



**Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 257, VEP Nr. 15
hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
(BauGB)**

Protokoll der Bürgeranhörung am 28.10.2010

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 14.07.2010 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 257 (VEP Nr. 15) gefasst.

Das Plangebiet liegt nahe dem Zentrum der Stadt Hilden. Es wird im Norden durch die Kolpingstraße, im Osten durch die AWO Kindertagesstätte Kolpingstraße, im Süden durch die Südstraße beziehungsweise durch die angrenzende Wohnbebauung sowie im Westen durch die Heiligenstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1196, 1197, 1199, 1201, 1202 und 1204 der Flur 49 in der Gemarkung Hilden.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 28.10.2010 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internetseite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste
2. als Ratsvertreter: Frau Behner, Herr Burchartz, Herr Kaltenborn, Herr Pohlmann, Herr Schreier, Herr Wellmann
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll, Herr Thoma
4. als Vertreter des mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragten Stadtplanungsbüros (ISR Stadt + Raum): Herr Füge, Herr Felsmann, Frau Röckelein

Herr **Groll** eröffnet die Sitzung um 18.00 Uhr und stellt Herrn Thoma und sich selbst als Mitglieder der Verwaltung sowie die Vertreter des mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragten Stadtplanungsbüro ISR Stadt + Raum Herrn Füge, Herrn Felsmann und Frau Röckelein vor.

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

Außerdem informiert 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 An-

regungen 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 verweist Herr **Groll** auf die Möglichkeit, sich im Internet über den weiteren Verlauf des Planverfahrens zu informieren. Bei der späteren Offenlage können sich die Bürger während eines Monats detailliert über den Plan informieren und ggf. Anregungen vortragen. Zur Offenlage wird dann ein Bebauungsplanentwurf samt der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angestellten Untersuchungen (z. B. Umweltbericht) zur Verfügung stehen.

Danach begrüßt Herr **Felsmann** die Anwesenden und erläutert die Hintergründe der Planungen. Das Josef-Kremer Haus, welches sich derzeit auf dem nördlichen Teil des Plangebietes befindet, ist stark sanierungsbedürftig und soll zu Gunsten von Wohnbebauung abgerissen werden.

Die Pläne sehen eine Ausnutzung des Plangebietes nach dem Grundsatz des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden vor und halten sich zudem an die strategischen Gesichtspunkte des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Hilden zur Stärkung der Stadtstruktur. Eine qualitative Nutzung der innenstadtnahen Lage soll mehrere Nutzergruppen ansprechen und unter anderem barrierefreies Wohnen sowie Mehrgenerationenwohnen ermöglichen. Zudem sind 3 Einfamilienhäuser in Reihenhausbauweise vorgesehen.

Eine Tiefgarage für das Mehrfamilienwohnen ermöglicht die Lösung der Stellplatzproblematik im Plangebiet. Auch wird eine klimafreundliche Bauweise durch die Nutzung einer bioenergetisch effizienten Heizungsanlage sowie der Festsetzung des KfW-55 Standard für die Wohnbebauung garantiert.

Zusätzlich erläutert Herr **Felsmann** die verschiedenen Verfahrensschritte bei der Aufstellung eines Bauleitplanes. Er stellt im Folgenden die gegenwärtige Situation vor Ort und die beabsichtigten Planungen vor. Zusätzlich zu der angestrebten Variante des Vorhabens werden 2 weitere Varianten vorgestellt. Mit Hilfe von dreidimensionalen Ansichten der geplanten Bebauung sowie Perspektiven wird die Planung veranschaulicht und deren Auswirkungen erläutert.

Zur Umsetzung dieser Pläne ist zum Einen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die überbaubaren Grundstücksflächen, das Maß der Nutzung sowie die Höhe und Geschossigkeit der Gebäude regelt. Ferner ist gegebenenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, da ein Teilstück zurzeit als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist.

Anschließend wird um Stellungnahmen und Anregungen der Anwesenden gebeten.

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

* *Von welcher Straße aus wird die geplante Tiefgarage erschlossen?*

Herr **Felsmann** erklärt dazu, dass die Tiefgarage über die neue Erschließungsstraße (gegenüber der Südstraße) erfolgen wird.

* *Wie viel Verkehr wird zusätzlich auf die Heiligenstraße umgelegt, auch im Hinblick auf die neue Bebauung Am Kronengarten?*

Herr **Groll** erläutert, dass die Heiligenstraße zwar multifunktional sei, aber nicht zur Hauptverkehrsstraße umfunktioniert werde. Sie soll lediglich als „Ventil“ genutzt werden, d.h. dass nur teilweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Heiligenstraße vorkommen wird.

** Der Baukörper des Josef-Kremer Hauses ist zum Straßenraum etwas zurückversetzt, was eine bessere Einsicht auf die Kreuzung Kolpingstraße/Heiligenstraße zulässt. Ist dies auch in der Planung beachtet worden?*

Herr **Felsmann** erklärt dazu, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und bei der weiteren Planung Berücksichtigung findet. An der angesprochenen Ecke befindet sich zum derzeitigen Planungsstand ein „Müllsammelplatz“, der das Sichtfeld aber nicht beeinträchtigt.

** Die Variante 3 (Nullvariante) wird dreimal als verträglicher empfunden, da die Gebäude sich weg von der Kindertagesstätte orientieren und die Bäume erhalten bleiben. Zudem wird angemerkt, dass die Tiefgarageneinfahrt der Variante 1 zu nah an der Kindertagesstätte liegt.*

Die Anmerkungen der Bürger werden von Herrn **Felsmann** zur Kenntnis genommen.

** Warum ist die Variante 3 (Nullvariante) vom Planungsbüro im weiteren Verlauf verworfen worden?*

Herr **Füge** weist auf den Grundsatz des BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden hin und hebt hervor, dass eine Verdichtung in einer innenstadtnahen Lage städtebaulich für sinnvoll erachtet wird. Herr **Groll** ergänzt, Ziel des Verfahrens sei eine Bebauung des städtischen Grundstückes.

** Die Bebauung der Planung scheint nur die Höhe der umliegenden Bebauung seitens der Kolpingstraße aufzunehmen. Warum sind nicht die Höhen der gegenüberliegenden Süd- und Heiligenstraße beachtet worden? Nach Süden hin solle die Bebauung nur max. II-geschossig sein.*

Herr **Groll** erläutert das Vorgehen zur Ermittlung von verträglichen Höhen für das Plangebiet und weist darauf hin, dass alle Häuser der näheren Umgebung in die Betrachtung einfließen. Außerdem weist er auf die maximale Höhe der Reihenhausbauung von ca. 10,5 m hin.

** Werden Erschließungskosten auf die jetzigen Bewohner zukommen?*

Herr **Groll** verneint diese Frage und erläutert, dass keine Kosten für die Anlieger durch die neue Erschließung anfallen.

** Wird die Luftqualität im Gebiet durch das Abholzen der vorhandenen Bäume und die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes verschlechtert?*

Herr **Füge** erklärt, dass die Anlagen wie das geplante Blockheizkraftwerk vielfach gebaut werden und nach den Regeln der Technik mit Filtern im Schornstein ausgestattet werden.

** Die Heiligenstraße ist teilweise eine Einbahnstraße und es existieren nicht genügend Parkplätze, gerade vor dem Kindergarten sind keine ausreichenden Parkmöglichkeiten vorhanden.*

Herr **Groll** weist auf die schon zu Beginn angesprochene Lösung der Stellplatzproblematik hin, indem eine Tiefgarage für das Mehrfamilienwohnen geplant ist und für die Reihenhäuser eigene Stellplätze vorgesehen werden. Außerdem erwähnt er, dass die Tiefgarageneinfahrt

nicht direkt neben dem Kindergarten liegt, sondern einen gewissen Abstand wahrt, da sie an der Heiligenstraße ist.

