



Aufstellung Bebauungsplan Nr. 236A
hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 04.11.2010

Der Rat der Stadt Hilden hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236A für den Bereich des Weiterbildungszentrums „Altes Helmholtz“, Gerresheimer Str. 22 und 24 sowie Augustastraße 14 bis 24 am 07.07.2010 beschlossen.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 04.11.2010 an dem Verfahren beteiligt. Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen.

Im Plangebiet selbst und in der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internet-Seite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Ratsvertreter: Herr Burchartz, Herr Kaltenborn, Herr Schulte, Herr Dr. Haupt, Frau Weiner
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll, Herr Oreskovic

Herr Groll eröffnete die Sitzung um 18:00 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung vor.

Außerdem informierte Herr Groll die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhaltsprotokoll werde.

Anschließend wurden die Erschienenen von Herrn Groll auf Bedeutung und Ablauf der Bürgerbeteiligung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hingewiesen.

Herr Groll erläuterte dann die sechs verschiedenen Entwurfsvarianten für den Bebauungsplan Nr. 236A und stellte sie anschließend den Bürgern zur Diskussion.

Sodann nahmen die Bürger wie folgt Stellung:

- ***Es wurde die Frage nach einer Null-Variante gestellt und ob man die Anzahl der Stellplätze innerhalb eines Bebauungsplanes festsetzen kann, da davon auszugehen ist, dass ein Stellplatz pro Wohneinheit zu wenig sein wird***

Herr Groll erklärte, dass der Auftrag des Rates an die Verwaltung sei, den rückwärtigen Bereich des „Alten Helmholtz“ für Wohnbauzwecke zu überplanen und die hier vorgestellten Varianten das Ergebnis des Auftrages darstellten. Eine Null-Variante sei daher auch nicht mehr Gegenstand der aktuellen Überlegungen gewesen. Dennoch würde der Vorschlag an dieser Stelle als Anregung in das Protokoll zur weiteren Beratung durch den Rat der Stadt Hilden aufgenommen.

Bezüglich der Stellplatzfrage merkte Herr Groll an, dass der Stellplatzschlüssel (Stellplätze pro Wohneinheit) für Hilden grundsätzlich bei 1:1 liegt, eine Anhebung auf 2:1 oder ein anderes Verhältnis aber durchaus vorstellbar wäre.

- ***Der Bürger ergänzte seine Fragen und wollte von der Verwaltung wissen, wie viele Geschosse für die Neuplanung genau vorgesehen wären. Entsprechend der Darstellung in den Plänen ist eine I-Geschossigkeit mit Satteldach geplant. Ein erfahrener Architekt wäre durch eine geschickte Planung in der Lage, bei einer zulässigen I-Geschossigkeit ein II-geschossiges Gebäude zu erbauen. Daher wollte der Bürger im Weiteren erfahren, ob es nicht sinnvoll wäre, für das Plangebiet eine First- bzw. Traufhöhenbegrenzung festzusetzen. Abschließend gab der Bürger noch zu verstehen, dass er im Falle einer Bebauung sich für die Variante IIa, mit Erhalt der alten Eiche, aussprechen würde.***

Herr Groll verwies auf die nach heutigem Standard geplanten Geschosshöhen für Wohngebäude, wonach von einer Geschosshöhe von ca. 3,00 m auszugehen sei. Nach der hier geplanten Ausweisung von einem Vollgeschoss plus ausbaubarem Dachgeschoss, ergäbe sich eine First- bzw. Gebäudehöhenbegrenzung von ca. 9 m. Eine solche Festsetzung könne in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

- ***Darauf hin wollte der Bürger wissen, wie die Gestaltung der Häuser aussehen soll***

Hierzu erklärte Herr Groll, dass es städtebaulich sinnvoll wäre, einen einheitlichen Baustil zu verwenden. Ob letztlich Sattel-, Pult- oder Flachdächer zum Tragen kommen, könne an dieser Stelle noch nicht konkretisiert werden, da eine Abstimmung mit allen beteiligten Grundstückseigentümern getroffen werden müsse.

- ***Einer der anwesenden Bürger verwies noch mal auf die fehlende Null-Variante, fand aber ebenfalls die Variante IIa akzeptabel, da die Eiche für das Areal sehr prägend sei und demnach erhalten werden sollte.***

Herr Groll verwies erneut auf den Beschluss des Rates, hier für eine Wohnbebauung zu planen. Im gesamten bisherigen Planungsprozess wurde die Null-Variante aber ebenfalls diskutiert, hätte allerdings keine Zustimmung durch den Rat erfahren.

- ***Es wurde die Frage nach der Notwendigkeit der Bebauung der rückwärtigen Gärten der Augustastraße gestellt. Schließlich würde es genügen, lediglich das städtische Grundstück zu bebauen, was dem Redner durchaus „einleuchtend“ erscheint.***

Herr Groll erklärte, dass die Einbeziehung der Grundstücke der Augustastraße auf Wunsch der Eigentümer erfolgt sei.

- ***Der Bürger ergänzte seine Ausführungen dahingehend, dass er nachfragte, ob man denn gleich jedem Wunsch eines Bürgers nachgehen müsse als Verwaltung.***

Hierzu nahm einer der betroffenen Grundstückseigentümer Stellung.

Er äußerte zunächst seinen Dank an den Rat der Stadt Hilden, dass das Verfahren wieder aufgenommen wird. Im Weiteren verwies er auf die Tiefe der Gärten von 86m und dass diese im Lauf der Jahre immer mehr zu einer Last geworden seien. Bei dem Vorgänger-Bebauungsplan-Verfahren sei die Stadtverwaltung an ihn und einige andere Grundstückseigentümer der Augustastraße mit dem Angebot

herangetreten, die Grundstücke im rückwärtigen Bereich evtl. einer Wohnbebauung zukommen zu lassen. Dem sei man nach einiger Überlegung gefolgt.

Da es ihm und auch den anderen betroffenen Eigentümern wichtig sei, eine große zusammenhängende Grünfläche zu erhalten, sei man zu der Übereinkunft gekommen, dass die neuen Gebäude möglichst nah an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden sollten. Außerdem solle bei der Neuplanung auf ein einheitliches architektonisches Bild ebenso Wert gelegt werden, wie auf moderne Aspekte der Energienutzung. Diesen Anregungen sei die Verwaltung in der vorgestellten Variante II nachgekommen, womit er letztlich diese auch favorisieren würde.

Abschließend verwies er noch auf seine schriftliche Stellungnahme, die er vor Beginn der Bürgeranhörung an die Vertreter der Verwaltung überreicht hat.

- **Eine Anwohnerin wollte wissen, ob auch eine Erschließung über die Augustastraße möglich wäre, um dadurch die Gerresheimer Straße zu entlasten**

Herr Groll erklärte hierzu, dass aus Gründen des Platzmangels eine Erschließung über die Augustastraße keine Option darstellt, diese Erschließungsvariante aber zu einem früheren Zeitpunkt (dem Vorgänger-Bebauungsplan-Verfahren) planerisch untersucht wurde.

- **Zur Thematik der Erschließung der geplanten Wohnbebauung erinnerte eine der anwesenden Bürgerinnen an eine bereits früher in der Diskussion stehenden separaten Linksabbiegerspur auf der Gerresheimer Straße für das Plangebiet. Sie merkte hierzu kritisch an, dass in dem Fall auf der Gerresheimer Straße öffentliche Parkplätze wegfallen würden und sich somit die Parksituation für die Anwohner der Gerresheimer Straße verschlechtern würde.**

Herr Groll bestätigte den Hinweis auf die Diskussion über die evtl. erforderliche Linksabbiegerspur und den damit verbundenen Verlust von Parkplätzen, machte aber auch deutlich, dass die Stadt Hilden nicht für die Erfüllung privater Parkplatzbegehrlichkeiten verantwortlich sei. Grundsätzlich sei jeder Grundstückseigentümer bzw. Hauseigentümer selbst dafür verantwortlich, wo er seinen PKW abstellt. Es dürfte auch allgemein bekannt sein, ergänzte Herr Groll seine Ausführungen, dass viele Garagen zweckentfremdet würden und z.B. als Keller- oder Lagerersatz dienen.

Herr Groll verwies auch auf die Problematik hinsichtlich der unterschiedlichen Interessen an den Verkehrsraum. **Den Zwischenruf einer Bürgerin, dass die Gerresheimer Straße schon jetzt sehr staubelastet ist und weitere zusätzliche Wohnungen noch mehr Verkehr bedeuten, somit die Unfallhäufigkeit und -gefahr zunehmen würde,** kommentierte Herr Groll dahingehend, dass es durchaus richtig sei, dass die Gerresheimer Straße eine stark belastete innerörtliche Hauptverkehrsstraße ist. Dennoch stelle sie keinen auffälligen Problembereich dar, zumal sie in weiten Teilen eine Tempo-30-Geschwindigkeitsbeschränkung hat und in der Unfallstatistik der Polizei nicht auffällig ist, da kleine Auffahrunfälle in der Statistik nicht aufgeführt werden. Die subjektive Wahrnehmung einer gefahrenbelasteten Straße würde sich somit relativieren.

Des Weiteren machte Herr Groll deutlich, dass die Staus zu ganz bestimmten Tageszeiten auftreten und demnach keinen Dauerzustand bedeuten.

- **Ein Bürger verwies auf ein altes Lärmgutachten, wonach dem Ergebnis nach mit „gesundheitsschädlichen Auswirkungen“ zu rechnen ist, wenn der rückwärtige Bereich mit zusätzlichem Verkehr belastet werden sollte.**

Herr Groll hielt diesem Einwand entgegen, dass ohnehin ein neues Gutachten auf Grundlage des dann aktuellen Entwurfsplans erstellt werden müsse. Dessen Ergebnisse seien noch offen, da ja erst die weiter zu verfolgende Entwurfsvariante beraten und beschlossen werden müsse. Es sei aber Ziel der Stadt Hilden, eine möglichst störungsarme Variante weiter zu verfolgen.

- **Es wurde danach gefragt, ob eine Erschließung über die Hoffeldstraße möglich sei**

Herr Groll erklärte hierzu, dass die Platzverhältnisse eine allgemeine verkehrliche Erschließung nicht zulassen und darüber hinaus der Grundstückseigentümer, in diesem Fall die Stadtwerke Hilden, aus versicherungstechnischen Gründen das Tor weiterhin geschlossen hält, ein Durchgang für Radfahrer und Fußgänger also weiterhin nicht möglich ist.

- **Ein Grundstückseigentümer der zur Bebauung vorgesehenen rückwärtigen Gärten der Augustastraße sprach sich ebenfalls für die Variante IIa aus. Er relativierte die Aussagen einiger Anwesenden, in dem er nachfragte, ob sich seit der Parkplatznutzung auf dem Weiterbildungszentrums jemand darüber beschwert habe, dass der Verkehr in der Augustastraße zugenommen hat. Inzwischen sei die Augustastraße zu einem Schleichweg geworden.**
- **Daran anknüpfend kritisierte ein Anwohner der Gerresheimer Straße, dass durch die Parkplatzerweiterung um 24 Parkplätze die Gerresheimer Straße stärker belastet werde. Daher sprach er sich bei Realisierung einer der vorgestellten Varianten für die Variante IIa aus.**
- **Einer der anwesenden Bürger verwies auf den Entwurf des strategischen Stadtentwicklungskonzeptes, wonach dieses Gebiet negativ bewertet wurde hinsichtlich einer zusätzlichen Bebauung und ob sich an dieser Einschätzung etwas geändert hätte oder ob das Gutachten „ganz vom Tisch“ wäre? Im Übrigen gäbe es genügend Beispiele schlechter Planung in Hilden, die z.B. zeigen, dass ein Stellplatzschlüssel von 1:1 in diesem attraktiven und hochwertigen innerstädtischen Bereich nicht funktionieren wird.**

Herr Groll erläuterte kurz diesen Aspekt des strategischen Stadtentwicklungskonzeptes dahingehend, indem er darauf hinwies, dass insgesamt 19 Flächen unter bestimmten Kriterien bewertet wurden und es sich dabei um Empfehlungen des Gutachters handelt. Gleichzeitig handelt es sich noch um einen Entwurf, der sich noch ändern kann und auch noch keine Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Hilden erfolgt ist. Der Entwurf würde derzeit noch überarbeitet, sodass zum jetzigen Zeitpunkt keine gezielte Aussage getroffen werden könne, ob die im Gutachten erfolgten Bewertungen auch im Sinne des Rates der Stadt Hilden liegen werden. Letztlich handelte es sich um eine politische Entscheidung.

