

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 151A, für den Bereich Ohligser Weg/ An den Linden/
Kirschenweg
hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Protokoll der Bürgeranhörung am 10.01.2013

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 16.11.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151A gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), gefasst.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Süd.

Es wird begrenzt durch den Ohligser Weg im Norden, durch die Straße An den Linden im Westen, durch die Nordgrenze sowie die Ostgrenze des Flurstückes 840 (Flur 63 Gemarkung Hilden) sowie die Straße Am Strauch im Süden und durch die Ostgrenze des Flurstückes 777 (Flur 63 Gemarkung Hilden) sowie die Ostgrenzen der Flurstücke 293, 292, 291, 424, 423, 289, 288, 287, 285, 1051, 365 und 490 (alle Flur 62 Gemarkung Hilden) im Osten.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 10.01.2012 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 sind erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste
2. als Vertreter des Rates bzw. des Stadtentwicklungsausschusses: Frau Alkenings, Frau Behner, Frau Schlottmann, Herr Albers, Herr Bader, Herr Burchartz, Herr Corbat, Herr Dr. Haupt, Herr Kalversberg, Herr Josef, Herr Lipski, Herr Pohlmann, Herr Reffgen, Herr Remih, Herr Schreier, Herr Wellmann
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll, Herr Stuhlträger
4. als Vertreter des Bauträgers: Herr Dedert, Herr Rech
5. als Vertreter des mit der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beauftragten Planungsbüros (Büro StadtVerkehr - B.U.P.; Hilden): Herr Denzer, Frau Roudbar-Latteier
6. als Vertreter des mit der Erarbeitung des landespflegerischen Fachbeitrages sowie einer Fledermaus- und Vogelkartierung beauftragten Landschaftsarchitekturbüro (SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH): Herr Smeets

Herr **Groll** eröffnet die Sitzung um 18:05 Uhr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Mitglieder der Verwaltung sowie den Vorhabenträger Gemeinnütziger Bauverein Hilden eG (BVH) (Herr Dedert) und das Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Büro StadtVerkehr – B.U.P. aus Hilden (Herr Denzer) sowie das Landschaftsarchitekturbüro SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH (Herr Smeets) 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 Anregungen den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates weitergegeben werden können und im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden. Das Protokoll kann bei der Verwaltung ca. zwei Wochen nach der Veranstaltung angefordert werden.

Zudem verweist Herr **Groll** auf die Möglichkeit, sich im Internet über den weiteren Verlauf des Planverfahrens zu informieren. Bei der späteren Offenlage könnten sich die Bürger ausführlich über den konkreten Bebauungsplanentwurf informieren und Anregungen vortragen; daneben würden die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Untersuchungen (z. B. Verkehrsgutachten, Umweltbericht) zur Verfügung stehen.

Im Anschluss erläutert Herr **Denzer** die Lage des Plangebietes, die allgemeinen Ziele des Bebauungsplanes sowie welche Ziele schwerpunktmäßig bei der Erarbeitung berücksichtigt werden. Er weist zudem auf die Warte- und Tauschlisten des Bauvereins hin. Für die Mitglieder besteht ein großer Bedarf an modernen familien- und altengerechten Wohnungen. Herr **Denzer** geht des Weiteren auf die baulichen Bestandsstrukturen sowie den Stand und die Ergebnisse der Biotopkartierung, Fledermauskartierung und Vogelkartierung ein.

Herr **Denzer** erläutert in dem nächsten Präsentationsabschnitt die drei erarbeiteten Varianten und geht dabei inhaltlich jeweils auf die Bauabschnitte, Anzahl und Art der Gebäude und Wohneinheiten, Ausrichtung der Gebäude, die Erschließung, Grundstücksgrößen, Spielplatz- und Parkplatzflächen sowie auf die durch Umsetzung der jeweiligen Variante wegfallenden bzw. zu erhaltenden Bäume, welche unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden fallen, ein. Für jede Variante präsentiert er des Weiteren Vorschläge für verschiedene gestalterische Festsetzungen bezüglich Einfriedung und Zäune, Dachformen, verwendete Fassadenarten und -farben sowie zu den Grünstrukturen.

