

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 28.01.2026
AZ.: IV/61.1-Ba

WP 25-30 SV 61/015

Beschlussvorlage

Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren (Stand: Januar 2026)

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja
☐ ja

☒ nein
☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen
☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima
und Mobilität

11.02.2026

Entscheidung

Anlage 1: Tabellarische Übersicht zum Stand der Bauleitplanung (Januar 2026)

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität nimmt den Bericht der Verwaltung über den Stand der Bauleitplanverfahren der Stadt Hilden zur Kenntnis.
2. Er beschließt, dass im Jahr 2026 folgende Bauleitplanverfahren von der Stadtverwaltung mit Vorrang bearbeitet werden sollen:
 1. 54. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Furtwänglerstraße/Hoxbach
 2. 55. Änderung des FNP für den Bereich Salzmannweg/Bruchhauserweg
 3. Bebauungsplan Nr. 59A für den Bereich Furtwänglerstraße/Hoxbach
 4. Bebauungsplan Nr. 106C für den Bereich Gerresheimer Straße
 5. Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 inkl. Hintergelände
 6. Bebauungsplan Nr. 165A für den Bereich Walder Straße/Kirchhofstraße
 7. Bebauungsplan Nr. 177A für den Bereich Salzmannweg/Bruchhauser Weg
 8. Bebauungsplan Nr. 248 für den Bereich Ohligser Weg/Narzissenweg
 9. Bebauungsplan Nr. 261 für den Bereich Kirchhofstraße von Hauptfriedhof bis Bahnunterführung

Erläuterungen und Begründungen:

Die Verwaltung hat den letzten Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren dem Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 02.04.2025 vorgelegt (WP 20-25 SV 61/205).

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

1. 54. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Furtwänglerstraße/Hoxbach
2. 55. Änderung des FNP für den Bereich Salzmannweg/Bruchhauserweg
3. Bebauungsplan Nr. 59A für den Bereich Furtwänglerstraße/Hoxbach
4. Bebauungsplan Nr. 106C für den Bereich Gerresheimer Straße
5. Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 inkl. Hintergelände
6. Bebauungsplan Nr. 165A für den Bereich Walder Straße/Kirchhofstraße
7. Bebauungsplan Nr. 177A für den Bereich Salzmannweg/Bruchhauser Weg
8. Bebauungsplan Nr. 248 für den Bereich Ohligser Weg/Narzissenweg
9. Bebauungsplan Nr. 267 für den Bereich Schalbruch/Westring

Bericht zum Jahr 2025:

[Hinweis: in der als Anlage beigefügten Tabelle werden nur die jüngsten Verfahrensstände dargestellt. Ausführliche Informationen erfolgen - falls erforderlich - in diesem Textteil.]

Das Jahr 2025 war abermals von einer zurückhaltenden Aktivität privater Akteure der Bau- und Immobilienwirtschaft gekennzeichnet. Da bei der Stadt Hilden die meisten Bauleitplanverfahren in enger Zusammenarbeit mit externen Akteuren und in vielen Fällen sogar auf Antrag von Bauherren und Investoren durchgeführt werden, hat sich auch im vergangenen Jahr die Zurückhaltung der

privaten Akteure auf den Bearbeitungsfortschritt ausgewirkt. Der Fachkräftemangel in den extern beauftragten Ingenieurbüros, der sich bereits in den Vorjahren bei den eigenen Bebauungsplänen der Stadt Hilden, aber auch bei den unter Zuhilfenahme Dritter geführten, bemerkbar machte, führt in Einzelfällen zu Verzögerungen von Verfahren. Die Intensivierung des Betreuungsaufwandes durch die Verwaltung hat sich verstetigt. Nicht zuletzt war das Jahr 2025 von personellen Veränderungen im Sachgebiet Stadtplanung geprägt. Nach dem Ruhestand des Sachgebietsleiters und dem Ausscheiden einer Mitarbeiterin wurden beide Stellen nachbesetzt. Zwei neue Mitarbeiterinnen befinden sich gerade in der Einarbeitung.

In der Jahresvorschau 2025 eingeplante Weiterführung von Bauleitplanverfahren:

- **54. Änderung des Flächennutzungsplans** für den Bereich Furtwänglerstraße/Hoxbach
Planungsziel:
Ziel des Flächennutzungsplan-Änderung ist die Umwandlung von „Fläche für Gemeinbedarf“ in Wohnbaufläche.

Dieses Verfahren soll möglichst parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Daher wird an dieser Stelle auf den Bebauungsplan Nr. 59A verwiesen.

- **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.

Der Bebauungsplan wird in enger Zusammenarbeit mit einem in einem öffentlichen Auswahlverfahren gefundenen Investor gemäß § 4b BauGB entwickelt. Nachdem in 2024 die grundlegende Frage der Dimensionierung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) geklärt werden konnte, wird derzeit der Bebauungsplan-Vorentwurf finalisiert. In diesem Zuge wird auch die Lage der Tiefgaragenzufahrt optimiert, um sowohl die Erschließung des Grundstücks zu verbessern als auch mögliche verkehrliche Konflikte im Bereich der Furtwänglerstraße zu vermeiden. Aktuelle Gespräche zum Kaufvertrag fanden noch im November 2025 statt. Als nächster Meilenstein steht die Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange an. Dieser Schritt war ursprünglich für das 3./4. Quartal 2025 vorgesehen. Da sich einzelne Gutachten und externe Planungsleistungen zum Bebauungsplan derzeit aber noch in Bearbeitung befinden, ist die Beteiligung nun für das 2. Quartal 2026 geplant.

- **55. Änderung des FNP** für den Bereich Salzmannweg / Bruchhauser Weg
Planungsziel:
Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer mehrgruppigen Kindertagesstätte (Kita) am Standort zu schaffen. Durch die 55. Flächennutzungsplanänderung sollen die bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatztyp AB und Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dargestellten Bereiche im Plangebiet in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ umgewandelt werden.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll möglichst parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Daher wird an dieser Stelle auf den Bebauungsplan Nr. 177A verwiesen.

- **Bebauungsplan Nr. 177A** für den Bereich Salzmannweg / Bruchhauser Weg
Planungsziel:

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer mehrgruppigen Kindertagesstätte (Kita) am Standort zu schaffen und gleichzeitig die Nutzung der angrenzenden Tennisanlage im Bestand zu sichern. Die Belange der benachbarten Nutzungen sind abzustimmen. Durch den Bebauungsplan Nr. 177A soll daher der westliche Bereich des Plangebietes künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden. Der östliche Bereich soll auch künftig als Sondergebiet Tennisanlage ausgewiesen werden.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177A wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 10.04.2024 gefasst. In gleicher Sitzung erfolgte der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Salzmannweg / Bruchhauser Weg. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt am 17.04.2024 bekannt gemacht. Unmittelbar nach dem Aufstellungsbeschluss wurde mit den Vorbereitungen der Gutachten für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange begonnen. Im September 2024 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger durchgeführt. In diesem Rahmen fand am 19.09.2024 eine Informationsveranstaltung statt. Für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von der Verwaltung gegenüber den beauftragten Büros auf eine Konkretisierung und Vertiefung der Fachgutachten hingewirkt. Vom 11.03. bis zum 11.04.2025 standen die Unterlagen den Trägern öffentlicher Belange für ihre Anregungen und Stellungnahmen zur Verfügung. Nach der Auswertung der Ergebnisse wurde die Offenlage in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 27.08.2025 bzw. des Rates am 24.09.2025 beschlossen; die Offenlage selbst erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 23.10.2025 in der Zeit vom 31.10.2025 bis zum 01.12.2025. Seither werden die Abwägung der Anregungen aus der Offenlage und der Satzungsbeschluss vorbereitet. Sie sollen gemeinsam mit der Änderung des FNP in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität am 11.02.2026 und im Rat am 15.04.2026 zur Beratung gestellt werden.

- **Bebauungsplan Nr. 106C (VEP Nr. 24)** für den Bereich zwischen Gerresheimer Straße und Heinrich-Lersch-Straße
Planungsziel:

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet eine aus Reihenhäusern bestehende Wohnbebauung mit einer gemeinsamen Carport-Anlage, einer Erschließungsstraße mit Wendeanlage und eine Versickerungsanlage zu ermöglichen. Dabei sollen auch Klimaschutzaspekte Berücksichtigung finden.

Nachdem im Jahr 2024 zwischen Stadtverwaltung und Investor intensive Abstimmungen über die Erschließung des Plangebietes sowie über die von der Stadtentwässerung angestrebte Entwässerungskonzeption vor dem Hintergrund der erforderlichen Entlastung des Kanals in der Gerresheimer Straße erfolgten, wurde von der Stadt Hilden als nächster Baustein im 2. Quartal 2025 auch die dingliche Sicherung der Fortführung der Kanaltrasse auf einem angrenzenden Privatgrundstück erreicht. Seither werden von den vom Investor beauftragten Planungsbüros die Grundlagen der für den Bebauungsplan erforderlichen Gutachten entwickelt. Nach Einschätzung der Verwaltung könnten im 3. oder 4. Quartal 2026 die Voraussetzungen für eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange vorliegen.

- **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.

Das Verfahren wird gemäß § 4b BauGB mit Unterstützung der WGH Wohnungsbaugesellschaft

Hilden mbH und den von ihr beauftragten Planungsbüros durchgeführt.

Auf Basis der in den Vorjahren entwickelten Konzeptionen zu Schallschutz sowie Entwässerung und der Planung der verkehrlichen Erschließung wurde im zweiten Quartal 2024 der städtebauliche Entwurf und der Vorentwurf für den Bebauungsplan der Stadtverwaltung vorgelegt. Nachdem die erforderlichen Gutachten im Auftrag der WGH erstellt waren, konnte im November 2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Eine Informationsveranstaltung fand am 21.11.2024 im Bürgerhaus statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der zweiten Hälfte des Januars 2025 durchgeführt. Im Nachgang wurden die eingegangenen Anregungen ausgewertet und der Bebauungsplanentwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen weiterentwickelt. Anpassungen betreffen u.a. den Geltungsbereich zugunsten der Regenwasserversickerung und die Konkretisierung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Auf dieser Grundlage wurde der Beschluss der Offenlage vorbereitet, der im Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität am 11.02.2026 und im Rat am 15.04.2026 zur Beratung gestellt werden soll. Eine Offenlage könnte im Anschluss im 3. Quartal 2026 stattfinden.

- **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*

Nach Erstellung eines Bodengutachtens, eines darauf aufbauenden Entwässerungsgutachtens (2022) sowie eines Schallgutachtens (2023) hat sich herausgestellt, dass für die im Jahr 2024 vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange eine Überarbeitung und Aktualisierung des Artenschutzgutachtens erforderlich war. Hierzu wurde ein entsprechender Auftrag erteilt, dessen Fertigstellung leider aufgrund der Ressourcensteuerung des beauftragten Fachbüros erst im Dezember 2025 vorlag.

Die entsprechenden Haushaltsmittel für die Fortführung des Verfahrens im Haushaltsjahr 2026 sind beantragt. Eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ist nun im zweiten Quartal 2026 vorgesehen.

In der Jahresvorschau 2025 eingeplante, aber nicht erfolgte Weiterführung von Bauleitplanverfahren:

- **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

Aufgrund fehlender Ressourcen und der deshalb notwendigen Konzentration auf Projekte mit höherer Priorität konnte das aufwändige Verfahren auch im Jahr 2025 leider nicht fortgeführt werden. Es ist vorgesehen, das Verfahren im Jahr 2026 fortzuführen, wenn wieder genügend personelle Kapazitäten im Sachgebiet Stadtplanung zur Verfügung stehen. Unter dieser Voraussetzung ist die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für das zweite Quartal 2026 geplant.

Es wurden im Jahr 2025 folgende Bauleitplanverfahren abgeschlossen:

- **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.

Die Verwaltung hat im ersten Halbjahr 2024 intensive Abstimmungsgespräche mit dem vom Investor beauftragten Planungsbüro geführt, um die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu bewerten und den Entwurf des Bebauungsplans geometrisch korrekt und X-Plan-konform erstellen zu lassen. Aufgrund der erstellten Unterlagen wurde der Beschluss zur Offenlage nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss am 28.08.2024 vom Rat am 25.09.2024 gefasst. Auf Wunsch des Investors erfolgte in diesem Zusammenhang auch die Änderung des Verfahrens vom VEP in einen Angebotsbebauungsplan. Die Offenlage und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand zwischen dem 28.10 und dem 29.11.2024 statt. Ein zugehöriger Städtebaulicher Vertrag mit entsprechenden Vereinbarungen für den geförderten Wohnungsbau wurde ebenfalls erarbeitet.

Nach der Auswertung der eingegangenen Anregungen konnte deren Abwägung sowie der Bebauungsplan als Satzung sowie der Abschluss des begleitenden städtebaulichen Vertrags in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 22.01.2025 vorberaten und am 26.02.2025 vom Rat beschlossen werden. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte nach Vorlage der notariellen Bewilligung einzutragender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum städtebaulichen Vertrag im Amtsblatt am 16.05.2025.

- **Bebauungsplan Nr. 267** für den Bereich Westring / Schalbruch

Planungsziel:

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung des vorhandenen Parkraumangebotes zu schaffen. Darüber hinaus soll die anvisierte Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Westring / Schalbruch planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden.

Im Anschluss an die in der Zeit vom 02.06.2023 bis einschließlich zum 30.06.2023 stattgefundenen frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden zur Klärung der verkehrlichen Anforderungen in den Jahren 2023 und 2024 Abstimmungsgespräche über ein vom Investor beauftragtes Verkehrsgutachten zur Neuordnung des im Geltungsbereich gelegenen Unfallschwerpunktes Westring / Schalbruch, zwischen Straßen.NRW, als Straßenbaulastträger des Westrings, und der Stadt Hilden geführt. Auf Basis der erstellten Unterlagen fand im September 2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Die Informationsveranstaltung wurde am 26.09.2024 durchgeführt. Darüber hinaus wurde im November 2024 Einigkeit über die finanzielle Beteiligung des Antragstellers an den Kosten für den Umbau des Knotenpunktes erzielt. Die ausgewerteten Anregungen wurden dem Stadtentwicklungsausschuss am 22.01.2025 zur Vorberatung und dem Rat am 26.02.2025 zur Abwägung und dem Beschluss der Offenlage vorgelegt. Die Offenlage hat vom 28.04. bis zum 02.06.2025 stattgefunden. Nach der Auswertung der eingegangenen Anregungen konnte deren Abwägung sowie der Bebauungsplan als Satzung und der begleitende städtebauliche Vertrag in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 27.08.2025 vorberaten und nach Vertagung im Rat am 24.09.2025 am 16.12.2025 vom Rat beschlossen werden. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt am 27.01.2026.

Sonstige Weiterführung von Bauleitplanverfahren:

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

Planungsziel:

Umwandlung von Gewerbe- in Wohnbaufläche

Als Investor für die Grundstücke der Fa. Brüninghaus & Drissner GmbH und als Partner der

Jost Schad Grundstücksverwaltung, der Eigentümerin der südöstlich anschließenden, derzeit überwiegend gewerblich genutzten Flächen, hat die Firma Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans betrieben. Leider musste der Investor im Februar 2024 Insolvenz beantragen. Seitdem ruht das Verfahren.

Die Firma Brüninghaus & Drissner GmbH hat am Anfang des Jahres 2025 der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass die Geschäftsbeziehung mit der Firma Interboden beendet sei und man auf der Suche nach einem neuen Investor sei. Hierzu haben im Jahr 2025 mehrere Gespräche der Stadtverwaltung mit den Grundstückseigentümerinnen, dem von ihnen beauftragten Beratungsunternehmen sowie unterschiedlichen interessierten Investoren stattgefunden.

- **Bebauungsplan Nr. 261** für den Bereich östlich der Kirchhofstraße zwischen Hauptfriedhof und Bahnunterführung

Planungsziel:

Ziel des Bebauungsplans ist es, im Plangebiet neuen Wohnraum zu schaffen, um dem hohen Bedarf nach innerstädtischem Wohnen gerecht zu werden.

Auf Grundlage des der Stadtverwaltung im Dezember 2023 vorgelegte überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs erfolgten im Jahr 2024 nach Abstimmungen zwischen Investor, Planungsbüro und Stadtverwaltung die Erarbeitung einer Konzeption zum Umgang mit überirdischen Abflüssen von Starkregenereignissen. In der Folge hat der Investor den städtebaulichen Entwurf weiter konkretisiert. Die Ergebnisse wurden dem Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 02.04.2025 vorgestellt. Nach dem dortigen Beschluss, den überarbeiteten Entwurf für die weitere Planung zugrunde zu legen, wurde durch die vom Investor beauftragten Ingenieurbüros an den Unterlagen für eine Offenlage gearbeitet. Auf dieser Grundlage kann nun im Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität am 11.02.2026 und anschließend im Rat am 15.04.2026 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans zur Beratung gestellt werden.

