



Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 258, VEP Nr. 16 mit der 51. Flächennutzungsplanänderung hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 31.03.2011

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 02.02.2011 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 258 (VEP Nr. 16) und der 51. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung gefasst.

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum Hildens und wird im Norden durch den Itterbach und im Osten durch die Schwanenstraße begrenzt. Es beinhaltet die Flurstücke 93, 95, 98, 923, 926, 928, 929, 930 in Flur 58 der Gemarkung Hilden.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 31.03.2011 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt und Schreiben an die Hausvorstände und Eigentümer versandt. 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 Alkenings (SPD), Herr Reffgen (BA/CDf), Frau Behner (BA/CDf), Herr Burchartz (Freie Liberale), Herr Dr. Haupt (Freie Liberale), Frau Barata (SPD), Frau Vogel (Grüne), Herr Kaltenborn (fraktionslos), Herr Schreier (CDU), Herr Spelter (CDU), Herr Pohlmann (dUH)
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll, Frau Holsträter
4. als Vertreter des Bauträgers: Frau Schuba
5. als Vertreter des mit der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beauftragten Planungsbüros (Büro StadtVerkehr - B.U.P.; Hilden): Herr Denzer, Frau Bayer

Herr Groll eröffnet die Sitzung um 18:00 Uhr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Mitglieder der Verwaltung sowie den Vorhabenträger Architekturbüro Schuba aus Düsseldorf (Frau Schuba) und das Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Büro StadtVerkehr – B.U.P. aus Hilden (Herr Denzer, Frau Bayer) vor.

Er informiert die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhaltsprotokoll wird und dieses auch mit allen kritischen sowie positiven Anregungen an den Rat gegeben wird.

Ebenso informiert Herr Groll darüber, dass das Protokoll öffentlich ist und bei Interesse auf der Website der Stadt heruntergeladen bzw. bei der Verwaltung abgeholt werden kann.

Anschließend weist Herr Groll die anwesenden Bürger auf die Bedeutung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Bedeutung und den Ablauf der Bürgerbeteiligung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens hin.

Im Anschluss an die Einführung von Herrn Groll informiert Frau Holsträter über die für den Bebauungsplan Nr. 258 notwendige Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 und erläutert zunächst allgemein, was ein Flächennutzungsplan ist. In der Planungsvariante von 1993 war ein 10m breiter Grünstreifen vorgesehen, der dem Gewässerschutz dient. Die im Plangebiet ursprünglich zulässige Flächennutzung ist die eines „Kerngebietes“, was bedeutet, dass eine Wohnnutzung nur untergeordnet erlaubt wäre.

Da die Gebäude im Plangebiet teilweise ungenutzt sind und eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gesichert ist, wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes nötig, bei der das Plangebiet in eine Wohnbaufläche umgewandelt wird.

Der im Flächennutzungsplan ursprünglich vorgesehene Grünstreifen soll in der Änderung entfallen. Die verbleibenden Grünflächen würden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt und nicht mehr im Flächennutzungsplan erscheinen, da es sich dann um private Gartenflächen handeln würde. Hierzu besteht die Zustimmung des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes.

Das Grundstück des Plangebietes befindet sich in Privatbesitz. Ziel der Flächennutzungsplanänderung und des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Struktur zu schaffen und das Plangebiet aufzuwerten.

Herr Denzer erläutert daran anschließend die vier Planungsvarianten für den Bebauungsplan Nr. 258 und stellt sie den Bürgern zur Diskussion.

Sodann nehmen die Bürger wie folgt Stellung:

- ***Herr Donner (BUND) merkt an: Die Wasserrahmenrichtlinie sieht ein „Verschlechterungsverbot“ für künftige Planungen vor. Er hält es daher für einen Planungsmangel, den Schutzstreifen, der ursprünglich in der Flächennutzungsplanung vorgesehen war, komplett wegzunehmen. Er stellt die Frage, ob die zuständigen Stellen wie die Bezirksplanungsstelle sachgemäß darüber informiert wurden. Laut ihm würde auch ein schmalerer Schutzstreifen die Gewässerqualität sowie den Gewässerhabitus schützen.***

Herr Groll erklärt auf diese Frage, dass schon im Vorfeld die vom Investor favorisierte Planungsvariante mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband abgestimmt wurde. Da der vorgeschriebene Abstand von 5 Metern im Plangebiet grundsätzlich eingehalten wird, steht der vom Vorhabenträger bevorzugten Variante nichts entgegen.

- ***Frau Probst stellt die Frage, warum neben der bevorzugten Variante des Vorhabenträgers 3 Varianten vorgestellt werden, die später ohnehin nicht umgesetzt werden.***

Herr Groll erläutert daraufhin, dass im Bebauungsplanverfahren der Rat die letzte Instanz ist und somit darüber entscheidet, welche Planung letztendlich umgesetzt wird. Falls im Rahmen der Bürgeranhörung nun eine andere Richtung forciert und somit eine andere Variante favorisiert wird, kann der Rat auch diese beschließen. Es existieren folglich für alle Varianten die gleichen Chancen.

- **Frau Prof. Dr. Haupt stellt die Frage, wer die Variante 1 favorisiert hat.**

Herr Groll erklärt, dass das Architekturbüro Schuba als Vorhabenträger Variante 1 favorisiert.

- **Frau Breuer (Anwohnerin) merkt danach an, dass sie die Bebauung in den vorgeschlagenen Varianten grundsätzlich für positiv befindet, aber vor der Umsetzung eines öffentlichen Parks und öffentlichen Weges durch das Plangebiet aufgrund der vorhandenen und bekannten Probleme im Bereich Schwanenplatz (Vandalismus und Ruhestörung durch Jugendliche, speziell in den Abend- und Nachtstunden) warnt. Sie verdeutlicht weiterhin, dass sie Variante 1 sehr passend findet, allerdings die Platzierung der Tiefgarageneinfahrt an der vorgesehenen Stelle aufgrund der Nähe zu den denkmalgeschützten Häusern Bech/Kückeshaus nicht für gut erachtet.**

Herr Groll erklärt, dass es in der vom Investor favorisierten Variante einen nur halböffentlichen Weg geben wird, der abends/nachts ab einer festgelegten Uhrzeit geschlossen wird.

Herr Denzer erklärt weiterhin, dass Stellplätze stadtplanerisch notwendig sind und aus städtebaulichen Gründen hier die Stellplätze unterirdisch angelegt wurden. Die Tiefgarageneinfahrt wurde bewusst weg vom Schwanenplatz gelegt, um zusätzlichen Verkehr in diesem Bereich zu vermeiden. Herr Denzer informiert ebenfalls darüber, dass im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens ein Lärmgutachten erstellt werden wird, welches die Aspekte zur Lärmentwicklung untersuchen wird.

- **Frau Prof. Dr. Haupt merkt nochmals zum Thema Vandalismus und Lärmbelästigung an, dass die Sorge hierüber zwar berechtigt sei, aber nicht jeder öffentliche Weg aufgrund dessen gekappt werden könne, sondern vielmehr ein Vorgehen gegen derartige Probleme durch Bekämpfung der Ursachen die Lösung wäre. Weiterhin erklärt sie, dass sie den Vorschlag des Vorhabenträgers, einen halböffentlichen Weg zu realisieren, als sehr gelungen ansieht.**
- **Herr Keul geht ebenfalls auf das Thema halböffentlicher Weg ein und stellt die Frage, ob die Nutzungsbeschränkung des Weges im Vorhaben- und Erschließungsplan auf eine bestimmte Uhrzeit oder Zeitspanne festgelegt wird. Desweiteren stellt er die Frage, wer für die Schließung des Weges zuständig sein wird.**

Daraufhin erklärt Herr Groll, dass im zum Verfahren gehörenden Durchführungsvertrag die genaue Regelung bezüglich Schließungszeiten und –dauer schriftlich fixiert werden wird. Die Schließung des Weges werde voraussichtlich von einem Hausmeister bzw. Hausmeisterdienst übernommen.

- **Seitens eines Anwohners kommt eine weitere Frage zur Thematik der Tiefgarageneinfahrt. Es wird gefragt, wo genau in die Tiefgarage hineingefahren wird.**

Herr Groll verdeutlicht, dass die Einfahrt von der Schwanenstraße erfolgen wird und die vorhandene Mauer sowie das vorhandene Tor neben der Schwanenstraße Nr.13 im Zuge der Umbaumaßnahmen entfernt würden. Herr Groll macht ebenfalls nochmals deutlich, dass es sich nicht um eine gewöhnliche Tiefgarageneinfahrt mit Rampe handelt, sondern dass es einen Pkw-Aufzug mit sehr wenig Geräuschbelastung geben wird.

- **Ein Anwohner merkt an, dass er die Planung eines kleinen Parks bzw. einer kleinen öffentlichen Grünfläche entlang des Itterbaches positiv sähe.**
- **Ein weiterer Anwohner fragt daraufhin warum denn überhaupt ein öffentlicher Park geplant werden muss, ob dies nötig wäre, um die vorhandenen Bäume nicht fällen zu müssen. Es wäre doch der Stadtpark in der Nähe, den man nutzen könne.**

Herr Groll antwortet hierauf, dass die Varianten, in denen öffentliche Grünflächen vorgesehen sind, in der politischen Diskussion entstanden sind. Grund hierfür war die Tatsache, dass in Hilden allgemein zu wenig öffentliche innerstädtische Grünflächen vorhanden sind. Herr Groll führt weiterhin dazu aus, dass es für die Stadt enorm kostenintensiv ist, die Varianten umzusetzen, in denen öffentliche Grünflächen vorgesehen sind. Wenn es allerdings nur um die Pflanzen bzw. den Erhalt der Bäume ginge, wäre es auch möglich, gezielt Bäume innerhalb eines Bebauungsplanes zu schützen und zu erhalten.

- ***Frau Probst regt an, die Variante 2 unter Berücksichtigung des Baumbestand-Schutzes zu realisieren, aber auf die vorgesehene Nutzung als öffentlicher Park zu verzichten.***

Herr Löhr, Anwohner in der Benrather Straße schließt sich dieser Meinung offiziell an.

Die Verwaltung nimmt dies als Anregung auf.

Frau Schuba erklärt hierzu, dass die Planung in der vom Vorhabenträger angestrebten Variante 1 äußerst behutsam vorgenommen wurde und den größten und qualitativ hochwertigsten Baumbestand erhält. Dieser Baumbestand wurde durch einen Landschaftsarchitekten mittels eines Baumkatasters erfasst und bewertet. Der wertvollste Baumbestand befindet sich demnach in Itternähe.

Herr Groll fügt hinzu, dass im Zuge der Gartengestaltung neue, ökologisch teils sogar noch wertvollere Bäume hinzukämen.

- ***Ein weiterer Bürger macht deutlich, dass aus Interesse der im Bereich der Schwanenstraße/Schwanenplatz ansässigen Anwohner bitte keine weitere öffentliche Nutzung auf dem Grundstück und schon gar nicht in der Nähe des Schwanenplatzes realisiert werden solle. Man solle die Anzahl öffentlicher Nutzungen hier eher wieder zurückschrauben.***

Herr Groll nimmt diese Anregung zur Kenntnis, macht aber deutlich, dass öffentliche Nutzungen und öffentliche Grünflächen ein hohes Anliegen der Stadt Hilden seien und daher nicht bzw. nur ungern bei künftigen Planungen reduziert würden.

- ***Herr Keul bezeichnet den Schwanenplatz in Hilden als „größtes Desaster der Stadtplanung“ und merkt an, dass es aus den bekannten Gründen katastrophal wäre, hier eine öffentliche Fläche einzubauen und plädierte dafür, hier so wenig wie möglich öffentliche Wege/Flächen zu planen. Bei der Planung eines halböffentlichen Weges schlug er vor, diesen spätestens ab 20:00 Uhr abends zu schließen.***
- ***Ein weiterer Einwand zu dem Thema öffentliche Grünfläche/Parkfläche kommt von einer Anwohnerin, die Eigentümerin eines Grundstück gegenüber des Plangebietes ist: Sie merkt an, dass die Stadt Hilden nicht die Ressourcen dafür besitzt, unnötigerweise kostenintensive Grundstücke anzukaufen, um hier noch kostenintensivere Pflege- und Unterhaltungsarbeiten zu finanzieren. Auch besitze die Polizei nicht die personellen Ressourcen, sich ständig mit den am Schwanenplatz auftretenden Problemen zu befassen. Aus diesen Gründen lehnt sie die Planungsvorschläge mit einer öffentlichen Grünfläche für dieses Gebiet ab.***

Herr Groll nimmt die Bedenken auf und erklärt hierzu, dass auch die Stadt Hilden bezüglich der Vandalismus-Problematik in engem Kontakt zu der Polizeistation in Hilden steht. Diese würde auch im Zuge des Bauleitplanverfahrens beteiligt.

- ***Zu dem Thema der finanziellen städtischen Ressourcen kommt eine weitere Stellungnahme eines Anwohners, bitte keinen Park im Plangebiet zu realisieren, da***

es vor ein paar Monaten eine Stadtbegehung mit dem Bürgermeister der Stadt Hilden gab, bei der deutlich gesagt wurde, dass die Stadt kein weiteres Budget aufwenden kann und wird, um die Beseitigung der Gräser auf öffentlichen Plätzen und die Pflege der öffentlichen Grünflächen auszuweiten.

Dies wird von der Verwaltung als Anregung aufgenommen.

- **Eine Anwohnerin der Schwanenstraße 13 stellt die Fragen**
 - 1. was mit der Mauer des Hauses Nr. 13 geschehen wird und**
 - 2. wie genau die Einfahrt der Tiefgarage aussehen wird.**

Herr Groll erklärt hierzu, dass das Haus Nr. 13 nicht betroffen wäre.

Frau Schuba erklärt zu Frage 1, dass speziell das Gebäude Schwanenstraße 13 eine sehr hohe Brandwand aufweist und sich die neue Bebauung daher an die bestehende Brandwand anpassen wird, d.h. die gleiche Höhe haben wird, so dass die Brandwand nicht mehr sichtbar sein wird. Sie sagt, es wird garantiert, dass die geplante Bebauung so realisiert wird, dass sich die Bewohner der vorhandenen und der neuen Gebäude nicht gegenseitig auf die Balkone schauen können.

Zu Frage 2 erklärt Frau Schuba, von der Tiefgarage selbst wäre lediglich ein Rolltor sichtbar. Die Warteposition des Aufzuges, der die Fahrzeuge transportiert, wäre grundsätzlich „oben“ so dass keine Wartezeiten entstünden, um den Aufzug nach oben zu holen. Der Aufzug könnte außerdem mittels eines speziellen Schlüssels/Senders von den Autofahrern frühzeitig ferngesteuert angefordert werden.

Da aufgrund der geringen Anzahl entstehender Wohneinheiten nur eine Tiefgarage für max. 20 Pkw entstehen würde, entstünde keine „Rushhour“ und somit keine Warteschlange an der Tiefgarageneinfahrt.

Durch die extrem moderne Technik werde nur eine minimale Geräuschkulisse aufgrund der Tiefgarage entstehen. Es werde allerdings im Laufe des Verfahrens noch ein Lärmgutachten erstellt, welches die genauen Werte berechnet. Bei Bedarf wird im Laufe des Verfahrens auch ein Verkehrsgutachten erstellt.

- **Herr Keul merkt bezüglich der Anzahl der Stellplätze an, dass 20 Parkplätze nicht ausreichend seien.**

Herr Groll antwortet darauf, dass dies dem normalen Stellplatznachweis entspricht und die geplante Tiefgarage für Hildener Verhältnisse sehr großzügig geplant ist.

- **Herr Löhr, Anwohner in der Benrather Straße fragt, ob die Abstandsflächen zum Haus Nr. 5 direkt am Schwanenplatz eingehalten wurden.**

Frau Schuba erklärt, dass sämtliche Abstandsflächen den Vorschriften entsprechen.

Herr Groll fügte ebenfalls hinzu, dass die Planung alle Abstandsflächen ordnungsgemäß nach den Vorgaben der Landesbauordnung (LBauO) einhält.

- **Frau Prof. Dr. Haupt fragt, welche Geschossigkeit bei Variante 2 (CDU Variante) vorgesehen ist.**

Herr Denzer antwortet daraufhin, dass in der vom Investor bevorzugten Variante in den Gebäuden generell eine 3-geschossige Bebauung vorgesehen ist, beim Gebäude an der Tiefgarage sowie bei dem am Schwanenplatz gelegenen Gebäude sei noch ein Staffelgeschoss vorgesehen, das nicht als Vollgeschoß gezählt wird.

In allen anderen Varianten ist eine 3-geschossige Bebauung plus ein Staffelgeschoss vorgesehen, somit auch bei Variante 2 (CDU Variante).

- **Es wird die Frage gestellt, welche Art von Wohnungen entstehen werden, Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen und welche Wohnungsgröße.**

Frau Schuba erklärt hierzu, dass Eigentumswohnungen entstehen, die mit einem Aufzug erreicht werden können, pro Etage sei eine Wohneinheit geplant mit einer Größe von 100-120m².

- **Weiterhin wird gefragt, wie die Gewährleistung der Sicherheit/Funktion der Tiefgarage im Falle eines Stromausfalles aufrecht erhalten wird.**

Frau Schuba erklärt, dass es hierzu seitens der ausführenden Baufirma ein Konzept gäbe, Details kann sie zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geben.

- **Es wird seitens eines Bürgers angemerkt, dass die Poller am Schwanenplatz äußerst schlecht geplant wurden.**

Die Verwaltung nimmt diese hier nicht mit der Planung im Zusammenhang stehende Anregung auf.

Abschließend fasst Herr Groll noch mal kurz das Meinungsbild bzgl. der vorgestellten Varianten zusammen. Demnach wird deutlich, dass eine Variante ohne Stadtpark und mit einem halböffentlichen Weg, der abends gegen 20:00 Uhr geschlossen wird, von der Mehrheit der Anwesenden favorisiert wird.

Herr Groll beendet die Bürgeranhörung, indem er erklärte, dass die Verwaltung die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüfen wird. Er dankt allen Beteiligten für ihr Interesse und ihre Mithilfe und schließt die Veranstaltung gegen 20:00 Uhr.

Gez. Groll

Protokoll: Dipl.-Ing. Sabrina Bayer (Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung)