

**Wiedereinstieg in das Bebauungsplanverfahren Nr. 66, 4. Änderung
für den Bereich Auf dem Sand / Herderstraße / Hans-Sachs-Straße
hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Protokoll der Bürgeranhörung vom 01.07.2010

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

Das Plangebiet setzt sich aus 2 Teilen zusammen. Der südliche Teil befindet sich zwischen der Eilerstraße, dem Westring, der Straße „Auf dem Sand“ und der Hans-Sachs-Straße. Der nördliche Teil wird begrenzt durch die Straße „Auf dem Sand“, die östlichen Grundstücksgrenzen der Straße „In den Weiden“, den Nordfriedhof und die Herderstraße.

Laut den Darstellungen im Flächennutzungsplan (Rechtskraft 30.08.1993) handelt es sich bei beiden Teilen im Wesentlichen um Gewerbegebiete für nicht oder nicht wesentlich belästigende Betriebe.

Die geltenden Bebauungspläne stammen aus den Jahren 1962 bzw. 1968 und sind, auch das ein Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes, nicht mehr zeitgemäß oder befinden sich bereits im Aufhebungsverfahren.

Am 25.11.2009 hat der Rat der Stadt Hilden nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung vom 08.10.2003 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung wird daher erneut aufgenommen und es findet eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes statt.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 01.07.2010 frühzeitig an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. Die Grundstückseigentümer sowie die Mieter und Gewerbetreibenden wurden schriftlich eingeladen. Zudem sind Info-Flyer im direkten Umfeld des Plangebiets verteilt worden. Des Weiteren wurde auf der Internet-Seite der Stadt Hilden und in der lokalen Presse auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin im Bürgersaal des Bürgerhauses, Mittelstraße 40 in Hilden, waren erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll, Frau Schölling
3. als Vertreter der im Rat vertretenen Parteien: Herr Pohlmann, Herr Albers (Sachkundiger Bürger)

Herr **Groll** begrüßte die Anwesenden, eröffnete die Sitzung um 18.05 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung vor.

Anschließend wurden die Anwesenden von Herrn **Groll** über den Verlauf der Bürgeranhörung informiert und auf ihre Bedeutung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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 den verschiedenen Gestaltungsentwürfen entwickelter konkreter Bebauungsplanentwurf vorliegen.

Danach erläuterte Frau **Schölling** die Planung.

Nach einer kurzen Vorstellung der Lage und der Struktur des Plangebietes wurden die Ziele, die mit der Planung verfolgt werden sollen, erörtert.

Es ist das Ziel, den Gebietscharakter, der im Wesentlichen durch kleine und mittlere produzierende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen sowie durch die Ansiedlung mehrerer Kfz-Händler und das Möbelhaus Vonnahme gekennzeichnet ist, langfristig zu erhalten. Um das Hineindrängen von nicht gewünschten Nutzungen wie Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten auszuschließen, muss ein neuer Bebauungsplan mit entsprechenden Regelungen aufgestellt werden. Die Inhalte des bisherigen Planungsrechts sind zu veraltet und nicht detailliert genug, um einen Ausschluss zu gewährleisten.

Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 66 aus dem Jahr 1968 soll der Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung in Form von zusätzlichen textlichen Festsetzungen die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung regeln.

Die beiden Teile des Plangebietes werden auch weiterhin als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Daher gelten die Regelungen des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), es sei denn durch die textlichen Festsetzungen werden andere Aussagen getroffen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten¹ sollen im gesamten Plangebiet nicht zulässig sein. Dadurch kann eine Konkurrenzsituation und damit auch eine eventuelle Schwächung der Innenstadt sowie der Nahversorgungsstandorte vermieden werden.

Eine Ausnahme stellt die Ansiedlung von Kiosken und Trinkhallen dar. Diese Nutzungen sollen ausnahmsweise zulässig sein, da sie sich nicht negativ auf die Funktion der Innenstadt und der bestehenden Nahversorgungsstandorte auswirken.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die über ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment verfügen, ist zulässig. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Betriebe nicht negativ auf die Funktionalität der Innenstadt oder der bestehenden Nahversorgungsstandorte auswirkt.