Es wurden im Jahr 2025 darüber hinaus folgende Bauleitplanverfahren eingeleitet:

- **Bebauungsplan Nr. 100 sowie 100, 1. Änderung** für den Bereich westlich der Lindenstraße zwischen Dagobertstraße und Kunibertstraße

Planungsziel:

Aufhebung der Bebauungspläne

Diese Verfahren sollen möglichst parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 268 durchgeführt werden. Daher wird an dieser Stelle auf den Bebauungsplan Nr. 268 verwiesen.

- **Bebauungsplan Nr. 268** für den Bereich westlich der Lindenstraße zwischen Dagobertstraße und Kunibertstraße

Planungsziel:

Umwandlung von Kerngebiet in Wohnbaufläche

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht in einer im September 2025 eingegangenen planungsrechtlichen Voranfrage. Die Voranfrage sieht eine ausschließliche Entwicklung von Wohnen auf einer gewerblich genutzten Teilfläche des Plangebiets vor. Planungsrechtlich gilt für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 268 zurzeit die Kerngebietsfestsetzung (MK) des Bebauungsplanes Nr. 100 sowie die Aussagen des Bebauungsplans Nr. 100, 1. Änderung, welcher ergänzend einzelne Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausschließt. Eine alleinige Entwicklung von Wohngebäuden wäre auf Grundlage dieser Bebauungspläne jedoch nicht zu realisieren, denn diese können im Kerngebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden. Aus planerischer Sicht ist die Ausweisung eines Kerngebiets nicht mehr zeitgemäß, was an den bereits erfolgten Wohngebietsentwicklungen in

unmittelbarer Nachbarschaft zu erkennen ist. Eine kerngebietstypische Entwicklung könnte außerdem zu Konflikten mit den bereits vorhandenen Wohnnutzungen führen. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen wurde die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 268 und die Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne erforderlich. Die entsprechenden Beschlüsse wurden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 01.10.2025 gefasst. Die Bauvoranfrage wurde zwischenzeitlich zurückgezogen. Weiterführende Gespräche mit den Initiatoren wurden in Aussicht gestellt.

Vorschlag für Prioritätenliste für das Jahr 2026

Seitens der Verwaltung werden für das Jahr 2026 folgende Bauleitplanverfahren vorgeschlagen, die im Konfliktfall vorrangig oder mit Priorität bearbeitet werden sollen: ¹

1. **54. Änderung des Flächennutzungsplans** für den Bereich Furtwänglerstraße/Hoxbach
Planungsziel:
Ziel des Flächennutzungsplan-Änderung ist die Umwandlung von „Fläche für Gemeinbedarf“ in Wohnbaufläche.
2. **55. Änderung des FNP** für den Bereich Salzmannweg/Bruchhauserweg
Planungsziel:
Ziel der FNP-Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer mehrgruppigen Kindertagesstätte (Kita) am Standort zu schaffen. Durch die 55. Flächennutzungsplanänderung sollen die bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatztyp AB und Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dargestellten Bereiche im Plangebiet in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ umgewandelt werden.
3. **Bebauungsplan Nr. 59A** für den Bereich Furtwänglerstraße/Hoxbach
Planungsziel:
Ziel des Bebauungsplans Nr. 59A ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzung zu schaffen, die das Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens für das Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule umsetzen.
4. **Bebauungsplan Nr. 106C** für den Bereich Gerresheimer Straße
Planungsziel:
Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet eine aus Reihenhäusern bestehende Wohnbebauung mit einer gemeinsamen Carport-Anlage, einer Erschließungsstraße mit Wendeanlage und eine Versickerungsanlage zu ermöglichen. Dabei sollen auch Klimaschutzaspekte Berücksichtigung finden.
5. **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.
6. **Bebauungsplan Nr. 165A** für den Bereich Walder Straße/Kirchhofstraße

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.

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*

7. **Bebauungsplan Nr. 177A** für den Bereich Salzmannweg/Bruchhauser Weg

Planungsziele:

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer mehrgruppigen Kindertagesstätte (Kita) am Standort zu schaffen und gleichzeitig die Nutzung der angrenzenden Tennisanlage im Bestand zu sichern. Die Belange der benachbarten Nutzungen sind abzustimmen. Durch den Bebauungsplan Nr. 177A soll daher der westliche Bereich des Plangebietes künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden. Der östliche Bereich soll auch künftig als Sondergebiet Tennisanlage ausgewiesen werden.