* *Wird die Freifläche des Kindergartens an der Kolpingstraße durch das Vorhaben verkleinert?*

Herr **Groll** erläutert, dass die Nutzung der Fläche im südlichen Teil des Gebietes durch den Kindergarten seitens der Stadt geduldet wurde, aber auf keiner rechtlichen Grundlage basiert. Das eigentliche Grundstück des Kindergartens behält also seine ursprüngliche Fläche bei.

* *Die geplante Bebauung ist in Verbindung mit der vorhandenen Kindergartenbebauung so nicht tragbar.*

Herr **Groll** sagt hierzu, es habe eine Abstimmung zwischen der Stadt Hilden und dem Betreiber des Kindergarten stattgefunden.

* *Die geplante Bebauung ist 3 m höher als die umliegende Bestandsbebauung (Heiligenstraße / Südstraße). Verdunkeln die Mehrfamilienhäuser die Nachbargebäude dadurch nicht?*

Herr **Füge** erwähnt, dass die Abstandsflächen eingehalten werden, welche für eine ausreichende Besonnung aller Gebäude sorgen. Zudem rechnet er vor, dass sogar 11,50m Platz zwischen den angesprochenen Gebäuden liegen. Des Weiteren werden die Höhenverhältnisse nochmals überprüft.

* *Die geplante Holz-Pellets-Heizung hat Feinstaub zur Folge. Aber es werden keine Filteranlagen vorgesehen.*

Herr **Füge** betont, dass dies nicht zum eigentlichen städtebaulichen Themenfeld gehört, aber genauere Informationen zur Heizungsanlage eingeholt werden. Ein Nachweis über eine Filteranlage wird dann später erfolgen. Herr **Groll** fügt dem hinzu, dass dieses Teil des Durchführungsvertrages sein wird.

* *Wie viele Stellplätze sind für die Wohneinheiten vorgesehen?*

Herr **Groll** erklärt dazu, dass allgemein in Hilden ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen ist. Mehr kann und darf seitens der Stadt nicht gefordert werden. In Falle dieser Planung werden für das Mehrfamilienwohnen und die Reihenhäuser seitens der Stadt genügend Stellplätze geschaffen. Zudem erwähnt Herr **Groll**, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht die allgemeine Parkraumnot im Bereich der Kolpingstraße / Heiligenstraße behoben werden kann. Dies ist zudem kein auf diesen Bereich beschränktes Problem, sondern findet sich überall in Hilden.

* *Es wird gefragt, ob ein Zeitplan schon bekannt ist?*

Herr **Füge** erklärt, dass es keinen genauen Zeitplan gibt und verweist auf die von Herrn Felsmann vorgestellte Systemskizze zum Planverfahren. Er geht davon aus, dass es vor Anbruch des Sommers 2011 kein verbindliches Planungsrecht geben wird.

* *Was bedeutet der Begriff „Mehrgenerationenwohnen“?*

Herr **Felsmann** erklärt, aufgrund unterschiedlicher Grundrisslösungen sei bei diesem Bauprojekt die Möglichkeit gegeben, unterschiedliche Altersgruppen hier wohnen zu lassen. Jedoch verordnen lasse sich so etwas nicht.

** Es wird angemerkt, dass nur von Höhe und Verdichtung gesprochen wird. Der Bürger fragt, wie viel ein Quadratmeter Wohnfläche nach Fertigstellung kosten soll?*

Herr **Groll** erklärt, dass diese Frage ein paar Schritte zu früh angemerkt wird. Hierauf kann derzeit keine Antwort gegeben werden. Auch sei diese Frage im Rahmen der Bauleitplanung nicht relevant.

** Es wird angemerkt, dass die Bebauung sich bei einem Geschoss weniger eventuell nicht mehr rentiert, und nur deswegen eine solche Verdichtung angestrebt wird.*

Herr **Groll** erklärt, dass diese Anmerkung zur Kenntnis genommen wird.

** Es wird erfragt, ob die Bebauung auch nach der Planungsphase weiterhin wirklich barrierefrei gebaut wird?*

Herr **Felsmann** erklärt, dass ein Aufzug auf jeden Fall Grundlage der Planung ist und die Planung somit barrierefrei ausgeführt wird.

** Es wird angemerkt, dass eine neue Variante aus den bestehenden Vorschlägen zwischen Variante 1 und 2 favorisiert wird, um der Kindertagesstätte mehr „Luft zu lassen“.*

Herr **Groll** nimmt den Vorschlag auf.

** Gibt es eine Möglichkeit, den Lärm der Bauphase und des Abrisses für die direkten Nachbarn des Grundstückes zu reduzieren?*

Herr **Groll** verneint die Aussicht auf eine ruhige Bauphase. Er betont jedoch, dass sich die Zeit der erhöhten Lärmbelastung auf einen kürzeren Zeitraum auswirken wird als beim Projekt Am Kronengarten.

** Es wird angemerkt, dass aus Gründen der Besonnung aller Grundstücke nur Variante 1 möglich ist.*

Herr **Groll** nimmt die Anmerkung zur Kenntnis.

** Warum wird die Südstraße - wie damals vorgesehen - jetzt nicht durchgeführt, sondern bleibt weiterhin eine Sackgasse?*

Herr **Groll** erläutert, dass eine Weiterführung der Südstraße zusätzlichen Verkehr verursachen würde und man deswegen von der Realisierung dieser Idee absah.

** Wird der Bestand des Kindergartens durch die geplante Bebauung gefährdet oder kann es vielleicht zu Einschränkungen des Betriebes kommen? Befürchtet man keine Probleme seitens der neuen Mieter hinsichtlich der Lärmimmissionen durch den Kindergarten?*

Herr **Füge** erklärt, dass es sich bei dem Geräuschaufkommen einer Kindertagesstätte um sozial-adäquaten Lärm handelt und dass deswegen keine Sanktionen zu befürchten sind. So sei die bisherige Rechtsprechung.

* *Es wird angemerkt, dass eine Bebauung ähnlich des Josef-Kremer-Hauses mit Abstufung Richtung Süden favorisiert wird.*

Herr **Groll** nimmt die Anmerkung zur Kenntnis.

* *Gibt es einen Bestandsschutz für die nahe gelegenen Gewerbebetriebe?*

Herr **Groll** betont, dass ein Lärmschutzgutachten noch erfolgen wird, sieht aber keinen Anlass zur Sorge, da bisher keinerlei Beschwerden über zu hohen gewerblichen Lärm im Gebiet vorliegen.

* *Es wird angemerkt, dass mehr Verkehr auf der Kolpingstraße diese überlasten würde. Eine Tiefgarageneinfahrt auf dieser Straße sei nicht möglich.*

Herr **Groll** merkt an, dass sich die Tiefgarageneinfahrt nicht auf der Kolpingstraße befindet und die Kolpingstraße den zusätzlichen - durch die Planung hervorgerufenen - Verkehr durchaus aufnehmen kann. Falls dies eine Anregung sein soll, weitere Parkmöglichkeiten zu schaffen, nehme er dies zur Kenntnis.

* *Wird es während der Bauphase zu weiteren Parkengpässen kommen? Ist an eine Parkregelung während der Bauphase gedacht? Bleibt eine Garage auf der Südstraße weiterhin nutzbar?*

Herr **Groll** stimmt der Problematik des Parkens zu. Dies sei jedoch eine natürliche Folge bei Bauen in der Innenstadt. Eine Lösung für dieses Problem ist nicht in Sicht. Eine private Garage sollte jedoch während der Bauzeit weiterhin zugänglich bleiben. Ansonsten sind Entschädigungen seitens der Stadt in ähnlichen Fällen bereits bewilligt worden. Hier müsse im Einzelfall geprüft werden.

* *Es wird angemerkt, dass seitens der Anwohner lieber weniger Wohnungen auf dem Gelände erwünscht werden, da sich dadurch die Zahl neuer Parkplatzsuchender Anlieger reduziert.*

Herr **Groll** bestätigt nochmals die Problematik des Parkens während der Bauphasen.

* *Man kann doch die Zahl der Stellplätze in der geplanten Tiefgarage(TG) mittels Doppelparker erhöhen. Bei einer Verschachtelung der TG können Bäume erhalten werden. Der südliche Baukörper sollte nur II-geschossig werden.*

Herr **Groll** nimmt die Anmerkungen zur Kenntnis.

Herr Groll wiederholt in Kurzfassung die bisherigen Anmerkungen der Bürger und bemerkt, dass der Erhalt der Bäume den Bürgern leider kein großes Anliegen zu sein scheint.

* *Es wird gefragt, ob in den verschiedenen Varianten die Bäume eventuell erhalten werden können?*

Herr **Füge** weist auf die Problematik hin, dass entweder mehr Parkmöglichkeiten oder mehr Grünraum geschaffen werden kann. Zudem betont er, dass eine Neupflanzung von kleineren Gehölzen nach dem Bau der Tiefgarage in Planung ist.

* *Es wird angeregt, die Dächer der neuen Bebauung zu begrünen.*

Auch diese Anregung wird zur Kenntnis genommen.

* *Durch Veränderung der Baukörperanordnung (L-förmige Gebäude mit langem Schenkel im östlichen Grundstücksbereich) könnte den Anwohnern der Heiligenstraße in Bezug auf die Gebäudehöhen eine Entlastung in Aussicht gestellt werden.*

Herr **Groll** nimmt die Anmerkung zur Kenntnis.

* *Es wird nach früheren Planungen zur Verlängerung der Südstraße nach Osten gefragt; ein Teil der jetzt betroffenen Grundstücke sei damals für diesen Zweck gedacht gewesen.*

Herr **Groll** erwidert, die Stadt hätte von derartigen Plänen schon lange Abschied genommen. Daher ständen die Grundstücke zur Verfügung.

* *Wie viele Bäume werden erhalten? Werden eventuell Ausgleichspflanzungen vorgenommen?*

Herr **Füge** zählt anhand der Präsentation ca. 20 Bäume, die gefällt werden müssen. Unter anderem befindet sich unter diesen eine alte Kirsche, deren natürliche Lebensdauer jedoch bald abläuft.

Herr **Groll** erläutert, dass für diese Planfläche keine Ausgleichspflanzungen vorgenommen werden. Die Anregung, Ausgleichspflanzungen zu treffen, wird jedoch zur Kenntnis genommen.

* *Welcher Flächennutzungsplan gilt und wie wird er geändert?*

Herr **Groll** gibt an, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden gilt. Eine Teilfläche ist als „Gemeinbedarf“ dargestellt und soll in „Wohnbaufläche“ geändert werden.

* *Es wird angemerkt, dass eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes erwünscht wird.*

Herr **Groll** merkt an, dass für weitere Änderungen, die nichts mit der Planung direkt zu tun haben, ein Besuch im Amt außerhalb dieser Sitzung vonnöten ist.

Nach Ende der Diskussion erklärt **Herr Groll**, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll binnen der nächsten 2-3 Wochen im Planungs- und Vermessungsamt zur Verfügung stehe.

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

Herr Groll dankt allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schließt die Veranstaltung um 19:30 Uhr.

Gez. Groll

Protokoll: Dipl.-Ing. Gina Röckelein (Dipl. Ing. für Städtebau und Regionalplanung)