Zudem sollen Vergnügungsstätten jeglicher Art und Wettbüros ausgeschlossen werden. Diese verfügen über eine höhere Mietzahlungsfähigkeit als gewöhnliche Gewerbebetriebe. Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde sich die Bodenrendite im Plangebiet erhöhen und originär vorge-sehene Betriebe verdrängt werden.

Auch Bordelle, bordellartigen Betriebe und Einrichtungen mit erotischen Produkten und Angeboten sollen im Plangebiet aufgrund ihres negativen Images ausgeschlossen werden.

Neben den bereits genannten Nutzungen sind auch Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Die Flächen im Plangebiet sollen arbeitsplatzintensiveren Gewerbebetrieben vorbehalten werden.

Zudem trifft der Bebauungsplan Aussagen zur Bestandssicherung des Möbelhauses Vonnahme und des Heimtextilien- und Teppichmarktes Schneider. Diese beiden Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund der Größe ihrer Verkaufsfläche in Gewerbegebieten nicht zulässig. Daher werden mit Hilfe einer Fremdkörperfestsetzung den beiden Betrieben Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen im Rahmen der zulässigen Bebaubarkeit eingeräumt. Zudem dürfen die beiden Betriebe auf bis zu 10 % ihrer Bruttoverkaufsfläche auch zentrenrelevante Sortimente anbieten.

Den beiden Betrieben wird ein aktiver Bestandschutz zugesprochen, da sie erhalten werden sollen.

¹ Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden definiert welche Warengruppen als zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

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

- *Ein Bürger bemerkte, dass das Argument, Speditionen aufgrund von zusätzlichen Verkehrsbelastungen auszuschließen, nicht nachzuvollziehen sei. Das Möbelhaus Vonnahme erzeuge aufgrund seines Kunden- und Anlieferverkehrs bereits heute schon starke verkehrliche Belastungen in der Straße „Auf dem Sand“. Außerdem fragte der Bürger noch einmal nach, warum Speditionen nicht zulässig sind.*
- *In diesem Zusammenhang beklagte sich eine Bürgerin über den rücksichtslosen Lkw-Verkehr und über das nicht ordnungsgemäße Parken von Lkw im Straßenraum.*

Auf diese beiden Wortmeldungen erwiderte Herr **Groll**, dass die Straße „Auf dem Sand“ für Gewerbeverkehr gebaut worden sei und eine Kfz-Belastung von ca. 6.000 bis 6.500 pro Tag aufweise. Insgesamt seien nur wenige Wohnungen entlang der Straße „Auf dem Sand“ vorzufinden, die aufgrund ihrer Lage im Gewerbegebiet hinsichtlich verkehrlicher und sonstiger Belastungen anders als Wohnungen in Wohngebieten zu bewerten seien.

Zum Ausschluss der Speditionen im Plangebiet führte Herr **Groll** an, dass in Hilden nur wenige Gewerbeflächen zur Verfügung ständen, Logistikbetriebe aber viel Fläche benötigten und im Verhältnis nur relativ wenige Arbeitsplätze schaffen würden. Zudem habe die Stadt Hilden zum einen aufgrund ihres geringen Flächenangebots ihren Fokus auf kleinteilige Gewerbestrukturen gelegt. Zum anderen würden Betriebsaufgaben von kleinen Unternehmen die gesamtwirtschaftliche Lage der Stadt nicht so stark beeinflussen.

Auch bei dem Gewerbegebiet entlang der Straße „Auf dem Sand“ handele es sich um ein kleinteiliges Gewerbegebiet. Eine Ansiedlung eines großen Speditionsunternehmens würde sich kontraproduktiv auf das Gebiet auswirken.

- *Ein anderer Bürger fragte, ob sein Betrieb auch unter den Bestandschutz fallen würde. Des Weiteren regte er an, eine Zufahrt von der Ellerstraße zu seinem Grundstück (Hans-Sachs-Straße 11) laufen zu lassen.*

Frau **Schölling** erläuterte, dass außer den genannten ausgeschlossenen Nutzungen (s.o.) alle in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig und dementsprechend bestandgeschützt seien. Da es sich bei dem entsprechenden Betrieb um einen Produktionsbetrieb handele, unterliege er auch dem Bestandschutz.