8. **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

9. **Bebauungsplan Nr. 261** für den Bereich östlich der Kirchhofstraße zwischen Hauptfriedhof und Bahnunterführung

Planungsziel:

Ziel des Bebauungsplans ist es, im Plangebiet neuen Wohnraum zu schaffen, um dem hohen Bedarf nach innerstädtischem Wohnen gerecht zu werden.

Weitere Projekte der Stadtplanung

Neben der Bearbeitung dieser Bauleitplanverfahren sowie den Stellungnahmen zu Bauanträgen und übergeordneter Bauprojekten, die Hilden betreffen, als auch Aufgaben der konzeptionellen Verkehrsplanung sind im Sachgebiet Stadtplanung weitere für die Stadtentwicklung bedeutsame Projekte im Jahr 2025 weitergeführt bzw. in die Wege geleitet worden - wie z.B.:

Kommunale Wärmeplanung

Nach der Auswertung der Stadtkonferenz vom 01.10.2024 und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die daraus hervorgegangenen Stellungnahmen und Anregungen dem Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz am 14.11.2024 zur Beratung und dem Rat der Stadt am 17.12.2024 zur Abwägung und Entscheidung über den Endbericht und dessen durchzuführende Offenlage vorgelegt. Auf Grundlage des Ratsbeschlusses hat die Offenlage vom 07.05. bis zum 10.06.2025 stattgefunden. Am 24.09.2025 hat der Rat dann nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz den Abschlussbericht der Kommunalen Wärmeplanung der Stadt Hilden sowie die Weiterentwicklung der im Abschlussbericht genannten Maßnahmen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel beschlossen. Derzeit wird in enger Abstimmung mit der Stadtwerke Hilden GmbH die weitere Vorgehensweise zur Ausschreibung der Machbarkeitsstudien für die möglichen Wärmenetze ausgelotet.

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 umweltrelevanten Aspekten der Planung äußert. Dazu gehört auch die Klimathematik.

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

Inklusionsrelevanz:

Inklusionsrelevante Auswirkungen sind mit dem Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

Bauleitplanverfahren Stand: 26.01.2026

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 (jeweils jüngster Stand)		Planungsziel (Kurzfassung)	Bemerkung
		A = Vorschlag für Vorrangstufe 2024									
1		A	54. Änd. FNP	Furtwängler Straße / Hoxbach	Felsmann / Pentcheva	01.09.21		Bekanntmachung Aufstellung	26.09.21	Umwandlung Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche	Investor GPM Bebauungsplan Nr. 59A
2		A	55. Änd. FNP	Salzmannweg / Bruchhauser Weg	Felsmann / Pentcheva	10.04.24		Offenlage	31.10.25 - 01.12.25	Umwandlung Grünfläche in Gemeinbedarf	Bebauungsplan Nr. 177A (Satzungsbeschluss geplant im Rat am 15.04.2026)

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	Veränd.sperre bis	Stand des Verfahrens (Jeweils jüngster Stand)		Planungsziel (Kurzfassung)	Bemerkung
		A = Vorschlag für Vorrangstufe 2026				(Rat)					
1	010C-00		10C	Poststr. / Bahnhofsallee / Benrather Str.	NN	07.02.01		Bürgeranhörung	17.06.10	Überarbeitung / B-Pl. 10B: Wohnbaufläche mit Innenentwicklung	Verfahren ruht
2	015B-02		15B, 2. Änd.	Regerstr. / Pfitznerstr.	NN	24.09.15		Bekanntmachung Aufstellung	07.10.15	Sicherung des städtebaulichen Bildes	Vorschlag: Planverfahren einstellen
3	018B-00		18B	Kilvertzheide / Grünstraße	Felsmann	21.06.17		Bekanntmachung Aufstellung	03.07.17	Sicherung der städtebaulichen Gestalt der historischen Siedlung / Anpassung der Festsetzungen an die Erhaltungssatzung	

