

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 256 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 14 hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung vom 24.9.2009

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei folgendem Protokoll nicht um ein Wortprotokoll handelt, sondern um ein Inhaltsprotokoll.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am seiner Sitzung vom 10.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 (VEP Nr. 14) gemäß § 2 Abs.1 in Verbindung mit § 12 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das Aufstellungsverfahren soll auf der Basis des vorgestellten Entwurfes fortgesetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich die behutsame Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung durch den Bau von Einfamilienhäusern ermöglichen.

Das Plangebiet liegt im Hildener Westen im Hinterland des Eckbereiches von Niedenstraße und Eichenstraße.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 umfasst die Flurstücke 662, 674, 677, 696 und 697. Das Flurstück 314 (Eichenstr.112) liegt außerhalb des VEP.

Alle Flurstücke liegen in Flur 3 der Gemarkung Hilden. Zusammen bilden sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 24.9.2009 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des weiteren wurde auf der Internet-Seite der Stadt Hilden und in der lokalen Presse auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin im Saal des Gemeindezentrums St.Johannes Evangelist waren erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll,
3. als Vertreter des mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragten Stadtplanungsbüros (Hamann | Stadtplaner + Architekten): Herr Hamann,
4. als Vertreter des mit der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages beauftragten Büros (Lill + Sparla Landschaftsarchitekten Ingenieure): Herr Sparla,
5. als Vertreter des mit der Erarbeitung des Hydrogeologischen Gutachtens beauftragten Ingenieurbüros Müller: Herr Müller,
6. als Vorhabenträger des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Investor): Herr Sikorski
7. als Vertreter der im Rat vertretenen Parteien: Frau Barata, Herr Burchartz, Herr Kaltenborn, Herr Reffgen, Herr Spelter.

Herr **Groll** eröffnete die Sitzung um 18.00 Uhr und stellte sich selbst als Mitglied der Verwaltung sowie die an der Planung beteiligten Personen (Herrn **Hamann**, Herrn **Sparla**, Herrn **Müller**) vor.

Anschließend wurden die Anwesenden von Herrn **Groll** über den Verlauf der Bürgeranhörung informiert und auf ihre Bedeutung im Rahmen des Bebauungsplan – Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hingewiesen.

Außerdem informierte Herr Groll die Anwesenden darüber, dass die gestellten Fragen, die Antworten darauf und die Anregungen allgemein protokolliert werden. Damit soll sichergestellt

werden, dass die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Bedenken und Anregungen den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates weitergegeben werden können und im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden. Das Protokoll kann bei der Verwaltung angefordert werden.

Zudem verwies Herr Groll auf die Möglichkeit, sich im Internet auf der Homepage der Stadt Hilden über den weiteren Verlauf des Planverfahrens zu informieren.

Bei der späteren öffentlichen Auslegung können sich die Bürger während eines Monats detailliert über den Plan informieren und ggf. Anregungen vortragen. Zur öffentlichen Auslegung würde dann ein aus dem Gestaltungsentwurf entwickelter konkreter Bebauungsplanentwurf vorliegen; daneben würden die im Bebauungsplanverfahren angestellten Untersuchungen (z.B. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Hydrogeologisches Gutachten) zur Verfügung stehen.

Danach erteilte Herr Groll Herrn **Hamann** das Wort zur Erläuterung der Planung.

Die vorgelegten Pläne waren der Gestaltungsplan, der auch dem Stadtentwicklungsausschuss zur Beschlussfassung am 10.6.09 vorgelegen hatte und ein erster Entwurf zu dem darauf basierenden Bebauungsplan (Rechtsplan).

Farbige Kopien des Gestaltungsplanes wurden auch an die interessierten Bürger verteilt.

Bei der Planung war man den Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses und der Verwaltung gefolgt, mit weniger Gebäuden eine möglichst behutsame Nachverdichtung des Blockes zu erreichen.

- **Bebauung**

Auf dem Flurstück 674 sollen zwei Einfamilienhäuser entstehen:

- Grundfläche je 11,58 x 11,08 m
- 1^{1/2} – geschossig, d.h. eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
- Dachneigung 38-45 Grad, Orientierung nach Süd-Süd-Ost (kollektorgeeignet)
- Firsthöhe maximal 8,50 m
- die Firstrichtung wurde so gewählt, dass der Eindruck einer möglichst flachen Silhouette gewahrt bleibt
- Energiestandard KfW 40; Nutzung von Solaranlagen für die Warmwasserversorgung und / oder Heizung durch Wärmepumpen
- Dachbegrünung der Garagen oder Carports.

Auf der Grenze zum Flurstück 314 ist ein Doppelhaus geplant. Je Doppelhaushälfte beträgt die Grundfläche 6,54 x 10,58 m.

Eine der Hälften liegt im Bereich des VEP, die andere auf dem Grundstück Eichenstraße 112, also im Bereich der Bebauungsplanes. Die Charakteristik entspricht der der Einfamilienhäuser.

- **Erschließung**

Die Bebauung innerhalb des VEP wird ausschließlich über die bereits vorhandene Zufahrt von der Eichenstraße erschlossen. Für die Zuwegung ist keinerlei weitere Versiegelung notwendig.

Für die Zufahrt zum westlich gelegenen Einfamilienhaus muss der Block aus drei Garagen abgebrochen werden. Dafür entstehen (um 90 Grad gedreht) an gleicher Stelle vier Garagen.

Jedes der vorgesehenen Gebäude hat auf der eigenen Grundstücksfläche eine Garage bzw. einen Carport.

Die Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Eichenstraße 112 ist über die dort vorhandene Zufahrt erschlossen.

- **Freiflächen**

Die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ist so ausgelegt, dass möglichst große zusammenhängende Freiflächen entstehen. Dadurch sollen optimale Wohnqualitäten für die Bewohner und gute Voraussetzungen für die Bepflanzung gewährleistet werden.

Der zum Gebäude Nidenstraße 28 gehörende Spielplatz bleibt erhalten.

An die Ausführungen von Herrn Hamann schlossen sich die Erläuterungen zur ökologischen und landschaftsplanerischen Situation durch **Herrn Sparla** an.

Zur Zeit gibt es auf den Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind: *Intensivrasen* (auf der „Wiese“), einen kleinen *struktureichen Zier- und Nutzgarten* und (auf der östlichen Fläche, die für die Doppelhaushälfte vorgesehen ist) einen *Intensivrasen* mit einem *Einzelbaum*.

Die großen Bäume, die das Bild des Blockinnenbereiches dominieren, stehen auf Nachbargrundstücken bzw. der Grenze und sind nicht einbezogen.

Durch die Anlage von Zier- und Nutzgärten um die Häuser sowie die Anpflanzung von rundumlaufenden Hecken und zahlreichen neuen Bäumen ist in der Eingriffsbilanzierung ein Ausgleich von 90,03 % auf der eigenen Fläche möglich.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte nach dem „Vereinfachten Verfahren“ der Landesregierung NRW von 1996.

Die o.g. Maßnahmen sind (mit einer detaillierten Pflanzliste) Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie werden zusätzlich in den Durchführungsvertrag zum VEP aufgenommen und sind damit auch für mögliche „Rechtsnachfolger“ des Vorhabenträgers (Investors) bindend.

Das Hydrogeologische Gutachten (zur dezentralen Versickerung des Regenwassers) wurde anschließend von **Herrn Müller** vorgestellt.

Das Gutachten geht detailliert auf die bestehende Grundwassersituation und die Versickerungsfähigkeit des Bodens ein. Dazu wurden am 9.7.2009 im Plangebiet vier Rammkernbohrungen bis jeweils 5 m unter Geländeniveau abgeteuft.

Das Ergebnis des Gutachtens lässt sich wie folgt zusammenfassen:

„Versickerungsfähige Bodenschichtungen wurden ab i.M. 1,7 m unter Gelände in Form von Mittelsanden bzw. stark kiesigen Mittelsanden festgestellt. Darin kann das Dachflächenwasser der geplanten Bausubstanzen versickert werden.

Unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserhorizont von 1,0 m wird es jedoch erforderlich, einen gut durchlässigen Ersatzboden um die Versickerungsanlage mit Anschluss an die unterlagernden versickerungsfähigen Sande vorzusehen.

Angaben zu Grundwasserständen und der vorgesehenen Versickerung werden in dieser Stellungnahme gemacht.

Festzustellen ist, dass grundsätzlich eine Versickerung unter Beachtung der bestehenden Randparameter schadlos möglich ist.“ (Zitat aus dem Hydrogeologischen Gutachten vom 20.7.2009)

Zur Versickerung wird eine Kiesrigole vorgeschlagen. Pro 100 qm befestigte Dachfläche würde sie (nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften) mit 0,8 m Höhe, 1,2 m wirksamer Breite und 5,9 m Rigolenlänge dimensioniert. Die Dachflächen der Einfamilienhäuser betragen (in der Projektion) je 117 qm. Die Dachfläche der Doppelhaushälfte liegt bei 70 qm.

Auswirkungen auf die Grundwassersituation wird die Planung nicht haben.

Anschließend stellten die Bürgerinnen und Bürger folgende Fragen bzw. gaben folgende Anregungen zur Planung:

- *Es wurde nach der Verbindlichkeit der Festsetzungen im Bebauungsplan und deren Einhaltung in der Zukunft gefragt.*

Herr **Groll** beantwortete diese Frage mit dem Hinweis auf den „Durchführungsvertrag“, der bei einem VEP zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden muss. Dieser bindet auch die Rechtsnachfolger, d.h. mögliche Käufer an den Vertrag und die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Durchführungsvertrag ist zur Zeit in Arbeit.

- *Es wurde danach gefragt, ob für die Erschließung der Neubauten bereits vorhandene Garagen abgerissen werden würden, die zum Teil auf Fremdgrundstücken stünden.*

Herr **Hamann** bestätigte dies und ergänzte, dass die Garagen aber an anderer Stelle auf dem eigenen Grundstück neu gebaut würden.

- *Die vorgestellte Planung würde nicht den Absichten des Baugesetzbuches entsprechen, da hierbei die gesunden Wohnverhältnisse durch die geplante Verdichtung gestört würden. Außerdem gäbe es keinerlei öffentliches Interesse an der Planung.*

Herr **Groll** erwiderte, dass das Baugesetzbuch auch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden postuliere und außerdem insgesamt darauf ausgerichtet sei, Planen und Bauen zu ermöglichen.

Das öffentliche Interesse sei durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses dokumentiert worden.

Es sei aber darauf hinzuweisen, dass ein Bauleitplan-Verfahren grundsätzlich ergebnisoffen sei.

- *Es wurde bezweifelt, dass die Gutachten die notwendige Objektivität hätten, da die Gutachter von den Investoren bzw. Bauträgern beauftragt seien.*

Herr **Hamann** führte aus, dass es 1. ein berufsständiges Ethos gäbe, das einen Stadtplaner oder Gutachter zur Objektivität verpflichte und dass es 2. Gesetze und Vorschriften gäbe, nach denen zu verfahren sei.

Herr **Groll** ergänzte, dass die hier tätigen Planer und Gutachter einen großen Teil ihrer Aufträge von Kommunen erhielten und sich schon daher mangelnde Objektivität nicht leisten könnten.

Es folgten eine Reihe von Fragen zum Themenkomplex „Grundwasser und Versickerung“, die sich in folgende Einzelpunkte gliedern lassen:

- *Es wurden Fragen zu den verschiedenen Möglichkeiten der Regenwasserversickerung (unter anderem durch Zisternen) und der Niederschlagsmenge gestellt. Außerdem wurde nach den möglichen negativen Auswirkungen der Versickerung auf die Umgebung gefragt.*

Herr **Müller** gab einen Überblick über die verschiedenen Arten der Regenwasserversickerung. Er erläuterte, dass (punktförmige) Zisternen allein zur Regenwasserversickerung nicht mehr zulässig seien und dass Rigolen maximale Niederschlagsmengen aufnehmen und verzögert über 24 Stunden abgeben könnten. Rigolen fungierten damit als „Zwischenspeicher“. Wegen ihrer großen Oberfläche hätten sie keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung. (siehe Anmerkungen zur Dimensionierung: vorn!)

- *In der folgenden Diskussion wurde die angegebene Größe der Dachflächen hinterfragt.*

Herr **Hamann** stellte noch einmal die Grundflächen der Häuser dar. (siehe vorn!)

Herr **Müller** sagte, dass nur die Grundfläche (als senkrechte Projektion des Daches) entscheidend sei und man die Dachschräge nicht einrechnen dürfe.

- *Nach dem Neubau des Gebäudes Niedenstraße 28 vor einigen Jahren ist der Grundwasserspiegel deutlich gestiegen. Wird das mit dem geplanten Vorhaben in Zukunft noch verstärkt?*

Herr **Müller** sagte, dass im Jahre 2002 in der gesamten Umgebung (von Haan bis Leverkusen) der Grundwasserspiegel überraschend stark angestiegen sei. Erst seit 2007 sei ein allmählicher Rückgang zu beobachten.

Dass dieses Phänomen mit dem Bau des Hauses Niedenstraße 28 zusammenfalle sei allenfalls eine zeitliche Korrelation.

Einige Anlieger berichteten von feuchten Kellern in ihren Gebäuden und führten dies auf bereits durchgeführte Baumaßnahmen des Vorhabenträgers zurück.

Herr **Müller** erläuterte, aus fachlicher Sicht sei hier eher eine falsche oder fehlende Drainage als Grund zu vermuten. Diese wäre angesichts der vor Ort vorhandenen schmalen Lehmschichten über den versickerungsfähigen Schichten sorgfältig zu planen.

- *Die Durchfahrt zur geplanten Doppelhaushälfte hinter dem Haus Eichenstraße 112 ist für Feuerwehren zu schmal.*

Herr **Hamann** erwiderte, dass im Bebauungsplan auf den Zufahrten zu den anderen Neubauten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hilden und der Versorgungsträger geplant sei. Damit könne die Feuerwehr beide Doppelhaushälften erreichen.

- *Was passiert mit den Bäumen nördlich der geplanten Neubauten?*

Herr **Groll** und Herr **Sparla** wiesen darauf hin, dass die Bäume auf dem Nachbargrundstück stünden und nicht betroffen seien.

- *Werden bei den Neubauten Wärmepumpen eingesetzt? Welche Rolle spielt dabei Geothermal-Energie?*

Herr Hamann sagte, dass Energiestandards gemäß KfW 40 eingehalten (und im Durchführungsvertrag festgeschrieben) würden. Wärmepumpen seien dabei eine technische Option. An den Einsatz von Geothermal-Energie sei nicht gedacht.

- *Wie kann sichergestellt werden, dass durch den Bau der geplanten Häuser keine Beschädigungen an den Nachbargebäuden oder an der Straße verursacht werden?*

Herr **Groll** nahm diesen Gedanken auf und kündigte für den Bau ein „Beweissicherungsverfahren“ an, welches durch den Vorhabenträger durchzuführen sei.

- *Von mehreren Bürgern wurde darauf hingewiesen, dass der Hildener Westen nicht attraktiv zum Wohnen sei. Bei der Bebauungsplanung sollte das größere Plangebiet betrachtet werden. Als abschließende Bewertung sei festzustellen, dass die meisten Zuhörer eine negative Einstellung zur Nachverdichtung ihres Wohngebietes hätten.*

- *Einige Bürger fragten nach der Wirksamkeit und dem Zeitpunkt von Unterschriftenlisten.*

Herr **Groll** erläuterte die weiteren Verfahrensschritte im Aufstellungsverfahren und sagte, dass die nächste sinnvolle Möglichkeit für eine Unterschriftenaktion oder Einzelbriefe bei der „öffentlichen Auslegung“ bestünde.

- *Frage: Wird die zweite Doppelhaushälfte zugleich mit den anderen Neubauten entstehen?*

Herr **Groll** sagte, dass dies nicht notwendigerweise passieren müsse, da dieses Vorhaben außerhalb des VEP liege und somit keine zeitliche Bindung möglich sei.

- *Es wurde der Verzicht auf ein Einfamilienhaus vorgeschlagen.*

Herr **Groll** nahm dies als Anregung auf.

- *Ein Bürger äußerte die Befürchtung, dass es durch die Garagen der Neubauten zu einer stärkeren Abgasbelastung im Blockinnenbereich kommen werde.*

Dies wurde von Herrn **Groll** zur Kenntnis genommen.

- *Bewohner und Nachbarn des Hauses Niedenstraße 28 beklagten, dass durch eine Bebauung der Rasenfläche auf dem Flurstück 674 den Kindern Platz zum Spielen entzogen würde.*

Dies wurde zur Kenntnis genommen. Es handelt sich jedoch um eine private Fläche.

In der anschließenden Diskussion sagte Herr Sikorski als Eigentümer, die Nachbarn könnten doch ihre Gartenflächen (Niedenstraße 30) zur Verfügung stellen.

- *Im letzten Punkt der Diskussion wurde beklagt, dass die Vorgärten der Häuser Eichenstraße 114 und 116 in das Straßenland hineinragten. Bei der Neugestaltung der Straßenfläche hätten die Nachbarn Flächen abgeben müssen. Die Vorgartenfläche von Haus 114 sei jedoch mit dem Hinweis auf eine schützenswerte Hecke verschont geblieben. Diese Hecke existiert aber nicht mehr.*

Als Anregung wurde protokolliert, dass die Entfernung des Zaunes und der Rest-Hecke in den Durchführungsvertrag aufgenommen wird. Außerdem sollen die potentiellen Straßenflächen als separate Flurstücke ausgewiesen werden.

Am Ende der Diskussion erklärte Herr Groll, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der Planung überprüft werde und das Protokoll in etwa zwei bis drei Wochen im Planungs- und Vermessungsamt zur Verfügung stünde.

Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates sowie auf die Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Herr **Groll** dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 20:05 Uhr.

Protokoll: U.Hamann, Dipl.-Ing., Stadtplaner und Architekt