Herr **Groll** ergänzte, dass eine neue Zufahrt über die Ellerstraße aus verkehrlichen Gründen nur schwer zu realisieren sei. Er wolle diese Anregung aber an das Tiefbauamt weiterleiten.

- *Daraufhin erwiderte der Bürger, dass die Hans-Sachs-Straße, über die das Grundstück erschlossen wird, sehr eng sei.*

Hierzu antwortete Herr **Groll**, dass die Hans-Sachs-Straße für Gewerbeverkehr ausgelegt und dementsprechend groß genug dimensioniert sei.

- *Es kam die Nachfrage einer Bürgerin, was die Abkürzungen „GRZ“ und „GFZ“ bedeuten würden.*

Herr **Groll** erläuterte, dass „GRZ“ Grundflächenzahl und „GFZ“ Geschossflächenzahl bedeute. Mit diesen Kennziffern würde unter anderem die Überbaubarkeit der Grundstücke geregelt.

- *Eine Bürgerin beschwerte sich, dass bei Verkehrskontrollen auf dem Westring die Lkw das Gewerbegebiet über stark bewohnte Straßen wie die Gerresheimer Straße und die Mozartstraße anfahren würden. Die Stadt solle gegen diesen Missbrauch vorgehen, in dem sie z.B. für die entsprechenden Straßen ein Durchfahrverbot für LKW über 3 t festlege.*

Herr **Groll** führte hierzu aus, dass es sich bei den beiden genannten Straßen um öffentliche Straßen handele, für die ein Durchfahrtsverbot nicht so einfach zu erwirken sei. Die Anregung würde aber aufgenommen werden.

- *Zwei weitere Beschwerden wurden durch Bürger vorgebracht. Zum einen würden Lkw mit Anhänger mehrere Stunden im absoluten Halteverbot in der Straße „Auf dem Sand“ parken.*

Außerdem fände im 1. OG der Herderstraße 30² eine nicht zulässige Nutzung in Form einer Kneipe statt.

Die Beschwerden wurden seitens der Verwaltung aufgenommen.

- *Ein weiterer Bürger fragte nach dem Bestandschutz seines Betriebes. Dabei handele es sich um die Bezirkshandlung von Tupperware. Zudem wies er darauf hin, dass das Sortiment des Heimtextilien- und Teppichmarktes Schneider stark zentrenrelevant sei.*

Frau **Schölling** erklärte, dass der Betrieb keinen Einzelhandel im eigentlichen Sinn darstelle, da die Produkte nicht an Ort und Stelle verkauft würden, sondern sich dort lediglich Lager- und Geschäftsräume befinden würden. Folglich sei der Betrieb gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig und dementsprechend in seinem Bestand geschützt.

Herr **Groll** ergänzte, dass generell erst einmal alle bestehenden Betriebe Bestandschutz hätten. Erst nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erhalten habe, seien für neue Planungen seine Regelungsinhalte einzuhalten.

- *Ein Bürger wollte wissen, warum ein Teilstück der Hans-Sachs-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplan liege, andere Straßenflächen dagegen nicht.*

Herr **Groll** antwortete darauf, dass es in der Stadt Hilden und gerade auch im Gewerbegebiet Hilden Nordwest eine Reihe an Bebauungsplänen gäbe, deren Geltungsbereiche sich zum Teil überschneiden bzw. aneinander grenzen würden. Daher sei die Hans-Sachs-Straße noch Teil des Bebauungsplanes.

- *Zu diesem Thema gab es eine weitere Frage durch einen Bürger. Dieser befürchtete, dass eine Umgestaltung der Hans-Sachs-Straße die bestehenden Kurierdienste verdrängen könnte.*

Herr **Groll** erläuterte, dass die Hans-Sachs-Straße nicht umgestaltet werden soll. Sie bliebe als Erschließungsstraße des Gewerbegebietes erhalten. Eine Änderung sehe auch der Bebauungsplan nicht vor.