	Such-name	Prio-ritäts-stufe	B-Plan Nr.	Gebiet	Verfahrens-betreuer/ -in	Aufstel-lungsbe-schluss StEA (Rat)	Veränd.sperre bis	Stand des Verfahrens (Jeweils jüngster Stand)		Planungsziel (Kurzfassung)	Bemerkung
		A = Vorschlag für Vorrangstufe 2026									
4	35-07		35, 7. Änd.	Am Bruchhauser Kamp 4a	NN	20.01.16		Beratung Satzungsbeschl.	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!
5	038A-02		38A, 2. Änd.	Ohligser Weg / Breddert	NN	19.10.05		Bekanntmachung Aufstellung	15.12.05	verträgliche Nachverdichtung mit Einzelhäusern	Vorschlag: Planverfahren einstellen
6	039E-01		39E, 1. vereinf. Änd.	Warringtonplatz / Heiligenstraße	NN	18.03.09		Bekanntmachung Aufstellung	25.03.09	Ausschluss von Vergnügungsstätten	Vorschlag: Planverfahren einstellen
7	041B-00		41B	Hülsenstr. / Großhülsen / Eisenbahntrasse	NN	12.06.13		Bekanntmachung Aufstellung	20.06.13	Erhalt als Standort für produzierendes Gewerbe unter Berücksichtigung der Stadteingangssituation	Vorschlag: Planverfahren einstellen (Eröffnung Gewerbehof (Kfz) mit Waschcenter)
8	59A-00	A	59A	Furtwängler Straße / Hoxbach	Felsmann / Pentcheva	01.09.21		Bekanntmachung Aufstellung	26.09.21	Wohnnutzung, die das Ergebnis der Investorenauswahl umsetzt	Investor GPM 54. FNP-Änderung Wohnbauflächen ergeben sich aus der Abstimmung zum RRB; frühzeitige Beteiligung geplant im 2. Quartal 2026; Gutachten stehen noch aus
9	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

	Such-name	Prio-ritäts-stufe	B-Plan Nr.	Gebiet	Verfahrens-betreuer/ -in	Aufstel-lungs-be-schluss StEA (Rat)	Veränd. sperre bis	Stand des Verfahrens (Jeweils jüngster Stand)		Planungsziel (Kurzfassung)	Bemerkung
		A = Vorschlag für Vorrangstufe 2026									
10	67C-00		67C	Itterstraße/Neustraße	ISR / Felsmann / Luo	28.09.22		Bekanntmachung der Aufstellung	18.11.22	Umwandlung von Gewerbegrundstücken in einen Wohnstandort	Verfahren ruht nach Insolvenz des Bauträgers; i.R. der Investorensuche wurden Gespräche mit der Stadtverwaltung geführt
11	100-00		100	Westlich Lindenstraße	Latteier / Luo	24.09.25		Bekanntmachung der Aufstellung	28.10.25	Aufhebung	B-Plan Nr. 268
12	100, 1.Änd.		100, 1.Änd.	Westlich Lindenstraße	Latteier Luo	24.09.25		Bekanntmachung der Aufstellung	28.10.25	Aufhebung	B-Plan Nr. 268
13	106C-00	A	106 C VEP Nr. 24	Gerresheimer Str. / Heinr.-Lersch-Str.	H+B Stadtplanung/ Holsträter	10.08.22		Bekanntmachung Aufstellung	05.09.22	Wohnbauflächen für Reihenhäuser, Erschließung, Carport und Versickerung	VEP für Fa. Deutsche Reihenhäuser; Trasse für städt. Entlastungskanal auf Nachbargrundstück gesichert; Bauträger bereitet Gutachten für frühz. Bürgerbeteiligung vor
14	139A-00	A	139A	Hofstraße 150 (inkl. Hinterland)	ISR Latteier	18.11.20 Änderung 01.09.21		Bürgeranhörung	21.11.24	Wohnungsbau mit Mehr- und einzelnen Einfamilienhäusern	WGH Öffentlich geförderter und / oder anderer sozialer Wohnungsbau; Beschluss der Offenlage geplant im Rat am 15.04.2026
15	165A-00	A	165A	Walder Str. 8 [Teilfläche] / 14-26 sowie Kirchhofstraße 15-25	Latteier / Luo	29.08.12		Änderung Geltungsbereich im StEA am 21.06.2017		Allgemeines Wohngebiet	Erneute frühzeitige Beteiligung geplant im 2. Quartal 2026
16	177A-00	A	177A	Salzmannweg/ Bruchhauser Weg	Felsmann / Pentcheva	10.04.24		Offenlage	31.10.25 - 01.12.25	Neubau Kita und Sicherung Tennisanlage	55. FNP-Änderung (Satzungsbeschluss geplant im Rat am 15.04.2026)

	Such-name	Prio-ritäts-stufe	B-Plan Nr.	Gebiet	Verfahrens-betreuer/ -in	Aufstel-lungsbe-schluss StEA (Rat)	Veränd.sperre bis	Stand des Verfahrens (Jeweils jüngster Stand)		Planungsziel (Kurzfassung)	Bemerkung
		A = Vorschlag für Vorrangstufe 2026									
17	248-00	A	248	Ohligser Weg / Stadtgrenze / Kiefern-/ Narzissen- / Kirschenweg	Holsträter / Pentcheva	11.09.02		Bekanntmachung Erneuter Aufstellungs- beschluss Bürgeranhörung	18.02.19 20.10.22	Erhalt des schützenswerten Grünbestandes sowie die planerische Sicherung des Gebäudebestandes inkl. der Festlegung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten	
18	249-00		249	Narzissen-/ Kiefernweg / Am Strauch / Kir- schenweg	Holsträter	11.09.02		Bekanntmachung Aufstellung	11.10.02	Erhalt des schützenswerten Grünbestandes sowie die planerische Sicherung des Gebäudebestandes inkl. der Festlegung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten	
19	261-00	A	261-00	Kirchhofstr. 65-67	Büro Stadtverkehr / Holsträter	28.09.22		Frühzeitige Beteiligung der TöB Bürgeranhörung	04.09.23 - 06.10.23 24.08.23	Wohnbaufläche	Investor: IM Mountain Blue GmbH Überarbeiteter städtebaulicher Entwurf beschlossen im StEA am 02.04.2025 Offenlagebeschluss geplant im Rat am 15.04.2026
20	266-00		266	Düsseldorfer Str. / Liebigstr. / Grabenstr.	Latteier	11.05.22		Bekanntmachung Aufstellung	13.06.22	Geordnete städtebauliche Entwicklung durch Steuerung der wohn- und Gewerbenutzung zum Erhalt der Gemengelage	Rückstellung eines Bauvorhabens ist gerichtsanhängig Zu den Nutzungsüberlegungen der Grundstückseigentümer sind Abstimmungsgespräche mit der Stadt geführt worden Veränderungssperre ausgelaufen am 24.06.2024
21	268-00		268	Westlich Lindenstraße	Latteier / Luo	24.09.25		Bekanntmachung Aufstellung	28.10.25	Umwandlung Kerngebiet in Wohnbaufläche	B-Pläne Nr. 100 u. 100, 1.Änd.

In 2026 bzw. später voraussichtlich zu beginnende Verfahren zur Aufstellung, Änderung bzw. Aufhebung von Bauleitplänen:

	Such-name	Prio-ritäts-stufe	B-Plan Nr. / FNP.- Änd.	Gebiet	Verfahren sbetreuer/ -in	Aufstel-lungsbe-schluss	Veränd. Sperre bis	Stand des Verfahrens		Planungsziel (Kurzfassung)	Bemerkung
		A = Vorschlag für Vorrangstufe 2026									
1	159-00		159	Ellerstr. / Körnerstr. / Fabriciusstr. / Bahnhofsallee (Terrania-Gelände)	NN					Grünfläche; Mischgebiet und evtl. weitere gewerbliche Baufläche Ausschluss von (zentrenrelevantem) Einzelhandel und Vergnügungsstätten	Grünfläche: Außenbereich im Innenbereich -> kein Baurecht nach § 34

Normenkontrollverfahren:

	Such-name	Prio-ritäts-stufe	B-Plan Nr.	Gebiet	Verfahrens-betreuer/ -in	Aufstel-lungsbe-schluss Rat	Veränd. sperre bis	Stand des Verfahrens		Planungsziel (Kurzfassung)	Bemerkung
		A = Vorschlag für Vorrangstufe 2026				(StEA)					

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	Geltungs-dauer (Anrechn. d. Zurückstel lung)	Bemerkung
						Bekanntm.		Bekanntm.	Bekanntm.		

In 2026 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	Geltungsd auer (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
	./..							

In 2026 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
	./..							