Außerdem machte Herr Groll noch mal deutlich, dass es sich beim Stadtentwicklungskonzept um ein öffentliches Verfahren handelt und alle Protokolle und Beschlüsse hierzu im Internet einsehbar sind.

Die Anmerkung bzgl. des Stellplatzschlüssels kommentierte Herr Groll dahingehend, dass es durchaus auch hochwertige und teure Wohnlagen in Hilden gibt, deren Mieter und Eigentümer kein Auto haben. Laut Verkehrsentwicklungsplan seien in Hilden 25% der Haushalte ohne PKW.

Vorstellbar wäre aber auch ein Stellplatzschlüssel von 1: 1,5 und 1:2. Dies würde dann als zusätzliche Anregung für das hier zur Diskussion stehende Wohngebiet in das Protokoll mit aufgenommen.

- **Der Eigentümer der Gerresheimer Straße 22 wies darauf hin, dass sich die Mieter seines Objektes über die derzeitige Erschließung für das Weiterbildungszentrum und dem damit verbunden Parkverkehr belästigt fühlen. Wenn man sich für eine Variante entscheiden sollte, dann für die Variante IIa, da hier weniger zusätzliche Wohneinheiten geplant sind.**
- **In Ergänzung zu den Ausführungen des Vorredners plädierte ein Anwohner der Augustastraße doch darauf zu achten, dass man die Hinterlandgrundstücke der Augustastraße nicht zu dicht bebauen sollte und First- und Traufhöhen im Bebauungsplan festgesetzt werden sollten und im Weiteren nicht höher als II- geschossig bebaut wird.**
- **Eine Bürgerin legte noch mals Wert darauf, dass die Null-Variante immer noch 1. Priorität haben sollte und demnach planerisch auch nicht vernachlässigt werden dürfte.**
- **Ein weiterer Bürger verwies auf die evtl. erforderlichen Ausgleichsflächen, falls es zu einer Bebauung kommen sollte. In dem Fall würde er sich dann auch für die Variante IIa mit Erhalt der alten Eiche in Verbindung mit der Parkplatzerweiterung oder stattdessen einer zusätzlichen kleinen öffentlichen Grünanlage aussprechen.**
- **Losgelöst vom eigentlichen Inhalt der Bürgeranhörung regte ein Bürger an, das Rechtsabbiegen von der Gerresheimer Straße aus auf die Berliner Straße dahingehend zu optimieren, indem man an dieser Stelle auf die Fußgängerquerung in Richtung Innenstadt ganz verzichtet, um damit ein flüssiges Rechts-Abbiegen auf die Berliner Straße zu ermöglichen. Hinsichtlich der vorgestellten Varianten, sprach er sich für die Variante IIb aus.**
- **Ein Anwohner der Augustastraße unterstützte diesen Beitrag und wies auf die Parkplatzproblematik bei Veranstaltungen hin, sodass auch er die Erweiterung des Parkplatzes begrüßen würde und nicht noch mehr Parkplätze entlang der Gerresheimer Straße wegfallen sollten.**

In dem Zusammenhang brachte ein Anlieger Der Augustastraße. als einer der von der Neuplanung betroffenen Eigentümer seine Verwunderung zum Ausdruck, wieso es einerseits einen Widerstand gegen eine Bebauung und den damit verbundenen wenigen Stellplätzen gebe, andererseits aber mehr Parkplätze für das Weiterbildungszentrum gefordert werden, die ein vielfaches mehr an Verkehr auslösen würden.

Herr Groll machte an dieser Stelle darauf aufmerksam, dass mehr Parkplätze auch mehr Autos bedeuten, es immer konkurrierende Nutzungen geben würde und es eine befriedigende Lösung für alle Betroffenen daher kaum geben könne.

- **Zum Thema Parkverkehr auf dem Weiterbildungszentrum und dem damit verbundenen Lärm wollte ein Bürger wissen, wer im Falle einer zu errichtenden Lärmschutzwand die Kosten trägt?**

Herr Groll gab hierzu die knappe Antwort, dass die Stadt Hilden die Kosten zu tragen habe.

- **Erneut wurde die Parkplatzsituation entlang der Gerresheimer Straße in Höhe des Weiterbildungszentrums angesprochen. Der Bürger brachte seinen Misstrauen zum Ausdruck, dass die Anwohner der Gerresheimer Straße darunter zu leiden haben, dass Eigentümer der Augustastraße bauen wollen und evtl. eine zusätzliche Linksabbiegerspur ausgewiesen werden muss und dadurch Parkplätze wegfallen müssen. Im Übrigen sind bereits 3 Stellplätze der Bushaltestelle zum Opfer gefallen.**

Ob tatsächlich eine Linksabbiegerspur ausgewiesen werden müsse, sei noch zu prüfen, erwiderte Herr Groll hierzu. Tatsache sei aber auch, dass die Gerresheimer Straße nicht weiter ausgebaut werden müsse. Viel wichtiger sei der Schutz vor Lärm für das Gebäude Gerresheimer Straße 22.

Bezüglich der eingebüßten 3 Parkplätze zugunsten der Bushaltestelle verdeutlichte Herr Groll, dass eine Bushaltestelle genauso wichtig sei wie Parkplätze und daher auch gleichberechtigt behandelt werden sollte.

Darüber hinaus sei auch die Verkehrssicherheit in Form von Mittelinseln z.B. vor Schulen wichtiger als öffentliche Parkplätze.

- **Ein Bürger erkundigte sich nach dem Ausgleich für die „grüne Lunge“ und wo die Ersatzbäume gepflanzt werden sollen.**

Herr Groll verwies auf das weitere Verfahren, bei dem ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen sei, dies also auch kein Problem darstellen wird.

Daher könne man zum jetzigen Zeitpunkt auch noch nicht sagen, wo und wie viele Bäume zum Ersatz gepflanzt werden müssen. Im Übrigen steht der Beschluss bzgl. einer Baumschutzsatzung für Hilden durch den Rat aus. Die Entscheidung darüber soll am 10.11.2010 gefällt werden.

(Hinweis: Der Rat hat die Baumschutzsatzung zwischenzeitlich beschlossen, sie ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt auch rechtskräftig)

- **Der Bürger ergänzte darauf hin seinen Beitrag und behauptete, dass durch die geplante Bebauung 42 erhaltenswerte Bäume wegfallen würden und 1:1 ersetzt werden müssten, er dies auch als Anregung ins Protokoll aufgenommen haben möchte.**
- **Hierzu ergriff ein weiterer Bürger das Wort und wollte wissen, wo denn diese 42 erhaltenswerten Bäume wären? Tatsächlich seien viele Bäume krank, verfault oder umgefallen. Lediglich auf dem Grundstück R. steht ein erhaltenswerter Baum.**

Abschließend fasste Herr Groll noch mal kurz das Meinungsbild bzgl. der vorgestellten und neu zur Diskussion entstandenen Varianten zusammen. Demnach wurde die Variante IIa mit Erhalt der alten Eiche von der Mehrheit der Anwesenden favorisiert. Die im Laufe der Diskussion vorgeschlagene Variante basiert auf Variante II der Verwaltung, mit dem Unterschied, dass auf dem städtischen Grundstück 1 Doppelhaus entfällt, dafür aber eine Grünfläche oder aber der Parkplatz des Weiterbildungszentrums erweitert werden soll.

Herr Groll beendete die Bürgeranhörung, indem er erklärte, dass die Verwaltung die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüfen würde. Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Rates Herr Groll noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Er dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und ihre Mithilfe und schloss die Veranstaltung um 19:50 Uhr.