- *Ein Bürger führte aus, dass die Begriffe „Speditionen aller Art“ und „Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen“ zu weit gefasst sein. Es gäbe zwischen Speditionsbetrieben hinsichtlich ihrer Funktion, ihrer Verkehrserzeugung und ihrer Größe große Unterschiede. So habe er einen Kurierdienst, der lediglich über ein Büro verfüge und auf den Transport per Schiff und Post fokussiert sei. Er regte an, diese Festsetzung stärker zu konkretisieren.*
- *Weitere Bürger brachten ähnliche Anregungen vor. Diese bezogen sich unter anderem auch auf Kurierdienste.*

Herr **Groll** wies darauf hin, dass Speditionen, die über große Lagerhallen verfügen und bei denen lediglich ein Warenumschlag stattfindet, nicht zulässig seien. Die Ansiedlung von produzierenden Betrieben mit Vertrieb ihrer Güter sei jedoch möglich. Großhandelsbetriebe müssten im Einzelfall betrachtet werden.

Die Anregungen seitens der Bürger wurden aufgenommen. Eine stärkere Differenzierung von Speditionsbetrieben und auch die Ansiedlung von Kurierdiensten sollen geprüft und ggf. in die Festsetzungen eingearbeitet werden.

- *Ein weiterer Bürger bemerkte, dass bereits eine Spielhalle im Plangebiet existiere und die Stadt dementsprechend zu spät handeln würde.*

Hierzu führte Herr **Groll** aus, dass Spielhallen sich gerne in Gewerbegebieten ansiedeln würden, da die Mieten dort niedriger als in Kerngebieten seien. Für die Stadt seien aber Gewerbebetriebe die interessanteren Nutzer, da diese u.a. über ein stärkeres Arbeitsplatzpotential verfügen würden.

Die Spielhalle, die sich im Plangebiet befindet, unterliege wie bereits erläutert dem Bestandschutz. Durch den Bebauungsplan könne allerdings eine Erweiterung dieser Spielhalle und die Ansiedlung weiterer Spielhallen verhindert werden.

² Anmerkung: Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66, 4. Änderung.

Des Weiteren teilte Herr **Groll** mit, dass eine stadtweite Konzeption zur Regulierung der Ansiedlung von Spielhallen erarbeitet worden sei, da Hilden bereits heute einen überdurchschnittlichen Besatz an Spielhallen vorzuweisen hätte.

- *Mehrere Bürger brachten weitere Anliegerbeschwerden vor. Es wurde beanstandet, dass zu große Lkw die Anliegergrundstücke beschädigen würden. Dies sei auch auf die falsch parkenden Lkw zurückzuführen, da diese den Straßenraum verengen würden.*

Herr **Groll** nahm hierzu wie folgt Stellung: Das Fahrverhalten der Lkw-Fahrer könne die Stadt nicht beeinflussen. Bei einem Parkverbot im Straßenraum kämen Beschwerden durch die dort ansässigen Betriebe.

- *Daraufhin erwiderte eine Bürgerin, dass auch fremde Betriebe ihre Lkw im Straßenraum abstellen würden.*

Hierzu antwortete Herr **Groll**, dass die Lkw dort parken dürften, solange sie sich an die Straßenverkehrsordnung hielten. Ein weiteres Problem sei die Änderung des Stellplatznachweises in der Landesbauordnung. Dies sei aber eine Problematik, die nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zu regeln sei.

- *Erneut wurde seitens eines Bürgers angeregt, dass der Begriff „Speditionen“ stärker zu differenzieren sei. Dies sei gerade in Hinblick auf das Möbelhaus Vonnahme, das durch seinen Anlieferverkehr einen starken Lkw-Verkehr produziere, notwendig.*

Die Anregung wurde von Seiten der Verwaltung aufgenommen.

- *Ein Bürger klagte, dass sich niemand um die Interessen der Anwohner kümmere, die schon lange in dem Gebiet leben würden. Die Verkehrsproblematik und die Belästigungen müssten von der Stadt angegangen werden.*

Herr **Groll** wies darauf hin, dass die Protokolle von Bürgeranhörungen verwaltungsintern weitergegeben würden. Die Stadt Hilden habe aber nur eine recht kleine Verwaltung, so dass nicht alle Probleme gleichzeitig angegangen werden könnten. Zudem müssten die Bewohner eines Gewerbegebietes stärkere Belastungen hinnehmen, umso mehr, als dass der hier betroffene Bereich schon seit Jahrzehnten als Gewerbegebiet entwickelt würde.

