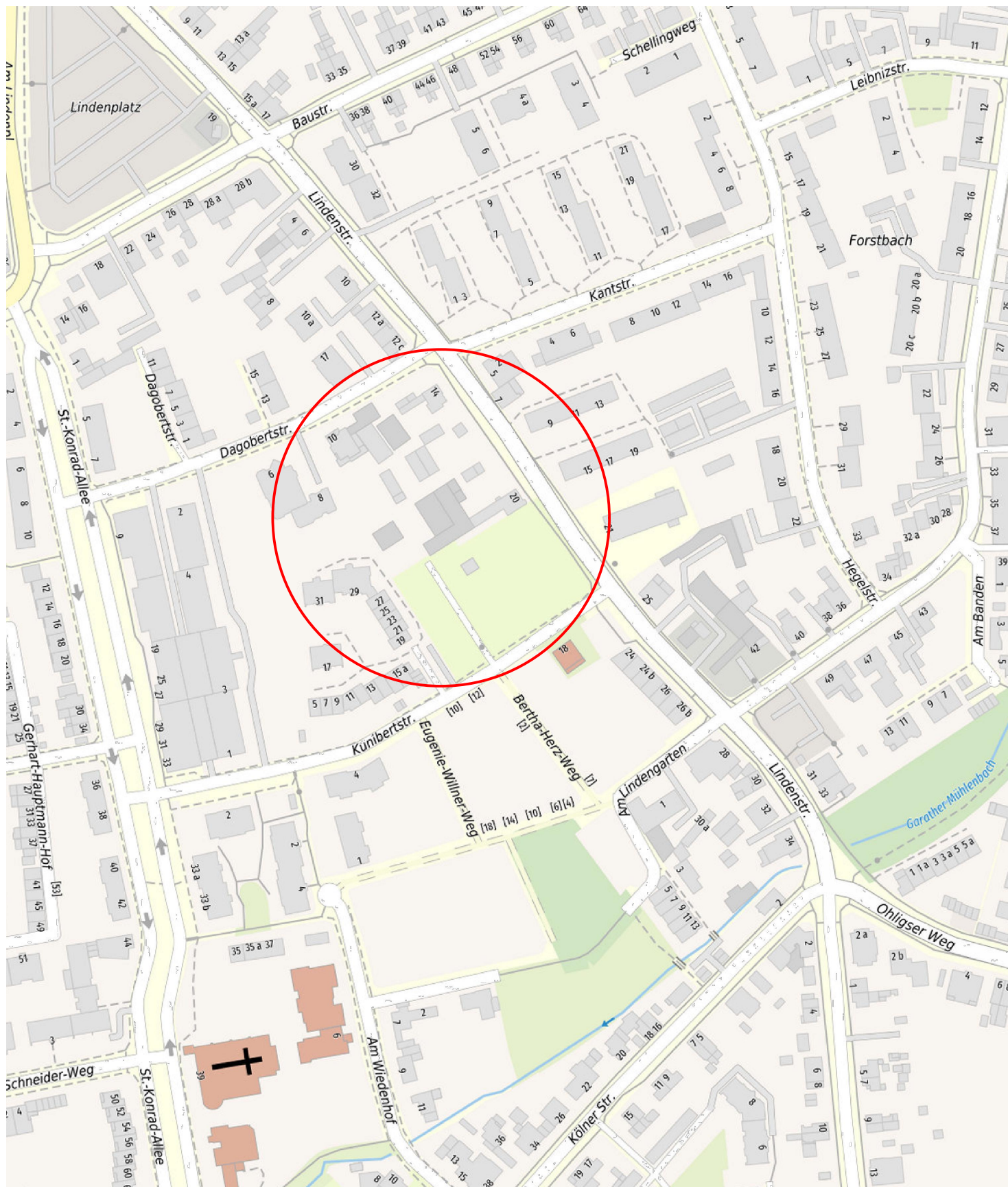
Klimarelevanz:

Durch den Aufstellungsbeschluss an sich kommt es zunächst zu keiner Klimarelevanz, da bereits nach heutigem Planungsrecht eine Bebauung möglich wäre. Da außerdem mit der bisher gültigen Festsetzung als Kerngebiet (MK) gegenüber der beabsichtigten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) sogar eine deutlich stärkere Versiegelung möglich wäre, kann die Auswirkung auf das Schutzgut Klima sogar als positiv bewertet werden. Die Wiederinanspruchnahme einer

gewerblichen Brache, ggf. verbunden mit einer maßvollen Nachverdichtung im Bestand, kann darüber hinaus ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sein. Konkret können die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima jedoch erst im weiteren Planungsprozess bewertet werden, wenn ggfls. mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen benannt sowie in die städtebauliche Abwägung eingestellt wurden.

Inklusionsrelevanz:

Durch den Aufstellungsbeschluss an sich kommt es zu keiner Inklusionsrelevanz. Aspekte der Inklusion werden jedoch im weiteren Bauleitplanverfahren geprüft.



B-Plan 268 westlich Lindenstraße

Lage im Stadtgebiet

- © Stadtkartenausschnitt ohne Maßstab
- © Kartengrundlage: Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt



Geltungsbereich B-Plan 268 westlich Lindenstraße



- © Flurkartenausschnitt ohne Maßstab
© Kartengrundlage: Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt



