Der Bürgermeister

Planungs- und Vermessungsamt
-Stadtplanung -

Hilden, den 14.12.2007
IV/61.1-165 B-fere

Hilden

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 165A

hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 13.12.2007

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 31.10.2001 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165A gefasst (bekannt gemacht im Amtsblatt am 07.03.2002). Nach länger andauernder Diskussion über die städtebaulichen Entwürfe wurde dieser Aufstellungsbeschluss schließlich in der Sitzung des Stadtwicklungsausschusses vom 05.12.2007 abgeändert, indem das Plangebiet verkleinert und das Planungsziel leicht modifiziert wurde.

Das Plangebiet liegt weiterhin südlich der Walderstraße am östlichen Rand des Stadtzentrums. Es beinhaltet nunmehr nur noch die Flurstücke 127, 128, 418, 486, 487, 488, 498, 1046 (teilweise) und 155 (teilweise) der Flur 59.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 13.12.2007 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 auf den Termin hingewiesen, betroffene Grundstückseigentümer erhielten ebenfalls schriftliche Einladungen.

Zu dem Termin waren erschienen

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll, Herr Ferenz und Herr Oreskovic (im Publikum: Herr Rech)

Herr **Groll** eröffnete die Sitzung um 18.00 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung vor.

Anschließend wurden die Anwesenden von Herrn **Groll** über den Ablauf der Bürgeranhörung informiert und auf ihre Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hingewiesen. Außerdem informierte Herr **Groll** die Anwesenden darüber, dass die gestellten Fragen, die Antworten darauf und die gemachten Anregungen protokolliert werden. Damit soll sichergestellt werden, dass das von den Bürgerinnen und Bürgern Vorgebrachte nicht verloren geht und in den weiteren Planungsprozess Berücksichtigung findet. Er betonte dabei, dass es nicht um ein Wortprotokoll, sondern um ein Inhaltsprotokoll handle. Das Protokoll kann bei der Verwaltung in den nächsten Wochen angefordert werden kann. Zudem verwies Herr **Groll** auf die Möglichkeit, bei der Offenlage sich detailliert über den Plan zu informieren und ggf. Anregungen vorzutragen. Der Entwurf zur Offenlage wird dann inhaltlich deut-

lich konkreter sein als der jetzige Vorentwurf; daneben werden die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angestellten Untersuchungen (z. B. Verkehrsuntersuchungen) zur Verfügung stehen.

Im Anschluss stellte er die Historie des Planungsprozesses, die gegenwärtige Situation vor Ort und die beabsichtigten Planungen vor. Die Überlegungen für den Bebauungsplan Nr. 165 gehen zurück bis ins Jahr 2001, in dem der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtentwicklungsentwicklungsausschuss gefasst wurde. Der heute vorgestellte Entwurf sei der erste, der die Zustimmung des Stadtentwicklungsausschusses fand und nun die Grundlage der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bildet. Die Situation in der Gegenwart sei insbesondere dadurch geprägt, dass dieser Bereich v. a. als Garagenhof genutzt wird und allgemein eine Unternutzung festzustellen ist. Dies sei vor allem angesichts der zentralen und empfindlichen Lage im Hildener Stadtgebiet kritisch zu bewerten. Mit dem Bebauungsplan soll dieser Bereich aufgewertet werden mit einem Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten, was der Lage dieses Bereiches besser Rechnung trage. Vorgesehen sei den Bereich entlang der Walder Straße als Besonderes Wohngebiet (dreigeschossig) auszuweisen, womit die vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße aufgegriffen und fortentwickelt werden soll, gleichzeitig jedoch – entsprechend der Innenstadtprägung dieser Straße – Geschäfts- und Gewerbenutzung ermöglicht wird. Für den Bereich an der neu anzulegenden Erschließungsstraße soll die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (teilweise zwei-, teilweise dreigeschossig) erfolgen. Insgesamt sollen im Plangebiet 50 bis 70 Wohneinheiten entstehen. Mit dem Bebauungsplan wird auch das Ziel verfolgt, die südlichen Parkplätze des Klinikgeländes zu erschließen, um die Verkehrsbelastungen an der bisherigen Zufahrtsstraße Am Holterhöfchen und Gartenstraße abzumildern (insbesondere im Hinblick auf den geplanten Umbau des Klinikkomplexes und der zu erwartenden Verkehrszunahme). Dies sei aber nicht das Hauptziel des Bebauungsplans, welches in der Aufwertung des sensiblen und derzeit untergenutzten Bereiches liege.

Anschließend wurde um Stellungnahmen und Anregungen der Anwesenden gebeten.

* *Eine Bürgerin/ein Bürger bat um Auskunft über die Anzahl der Besucherparkplätze. Sie/er erkenne aus der Entwurfszeichnung nur recht wenig Parkplatze und bemängelte dies. Tiefgaragen seien relativ teuer und gingen zu Lasten der Kaufpreise.*

Herr **Groll** teilte dazu mit, dass es zunächst grundsätzlich möglich sei, Tiefgaragen in einem Bebauungsplan textlich festzusetzen, was in diesem Falle beabsichtigt sei. Insgesamt sei es richtig, dass nur wenige – etwa zehn – öffentliche Stellplätze vorgesehen seien, auch beabsichtigt sei, da man den Parksuchverkehr den zukünftigen Anwohnern nicht vor die Haustür bringen wolle.

* *Eine Bürgerin/ein Bürger erkundigte sich nach der Geschosszahl und verwies darauf, dass zuvor eine höhere Geschossfläche in der Diskussion gewesen sei als es bei diesem Entwurf zur Bürgerbeteiligung der Fall ist.*

Herr **Groll** erklärte, dass diese stimme. Der Stadtentwicklungsausschluss hat der Verwaltung jedoch den Auftrag erteilt, den besagten Entwurf in der Nutzungsdichte zu reduzieren. So wurde der Entwurf in der Anzahl von ca. 70 bis 90 Wohneinheiten auf etwa 50 bis 70 reduziert.

- *Eine Bürgerin/ein Bürger kritisierte die Erschließung. Sie sei ihrer/seiner Meinung nach völlig falsch geplant und führe dazu, dass der Parkverkehr des Krankenhauses durch das Gebiet geleitet werde. Außerdem lägen die Gebäude teilweise zu nah an der Straße, sodass die Fahrzeuge quasi am Fenster vorbeiführen (insbesondere in Hinblick auf das erste Haus des geplanten Algemeinen Wohngebiets westlich der neuen Erschließungsstraße).*

Herr **Groll** sah dies anders und wandte ein, dass diese Lösung sinnvoller sei, als die Verkehrserschließung des Krankenhauses allein über die Gartenstraße und Am Hölterhöfchen durchzuführen. Gerade im Bereich der letzteren gäbe es Schülerverkehr, sodass dort eine Verkehrsstärkenerhöhung auch unter Sicherheitsaspekten bedenklich sei. Dementsprechend stellt es das verhältnismäßig kleinere „Übel“ dar, die Erschließung des Krankenhauses zusätzlich auch über die neue Erschließungsstraße abzuwickeln. Im Hinblick auf dem Abstand sei zu bemerken, dass die Entfernung des angesprochenen Gebäudes von der Straße drei Meter betrage und dies in Hilden im Bereich des Üblichen liege. Die Anregung, die Gebäude weiter von der Straße wegzurücken, wird nichtsdestotrotz ins Protokoll aufgenommen.

- *Eine Bürgerin/ein Bürger wollte wissen, wieso große Teile der Flächen, die ursprünglich noch beplant werden sollten, aus der Planung herausgefallen sind und kritisierte dies.*

Herr **Groll** verwies darauf, dass die ursprünglichen Planungen durch den Stadtentwicklungsausschuss nach längerer Diskussion im Stadtentwicklungsausschuss verworfen wurden, da hierfür kein Bedarf mehr gesehen wurde. Hier gäbe es einen klaren Auftrag der Politik an die Verwaltung.

- *Eine Bürgerin/ein Bürger wollte wissen, ob die bisherige Zufahrt zu den südlichen Krankenhausparkplätzen von der Walder Straße (vorbei an der gegenwärtigen Notaufnahme) geschlossen wird.*

Herr **Groll** bejahte dies im Hinblick auf den motorisierten Verkehr. Die Erschließung bleibt lediglich als Fußweg erhalten, d. h. sie wird zurückgebaut.

- *Eine Bürgerin/ein Bürger erkundigte sich danach, wo die neuen Krankenhausparkplätze entstehen, wenn sie im vorderen Bereich (Ecke Walder Straße/Gartenstraße) wegfallen.*

Herr **Groll** erläuterte, dass der Wegfall der Parkplätze freilich durch Neuanlage bzw. Erweiterung bestehender Parkplätze kompensiert wird. Die Kompensation wird auf mehrere Standorte verteilt. Damit werde auch der Parksuchverkehr aufgeteilt. Die Lage des neuen Parkplatzes bzw. die Lage der bestehen bleibenden Parkplätze zeigte Herr **Groll** auf einer Karte.

- *Eine Bürgerin/ein Bürger fragte, ob die neue Erschließungsstraße des Plangebietes verkehrsberuhigt sein wird.*

Herr **Groll** bejahte dies.

- *Eine Bürgerin/ein Bürger erkundigte sich nach den Zielgruppen, die in dem Plangebiet später wohnen sollen.*

Herr **Groll** entgegnete, dass man dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht genau wissen könne. Dies sei auch weitgehend eine Frage, die der Investor für sich beantworten müsse. Absehbar sei bisher lediglich, dass sich an diesen Standort vor allem Zielgruppen niederlassen, die die Vorzüge des innerstädtischen Wohnens schätzen.

- *Eine Bürgerin/ein Bürger äußerte, dass man mit der geringen baulichen Ausnutzung den beabsichtigten, urbanen Charakter des Gebietes konterkariert. Des Weiteren führe die geringe Ausnutzbarkeit dazu, dass die Wirtschaftlichkeit der Planung darunter leide. Beispielsweise würden Aufzüge – welche gerade im Hinblick auf die zunehmende Alterung der Bevölkerung zunehmend notwendig werden – sich erst ab einer bestimmten Ausnutzung rentieren. Gleiches gelte für die vorgesehenen Tiefgaragen.*

Herr **Groll** erteilte mit, dass die Anregung – teilweise die geplante Geschossigkeit zu erhöhen – ins Protokoll aufgenommen werde. Zu bedenken sei, dass es für entsprechend dicht ausgenutzte Baugebiete auch eine Nachfrage geben müsse. Zudem könne auch ein Plan mit geringerer Dichte durchaus wirtschaftlich sein.

- *Eine Bürgerin/ein Bürger regte an, die Möglichkeiten von aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen, insbesondere für das Ende der geplanten Erschließungsstraße.*

Herr **Groll** erwiderte, dass die Anregung ins Protokoll aufgenommen werde.

Nach Ende der Diskussion erklärte **Herr Groll**, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll wahrscheinlich Anfang nächsten Jahres im Planungs- und Vermessungsamt zur Verfügung stünde.

Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Herr Groll dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die Diskussion und schloss die Veranstaltung um 18:39 Uhr.

Gez. Groll

Protokoll: Dipl.-Ing. Jan Ferenz (Regierungsbaureferendar)