- *Ein Bürger bat darum, dass weitere Vorgehen zu skizzieren.*

Herr **Groll** wiederholte das eingangs erläuterte Vorgehen bei einem Bebauungsplanverfahren. Zudem führte er aus, dass mit einer Offenlage zwischen November und Dezember dieses Jahres zu rechnen sei und der Satzungsbeschluss dann vermutlich im 1. Quartal 2011 stattfinden würde.

Mit Bauanfragen, die vor dem Satzungsbeschluss eingingen, würde wie folgt umgegangen: Sollten die Anfragen den Planungen des Bebauungsplanes entsprechen, würden sie genehmigt werden. Bauanfragen, die von den Inhalten des Bebauungsplanes abweichen würden, würden zurückgestellt werden. Sollte der Bebauungsplan nicht innerhalb eines Jahres nach der Zurückstellung Rechtskraft erlangt haben, so könne auch noch eine Veränderungssperre erhoben werden.

- *Ein Bürger merkte an, dass das Gerücht kursiere, dass die Firma von der Linde ihren Betrieb aufgeben wolle. Er fragte, was mit den vorhandenen Gebäuden dann passieren würde und ob sie abgerissen würden.*

Herr **Groll** erklärte, dass ein Abriss zunächst einmal planerisch nicht von Bedeutung sei, sondern die zukünftige neue Nutzung. Es seien bereits Gespräche mit der Firma von der Linde geführt worden und es gäbe mehrere Optionen, was auf dem Grundstück realisiert werden könnte.

- *Eine weitere Frage lautete, ob eine rechtliche Widerspruchsmöglichkeit für die Betroffenen eines Bauleitplan-Verfahrens bestehen würde.*

Darauf antwortete Herr **Groll**, dass während des Verfahrens die Bürgerinnen und Bürger gegen die Inhalte Einwände erheben könnten. Im Rahmen des Abwägungsverfahrens würden die Einwände entweder akzeptiert oder abgelehnt.

Nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt habe, könne gegen den Bebauungsplan ein Jahr lang eine Normenkontrollklage beim Oberverwaltungsgericht eingereicht werden.

- *Ein Bürger fragte nach, ob er das Protokoll der Bürgeranhörung bekommen könne.*

Herr **Groll** bejahte dies und wies darauf hin, dass die Erstellung des Protokolls 1 bis 2 Wochen dauern würde. Die Bürgerinnen und Bürger sollten sich beim Planungsamt telefonisch melden, um das Protokoll in digitaler Form oder per Post zugeschickt zu bekommen. Die Anwesenden könnten aber auch Ihre Emailadresse in die Anwesenheitsliste eintragen, dann würden sie das Protokoll direkt zugeschickt bekommen.

Außerdem merkte Herr **Groll** an, dass die Inhalte der Bürgeranhörung in Form des Protokolls an die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates weitergegeben würden.

- *Abschließend fragte eine Bürgerin, welche Grüngestaltungssatzung gemäß den Hinweisen gemeint sei und welche Bedeutung der aufgeführte Hinweis zu den Altlasten habe.*

Herr **Groll** sagte dazu, dass es sich dabei um die gleiche Gestaltungssatzung handele, die auch früher schon gegolten habe.

Zum Thema Altlasten führte er aus, dass diese sich nicht direkt im Plangebiet, sondern in dessen Umfeld befänden. Der Hinweis sage lediglich aus, dass bei Neubauten der Kreis Mettmann zu informieren sei. Dies sei eine reine Vorsichtsmaßnahme.

Am Ende der Diskussion erklärte Herr **Groll** erneut, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft werde und das Protokoll in absehbarer Zeit im Planungs- und Vermessungsamt und im Internet zur Verfügung stünde.

Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates sowie auf die kommenden 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 19:20 Uhr.