Bei Variante 1 liegt die Priorität auf der Innenentwicklung. Die Grundflächenzahl (GRZ) nach Umsetzung liegt zwischen 0,29 und 0,37 und die Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,6 und 0,90. Geplant sind jeweils zwei Vollgeschosse.

Die geplanten Gebäude weisen eine strikte Südausrichtung (Bauabschnitt 1: 10 Gebäude, Bauabschnitt 2: 11 Gebäude) auf. Die Anzahl der Wohneinheiten der Stufen 1+2 belaufen sich auf ca. 90 WE. Die Anzahl der Wohneinheiten der Ersatzbauten für den Bestand belaufen sich auf ca. 110. In dieser Variante sind Mehrfamilienhäuser mit mind. 4 WE („An den Linden“ 5 WE) vorgesehen. Die Anzahl der Gebäude im Plangebiet nach kompletter Umsetzung (beide Bauabschnitte und Ersatzbauten) beläuft sich auf 57. Diese sollen möglichst eine barrierefreie Ausstattung aufweisen. Die Grundstückgröße für die geplanten Mehrfamilienhäuser liegt zwischen 500 und 600 m². Des Weiteren sind im Gebiet zwei Spielplätze und zwei größere Parkplätze geplant. Mind. 12 von 19 Bäumen die unter die Baumschutzsatzung fallen können erhalten werden.

Bei Variante 2 liegt die Priorität ebenfalls auf der Innenentwicklung. Die Grundflächenzahl (GRZ) nach Umsetzung liegt zwischen 0,29 und 0,38 und die Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,6 und 0,85. Geplant sind jeweils zwei Vollgeschosse.

Bauabschnitt 1 und 2 umfassen jeweils sechs Gebäude. Die Anzahl der Wohneinheiten der Stufen 1+2 belaufen sich auf ca. 70 WE. Die Anzahl der Wohneinheiten der Ersatzbauten für den Bestand belaufen sich auf ca. 135. In dieser Variante sind Mehrfamilienhäuser mit 5 WE vorgesehen. Die Anzahl der Gebäude im Plangebiet nach kompletter Umsetzung (beide Bauabschnitte und Ersatzbauten) beläuft sich auf 50. Diese sollen möglichst eine barrierefreie Ausstattung aufweisen. Die Grundstückgröße für die geplanten Mehrfamilienhäuser liegt zwischen 600 und 750 m². Des Weiteren sind im Gebiet zwei Spielplätze, ein Quartiersplatz und drei größere Parkplätze geplant. Mind. 18 von 19 Bäumen die unter die Baumschutzsatzung fallen können erhalten werden.

Die Variante 3 wurde nicht vom beauftragten Planungsbüro (Büro StadtVerkehr – B.U.P), sondern durch die Bürgerinitiative LOK erarbeitet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach Umsetzung liegt zwischen 0,07 und 0,16 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,2. Geplant ist ein Vollgeschoss.

Bauabschnitt 1 umfasst nur ein, Bauabschnitt 2 sieben Gebäude. Die Anzahl der Wohneinheiten der Stufen 1+2 belaufen sich auf 16 WE. Es sind keine Ersatzbauten für die bestehende Bebauung vorgesehen. In dieser Variante sind Doppelhäuser und ein Einfamilienhaus geplant. Die Anzahl der Gebäude im Plangebiet nach kompletter Umsetzung (beide Bauabschnitte) beläuft sich auf 45. Aussagen zu möglicher barrierefreier Ausstattung der Gebäude werden nicht gemacht. Die Grundstückgröße für die geplanten Häuser liegt zwischen 600 und 750 m², die neuen Zuschnitte der Grundstücke der alten Gebäude zwischen 600 und 1.000 m². Des Weiteren ist im Gebiet ein Quartiersplatz geplant. Mind. 14 von 19 Bäumen die unter die Baumschutzsatzung fallen können erhalten werden.

Herr **Denzer** weist zum Abschluss seine Präsentation darauf hin, dass die geplanten Wohneinheiten der Variante 3 den Bedarf der Mitglieder des Bauvereins nicht annähernd decken. Zudem sei, anders als in Variante 3 geplant kein Einfamilienhaus im Bestand des Bauvereins. Generell seien aufgrund der Wohnungsgrößen die Mieten deshalb im Konzept der LOK wahrscheinlich sehr hoch. Ein zukunftsfähiges Konzept, wie mit dem Altbestand umgegangen werden soll, sei außerdem in Variante 3 nicht vorhanden. Herr Denzer weist noch einmal darauf hin, dass der Vorstand des Bauvereins die Variante 2 bevorzugt.

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

- * *Eine Anwohnerin des Kirschenweges gibt zu bedenken, dass dieser, trotz der Ausgestaltung als Einbahnstraße, bereits jetzt verkehrlich überlastet sei. Bei zusätzlichen Anwohnern durch die Planung werden mehr Verkehr und ein Parkplatzproblem erwartet. Wie können diese Probleme vermieden werden?*

Herr **Denzer** weist auf die Erstellung eines Verkehrsgutachtens hin, welches im Zuge der Bauleitplanung erstellt werden wird. Hierbei wird auch ein Verkehrskonzept erstellt, welches auf diese Probleme eingeht. Des Weiteren erklärt er, dass der Kirschenweg zu einer Spielstraße umgewandelt (nur Schrittgeschwindigkeit erlaubt) werden soll, was wegen der reduzierten Fahrgeschwindigkeit auch zu einer geringeren Lärmbelastung führen würde. Parkraum wird innerhalb des Straßenraumes ausgewiesen. Des Weiteren würde durch die Öffnung der Straße in beide Fahrtrichtungen (keine Einbahnstraße) der Verkehr entzerrt.

Herr **Groll** weist darauf hin, dass sämtliche Unterlagen und Fachgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie das Protokoll zu dieser Veranstaltung im Internet auf der Homepage der Stadt einsehbar sind. Bauleitplanung sei immer ein öffentliches Verfahren, bei welchem den Bürgerinnen und Bürgern immer die gleichen Informationen zur Verfügung stehen wie der Stadt. Zu der von der Bürgerin gestellten Frage verweist er auf das gängige Regelwerk der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Diesbezüglich wird die zu erwartende verkehrliche Belastung nach Umsetzung der Planung die Grenzwerte der untersten Kategorie (Wohnweg) für Stadtstraßen nach RAS 06 nicht überschreiten.

- * *Die Anwohnerin gibt des Weiteren zu bedenken, dass es insbesondere zu Hauptverkehrszeiten in Richtung der Innenstadt zu Problemen bezüglich des Verkehrsabflusses kommen wird. Insbesondere betrifft dies „An den Linden“ und den „Ohligser Weg“. Probleme hinsichtlich des Verkehrsabflusses würden dann auch im Zusammenhang mit einer zukünftigen Bebauung auf dem Gelände der Albert-Schweitzer-Schule entstehen.*

Herr **Groll** versichert, dass auch dieser Aspekt im weiteren Verfahren berücksichtigt wird. Er weist noch einmal auf das zu erstellende Verkehrsgutachten im Zuge des Verfahrens hin.

- * *Ein Bürger (ebenfalls Anwohner Kirschenweg) verweist noch einmal auf die Parkplatzsituation. Bei einer Spielstraße würden weniger Stellplätze zur Verfügung stehen.*

Herr **Denzer** weist darauf hin, dass für jede Wohneinheit im Plangebiet ein Stellplatz vorgesehen und ausgewiesen wird.

- * (1.) Ein Bürger begrüßt, dass nur noch zwei Varianten bevorzugt würden und von der Variante 1 Abstand genommen wurde, da es im Vorfeld zu erheblichen Unstimmigkeiten zwischen dem Bauverein und einigen Bürgern gekommen sei.
Er gibt an, dass die bisherige geplante Verdichtung nicht mit dem Bedarf für Hilden übereinstimmen würde. Die Einwohnerzahl von Hilden würde laut strategischem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hilden bis 2030 auf 52.000 EW schrumpfen. Daher würde auch weniger Wohnraum benötigt. Der Bürger gibt an, dass, da es sich um einen öffentlichen Bebauungsplan und keinen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) handeln würde, die Stadtverwaltung diesen Aspekt berücksichtigen sollte.

Herr **Denzer** weist darauf hin, dass jedes Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren sei. Es sei mit Absicht kein VEP gewählt worden, da ein „normaler Bebauungsplan“ längerfristig angelegt ist und einen flexibleren Charakter aufweist. Das Plangelände müsse auf die nächsten 30-50 Jahre hin betrachtet werden.

Hinsichtlich des prognostizierten Einwohnerschwundes weist er darauf hin, dass der Bauverein bezüglich der Nachfrage seiner Mitglieder nach Wohnraum eine negative Entwicklung nicht bestätigen könne. Die Warteliste würde stetig länger werden, worauf in der Präsentation auch anhand von Zahlen hingewiesen wurde.

(2.) Bezüglich der Baumschutzsatzung weist der Bürger darauf hin, dass es beim Neubau An den Linden Nr. 13/15 zu Schäden an Bäumen gekommen sei.

Herr **Groll** antwortet, dass der Hinweis bezüglich der beschädigten Bäume im Zuge des Neubaus an das Grünflächenamt der Stadt Hilden weitergegeben wird.

(3.) Bezüglich der Biotoptypenkartierung weist der Bürger darauf hin, dass bereits 15 Bäume während des Neubaus gefallen seien. Er stellt die Frage, inwieweit dies bereits Bäume waren, die unter die Baumschutzsatzung fielen und wie in Zukunft bei Bauvorhaben dem Biotopschutz mehr Rechnung getragen werden kann?

Herr **Groll** antwortet, dass der Bebauungsplan Schutzmaßnahmen bereits während der Bauphase vorschreiben kann.

Herr **Smeets** antwortet, dass die drei Varianten bereits Rücksicht auf die bestehenden Grünstrukturen nehmen und verweist auf den zu Beginn des Verfahrens durchgeführten Scoping Termin. Bezüglich der bereits gefallenen Bäume weist er darauf hin, dass nach gängigem Regelwerk die Biotoptypenkartierung die aktuelle Situation darstellen muss und nicht eine früher eventuell vorhandene. Er führt des Weiteren aus, dass alle negativen Auswirkungen geplanter Maßnahmen zunächst primär vermieden werden müssen und dann, für alle nicht vermeidbaren, ein Ausgleich geschaffen werden muss. Die Belange des Biotopschutzes würden demnach im gesamten Verfahren berücksichtigt.

(4.) Der Bürger weist bezüglich optimaler energetischer Effizienz auf die Südausrichtung der geplanten Gebäude hin. Wie könnten die Varianten diesbezüglich optimiert werden?

Herr **Groll** antwortet, dass heutzutage eine strikte Südausrichtung zwecks Solarnutzung nicht mehr nötig sei. Außerdem sei die genaue Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude noch nicht abschließend festgeschrieben. Er weist darauf hin, dass Solaranlagen auch im Bebauungsplan berücksichtigt werden können.

Herr **Dedert** bestätigt, dass eine strikte Südausrichtung nach dem heutigen technischen Stand nicht mehr nötig sei. Er verweist auf den Neubau An den Linden 13/15 und auch auf die Verschattung durch die Lindenbäume, die jedoch auch heute kein Problem mehr darstellen würden.

* Eine Bürgerin ist Mitglied im Seniorenbeirat und gibt an, dass ein hoher Bedarf nach altengerechtem und bezahlbarem Wohnraum bestünde und auch die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen hoch sei. Diese Aspekte sollten bitte berücksichtigt werden.

Herr **Denzer** antwortet, dass es natürlich auch dem Bauverein ein Anliegen sei, seine Gebäude möglichst barrierefrei zu gestalten. Er verweist auf den Neubau An den Linden 13/15, bei welchem derartige Wohnungen bereits geschaffen wurden. Er gibt an, dass in den Varianten 1 und 2 auch barrierefrei zugänglich und ausgestattete Wohnungen vorgesehen seien und auch gemeinschaftliches Wohnen eingerichtet werden könnte.

Hinsichtlich des Themas bezahlbarer Wohnraum antwortet er, dass der Bauverein bereits Wohnraum anbietet, der deutlich unter dem Mietpreisspiegel von Hilden liegen würde. Weiter führt er an, dass der Bauverein gerne weiterhin günstige Mieten anbieten möchte, dies aber, unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit, nur durch Verdichtung und Schaffung weiterer Wohneinheiten zukünftig gewährleisten könne. Er sieht Variante 2 als den optimalen Kompromiss an.

Bezüglich der energetischen Effizienz verweist Herr Denzer noch einmal auf den Neubau An den Linden 13/15, bei welchem der Bauverein eine positive Vorreiterrolle einnehmen würde.

- * *Ein Bürger fordert, dass schützenswerte Bäume verbindlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden sollen und besonders auch der Wert von alten Bäumen, zum Beispiel bezüglich der Feinstaubbindung, berücksichtigt werden sollte. Eine Ersatzpflanzung würde erst nach 50 Jahren greifen. Es sei wissenschaftlich bewiesen, dass ein alter Baum jährlich bis zu 7.000 kg Feinstaub binden würde. Abschließend bittet er um die verbindliche Aufnahme der 19 schützenswerten Bäume in den Bebauungsplan.*
- * *Eine Bürgerin stellt in diesem Zusammenhang die Frage nach einem vorhandenen oder zu erstellenden Immissionschutzgutachten. Sie hätte in dieser Veranstaltung noch nichts bezüglich Immissionswerte gehört.*

Herr **Groll** fragt nach, ob hiermit ein Feinstaubgutachten gemeint sei.

Die Bürgerin verneint dies und fragt konkret, ob es Aussagen gäbe, wie hoch die zusätzlichen Belastungen zum Beispiel durch dichtere Bebauung und Mehrverkehr seien?

Herr **Groll** antwortet, dass die Stadt Hilden über kein geeignetes Instrument hierfür verfüge.

Die Bürgerin weist darauf hin, dass andere Städte auch in Bezug auf Nachhaltigkeit hier sehr viel tun würden und bittet um Weitergabe ihrer Anregung.

Herr **Groll** antwortet, dass die Anregung richtig sei und angekommen sei und fasst zusammen, dass die Stadt Hilden möglichst daran interessiert sein sollte, vor und nach Umsetzung von Planungen eigenständig Immissionswerte aufzunehmen um Vergleiche durchführen zu können.

Die Bürgerin fordert, dass die grünen Lungen der Stadt erhalten bleiben sollen.

- * *Ein Bürger stellt die Frage nach dem Erhalt der kleinen Spielplätze (z. B. Kirschenweg), welche sich derzeit im Gebiet befinden.*

Herr **Dedert** gibt an, dass diese derzeit nicht mehr genutzt würden und daher im weiteren Verfahren zu Grünflächen umgewandelt würden. Stattdessen soll ein neuer großer Spielplatz geschaffen werden.

Herr **Groll** antwortet, dass der Bauverein einen modernen Spielplatz errichten würde.

- * *Eine Bürgerin stellt die Fragen, ob (1.) die Variante 1 nicht mehr diskutiert werden würde?*
(2.) Die Gebäude barrierefrei geplant seien?
(3.) Welches die Kriterien seien, die zum Abriss der alten Gebäude führen würden?

Herr **Groll** antwortet zu (1.), dass es mit Hinblick auf den bisherigen Verlauf des Verfahrens notwendig gewesen sei auch die Variante 1 noch einmal vorzustellen, diese aber nicht mehr bevorzugt würde. Variante 1 sei die Variante gewesen, die das Bauleitplanverfahren ausgelöst hätte.

Herr **Denzer** gibt zu (1.) an, dass der Bauverein sich nicht gänzlich von der Variante 1 verabschiedet hätte, letztendlich aber Variante 2, aufgrund der vorangegangenen Diskussionen und der Kartierungen, bevorzugen würde.

Herr **Denzer** gibt zu (2.) an, dass aus Gründen der Wirtschaftlichkeit für ein 2-geschossiges Gebäude kein Aufzug geplant sei, die Treppenaufgänge aber so breit ausgestaltet seien, dass die Einrichtung eines Treppenlifts möglich sei. Er verweist diesbezüglich noch einmal auf den Neubau An den Linden 13/15.

Zu (3.) gibt Herr **Denzer** an, dass die Kriterien für den Abriss von Bestandsgebäuden im Einzelfall zu prüfen seien. Es würden bspw. Wirtschaftlichkeit, Gebäudezustand und Vermietbarkeit betrachtet.

Die Bürgerin gibt an, dass 6 gegenüber 2 Wohneinheiten bereits wesentlich wirtschaftlicher seien und wozu dann noch eine Einzelfallprüfung notwendig sei?

Herr **Denzer** antwortet, dass alle betrachteten Kriterien für einen Abriss gegeben sein sollten, nicht nur das der Wirtschaftlichkeit.

Herr **Dedert** antwortet zu (2.) dass Barrierefreiheit in den Obergeschossen sich auch dadurch auszeichnen würde, dass beispielsweise Türen breit genug für das Passieren von Rollstühlen seien. Dies würde auch für die Flure und Zimmer, insbesondere die Bäder, aber auch für Balkone gelten.

* *Ein Bürger gibt an, dass (1.) das Gebiet zuvor nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Die geplante Bebauung muss sich danach hinsichtlich Art und Maß der umgebenden Bebauung einfügen. Er verweist auf den Narzissenweg, bei welchem eingeschossige Bebauung vorhanden sei. Maßgeblich sei demnach eingeschossige Bebauung.*

(2.) Des Weiteren verweist er darauf, dass in Variante 1 und 2 die Bestandsgebäude jeweils auch überplant seien und dass jedem klar sein müsse, dass eine Verhinderung von Gebäudeabbrissen und Ersetzen durch Neubauten nun durch den Bebauungsplan nicht mehr möglich sei.

Herr **Groll** antwortet zu (1. und 2.), dass sich natürlich der Hinweis bezüglich der eingeschossigen Bebauung am Narzissenweg aufgenommen würde sowie auch, dass nicht nur mit einem Bebauungsplan die Möglichkeit besteht, Bestandsgebäude abzureißen und durch neue zu ersetzen.

Herr **Denzer** antwortet zu (1.), dass es stimmen würde, dass am Narzissenweg eingeschossige Bebauung vorherrschen würde, wobei sich im Einzelfall auch ein Dachgeschoss als Vollgeschoss darstellen könnte. Er gibt an, dass sich die geplanten Gebäude nach der Umgebungsbebauung richten, welche mehrheitlich im Plangebiet zweigeschossig sei.

Herr **Denzer** antwortet zu (2.), dass tatsächlich in den dargestellten Varianten die Umrisse der neuen Gebäude über den Bestandsgebäuden dargestellt seien. Dies sei notwendig gewesen, da der Bebauungsplan langfristige Aussagen treffen soll (länger als die nächsten 10 bis 15 Jahre). Er verweist nochmal auf die Einzelfallprüfung für einen Abriss. Ein Abriss und Neubau von Gebäuden sei auch nach § 34 BauGB möglich gewesen.

Herr **Dedert** gibt an, dass auf der rechten Seite der Straße An den Linden bereits seit 20 Jahren ein Bebauungsplan bestünde, es jedoch bisher nie zu einem Abriss gekommen sei. Es wurden deutlich mehr Objekte saniert und wiedervermietet, als abgerissen und neugebaut wurden.

* *Ein Bürger fragt, wer die Ingenieurbüros Büro StadtVerkehr - B.U.P. und SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH beauftragt hätte?*

Herr **Denzer** gibt an, dass dies der Gemeinnützige Bauverein Hilden eG sei.

Herr **Smeets** gibt dies ebenfalls an.

Der gleiche Bürger fragt, ob die Beauftragung des Landschaftsarchitekturbüros bereits vor der Genehmigung des Neubaus An den Linden Nr. 13/15 stattfand?

Herr **Smeets** antwortet, dass dies danach geschah. Er gibt außerdem an, dass die Behörden immer in das gesamte Bauleitplanverfahren mit eingebunden seien. Er verweist noch einmal auf den stattgefundenen Scoping Termin hin, bei welchem alle Behörden ihre Bedenken zu ihren belangen äußern konnten. Alle Fachgutachten würden außerdem einer rechtlichen Kontrolle unterliegen.

* *Ein Bürger fragt, ob die Einladung zur Bürgeranhörung von der Stadt oder vom Bauverein ausging?*

Herr **Groll** antwortet, dass dies durch die Stadtverwaltung geschehen sei. Die Bürgeranhörung sei keine private Veranstaltung des Bauvereins, sondern eine Veranstaltung im Rahmen eines gesetzlich verankerten Bebauungsplanverfahrens.

Frau **Hoff** (Baudezernentin) führt hierzu aus, dass das Vorhaben von der Verwaltung begleitet und im Stadtrat beschlossen worden sei. Die Bezahlung erfolge jedoch durch den Bauherrn, nicht von Seiten der Stadt und somit auch nicht durch Steuergelder. Sie gibt zu bedenken, dass Hilden sich nur schlecht über seine jetzigen Grenzen hinaus baulich erweitern könne. Derzeit würde bezahlbarer Wohnraum stark nachgefragt, weshalb das Projekt von gesamtstädtischem Interesse sei. Wenn kein entsprechendes Angebot geschaffen würde, könne es sogar zu einem Bevölkerungsrückgang kommen. Sie gibt außerdem an, dass ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Gebiet die Möglichkeit bestünde, viel üppiger und dichter zu bauen, als dies eventuell verträglich wäre.

* *Ein Bürger bemerkt, dass der Bauverein seine Mieten auf 8,15 € pro m² erhöhen möchte, der derzeit gültige Mietspiegel der Stadt Hilden aber eine Mietmiete von 6,50 € pro m² aufweisen würde.*

Herr **Dedert** antwortet, dass derzeit die günstigsten Mieten bei 1,90 € pro m² liegen würden und dass man mit 8,15 € noch unterhalb der Mietmiete liegen würde.

Herr **Groll** gibt an, dass kein aktueller Mietspiegel für die Stadt Hilden existieren würde. Der derzeit letzte Bekannte Mietspiegel sei aus dem Jahr 2004.

* *Ein Bürger bemerkt zum Scoping Termin, dass:
(1.) die Bäume für den Neubau An den Linden Nr. 13/15 zu diesem Zeitpunkt bereits gefällt waren.*

Herr **Groll** antwortet, dass der Bauantrag für An den Linden Nr. 13/15 im Sommer 2011 gestellt wurde (und noch nach § 34 BauGB beschieden wurde). Die Baumschutzsatzung sei jedoch auch bei diesem Vorhaben beachtet worden.

Herr **Rech** gibt an, dass allerdings keiner der gefällten Bäume unter die Baumschutzsatzung fiel. Es hätte sich überwiegend um Fichten gehandelt.

(2.) das Bebauungsplanverfahren bereits früher gestartet sei und daher der Termin für die Kartierung auch früher hätte stattfinden sollen.

(3.) durch Neubauvorhaben ein Wegzug nicht verhindert werden könne, sondern zusätzlich auch der Bestand attraktiv sein müsse.

* *Eine Bürgerin gibt an, dass die Bevölkerungszahl für Hilden in dem ersten Halbjahr 2012 einen leichten Anstieg zeigte. Für Monheim und Langenfeld sei beispielsweise ein Rückgang zu verzeichnen gewesen. Hilden würde demnach Bevölkerung von umliegenden Städten und Gemeinden abziehen.*

* *Eine Bürgerin fragt, wie viele Interessenten des Bauvereins für Wohnraum Familien mit Kindern seien?*

Herr **Denzer** antwortet, dass hierzu leider keine Daten vorliegen würden.

- * *Eine Bürgerin bedauert, dass sie als Familie mit kleinen Kindern keine Wohnung findet und händeringend einen entsprechenden und bezahlbaren Wohnraum suchen würde und sie sonst eventuell aus Hilden wegziehen müssten. Deshalb spricht Sie sich für die Variante 2 aus.*
- * *Ein Bürger gibt an, dass die Planungen gut im Hinblick auf die Zukunft seien, gerade was Familien mit Kindern betreffen würde.*
- * *Ein Bürger bevorzugt die Variante 3 und stellt die Frage, wie er sich für diese Variante einsetzen könne.*

Herr **Groll** verweist auf das Protokoll. Die weitere Entscheidungen treffen der Stadtentwicklungsausschuss und der Rat der Stadt Hilden. Bürger, die sich für eine Variante einsetzen wollen, sollen sich mit den örtlichen Vertretern der Ratsfraktionen in Verbindung setzen, die dann für die entsprechende Variante votieren können.

- * *Ein Bürger stellt eine Frage bezüglich der geplanten Zuwegung Kirschenweg/Rosenweg. Wäre diese zukünftig im Besitz des Bauvereins?*

Herr **Groll** antwortet, dass die Wahrscheinlichkeit groß sei, dass die Verkehrsflächen eine öffentliche Straße werden und damit in den Besitz der Stadt übergehen würde.

- * *Ein Bürger merkt bezüglich der Variante 3 an, dass, wenn die Mieten im Einfamilienhaus auch 6 € pro m² wären, er sofort einziehen würde!*
- * *Ein Bürger fragt, ob bei Variante 2 noch mehr Häuser als in der vorgestellten Planung hinzukommen könnten?*

Herr **Groll** antwortet, dass der Bebauungsplan Aussagen zu jedem Grundstück macht und konkret und abschließend die Baumöglichkeiten ausweist.

- * *Ein Aufsichtsratsmitglied des Bauvereins möchte die Varianten aus Sicht des Bauvereins noch einmal bewerten:*
 - *Variante 3 kommt nicht in Frage, weil niemand diese Planung bezahlen könnte.*
 - *Variante 2 wurde mehrheitlich von den Mitgliedern bevorzugt. Die Straße An den Linden bleibt in ihrem Charakter erhalten und zusätzlich wird neuer Wohnraum geschaffen. Dies würde einen optimalen Kompromiss darstellen.*
- * *Ein Bürger stellt die Frage nach der Zufahrtsmöglichkeit der geplanten Zuwegungen für städtische Fahrzeuge?*

Herr **Groll** antwortet, dass das Verkehrssystem keine Wendeanlagen benötige, sondern ungehindert in beiden Fahrrichtungen befahren werden könne. Daher sollte es zu keinen Problemen, bspw. für städtische Müllfahrzeuge kommen.

- * *Ein Bürger gibt zu bedenken, dass die Planung auch mit den Belangen der Feuerwehr und hinsichtlich des Brandschutzes abgestimmt sein muss.*

Herr **Groll** antwortet, dass die Planungen selbstverständlich auch diesbezüglich abgestimmt werden.

Nach Ende der Diskussion erklärt Herr **Groll**, dass die vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würden und das Protokoll in etwa zwei Wochen im Planungs- und Vermessungsamt zur Verfügung stehen würde.

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

Herr **Groll** dankt allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schließt die Veranstaltung um 19:55 Uhr.

Gez. Groll

Protokoll: Dipl.-Ing. Michaela Roudbar-Latteier (Stadtplanerin AKNW)