

**Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A,
6.Änderung (VEP13)
für den Bereich Mühlenstraße / Hochdahler Straße / Mittelstraße
(Reichshof-Areal)
hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Protokoll der Bürgeranhörung am 11.07.2013

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 13.02.2013 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73A, 6. Änderung (VEP 13) gefasst.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 11.07.2013 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:

Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste

als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll

als Vertreter der im Rat vertretenen Parteien: Frau Alkenings, Frau Hebestreit, Frau Schlottmann, Herr Bartel, Herr Burchartz sowie Herr Albers und Frau Jahrstorfer als Sachkundige Bürger/-innen

als Vertreter des mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüros: (Büro ISR Stadt + Raum; Haan):
Herr Roth, Herr Felsmann

Herr Groll eröffnet die Sitzung um 18:00 Uhr und stellt das mit der Planung beauftragte Stadt- und Raumplanungsbüro, vertreten durch Herrn Roth und Herrn Felsmann, vor.

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

Weiter erläutert Herr Groll, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Bauleitplanverfahren durch externe Büros begleitet wird.

Ebenso informiert Herr Groll darüber, dass das Protokoll öffentlich ist und bei Interesse ca. 14 Tage nach der Veranstaltung auf der Website der Stadt eingesehen und herunter geladen werden kann sowie den politischen Gremien im weiteren Verlauf zur Kenntnis gegeben wird. Interessierte Bürgerinnen und Bürger können das Protokoll auch beim Sachgebiet Stadtplanung anfordern.

Anschließend weist Herr Groll die anwesenden Bürger auf die Bedeutung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie auf die Bedeutung und den Ablauf der zweistufigen Bürgerbeteiligung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens hin.

Anschließend informiert Herr Roth die Anwesenden über die Inhalte und Ziele des Verfahrens. Er geht kurz auf die vorhandene Situation und das aktuell geltende Planungsrecht für das Plangebiet ein.

Herr Roth erläutert dann kurz die Planungshistorie und stellt den Gewinner-Entwurf des Investorenwettbewerbs vor. Dieser Entwurf wurde anschließend weiter ausgearbeitet und ist Grundlage der nun vorliegenden Planung.

Danach stellt er den Bebauungsplanentwurf, die vorgeschlagenen Festsetzungen sowie Gestaltungspläne für das Gemeindezentrum, die Wohnbebauung und die Freiräume des Plangebietes vor. Im Anschluss stellte Herr Roth die vorgetragenen Inhalte den Bürgern zur Diskussion.

Sodann nehmen die Bürger wie folgt Stellung:

- ***Ein Bürger möchte den Bebauungsplan genauer erläutert bekommen und hinterfragt, wo im Plangebiet eine zweite Tiefgarage (TG b?) geplant sei, da er nur die TGa sehe. Ferner möchte der Bürger die Höhenentwicklung der Gebäude erläutert bekommen und genauer erfahren, welche Bäume erhalten bleiben.***

Herr Roth erläutert, dass TGa die Abkürzung für Tiefgarage ist. Eine zweite Tiefgarage ist nicht vorgesehen. Anschließend erläutert Herr Roth die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten maximalen Gebäudehöhen. Im Bereich der fünfgeschossigen Bebauung an der Hochdahler Straße werden maximale Gebäudehöhen von rd. 18 m erreicht. Im Bereich der viergeschossigen Bebauung rd. 15 m und im Bereich der dreigeschossigen Bebauung rd. 12,5 m. Die Höhenentwicklung im Plangebiet nimmt von der Hochdahler Straße ins Plangebiet ab. Zu den Bäumen erläutert Herr Roth, dass lediglich ein Baum planungsrechtlich zum Erhalt festgesetzt wird, da dieser Baum besonders prägend ist. Darüber hinaus können insbesondere nördlich der Kirche Bäume erhalten werden. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung werden die Bäume aufgrund der Baumaßnahmen entfallen.

- ***Ein Anwohner erfragt, wie der Baustellenverkehr geregelt werden soll.***

Herr Groll erklärt, dass zu diesem Aspekt bislang noch keine abschließende Regelung getroffen wurde. Er geht davon aus, dass insbesondere der Abrissverkehr des Reichshofs über die Mittelstraße und Hochdahler Straße geführt wird. Der Abrissverkehr zum Jugendheim wird voraussichtlich über die Mühlenstraße geführt. Herr Groll nimmt die Anregung auf, dass möglichst wenig Baustellenverkehr über die Mühlenstraße geführt werden soll.

- ***Eine Anwohnerin erkundigt sich, warum nicht überall Flyer verteilt wurden. Ferner bittet die Bürgerin nochmals den Kompromiss zu prüfen, wonach der ausgehende Verkehr über die Mühlenstraße geführt werden soll. Die Bürgerin regt an, sowohl die Ein- als auch Ausfahrt der Tiefgarage an der Hochdahler Straße zu platzieren.***

Herr Groll erläutert, dass das Gebiet für die Wurfsendungen durch ihn abgesteckt wurde. Ferner wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Flyern um einen freiwilligen Service der Stadt Hilden handelt. Ferner wurde über die Veranstaltung in der Presse informiert. Dass Einzelne die Flyer erst später erhalten haben, wird bedauert. Herr Roth ergänzt, dass die fehlenden Flyer nachgeliefert wurden und unterstreicht nochmal dieses besondere Serviceangebot der Stadt Hilden.

Ferner führt Herr Groll aus, dass aus den vorangegangenen Verfahren ein Kompromiss hinsichtlich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt erzielt wurde. Dieser Kompromiss ist auch verkehrstechnisch günstig und diene als Grundlage für den Investorenwettbewerb. Der Kompromiss sollte daher nicht mehr in Frage gestellt werden. Herr Roth weist in diesem Zusammenhang auf die Verkehrsbelastungszahlen aus dem neuen Verkehrsgutachten hin, wonach durch die Teilung der Verkehre für die Mühlenstraße gegenüber dem heutigen Bestand keine zusätzlichen Belastungen erkannt werden können.

- ***Ein Bürger weist darauf hin, dass der Abriss des Pavillion-Gebäudes auf dem Kirchengelände eine ganze Woche gedauert hat. Die LKW's seien in der Abrissphase deutlich zu schnell durch die Mühlenstraße gefahren.***

Herr Groll erklärt, dass die Bedenken ernstgenommen werden und dass möglichst wenig bzw. kein Baustellenverkehr über die Mühlenstraße geführt werden soll. Er weist nochmals darauf hin, dass hierzu noch keine abschließende Regelung getroffen ist.

- ***Ein anderer Bürger erklärt, dass die Stellplätze im Plangebiet mit einer Schranke versehen sind und üblicherweise nur am Wochenende genutzt werden. Ferner möchte er wissen, ob die Bewohnerparkplätze am Wendehammer entfallen.***

Herr Roth führt aus, dass der Zugang zu den Stellplätzen im Plangebiet auch zukünftig beschränkt wird. Die Tiefgaragenstellplätze sind für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen vorgesehen. Die geplanten oberirdischen Stellplätze werden voraussichtlich wieder mittels Schranke gesichert.

Ergänzend fügt Herr Groll hinzu, dass Bewohnerstellplätze im Bereich des Wendehammers entfallen werden. Er erläutert, dass kein grundsätzlicher Anspruch auf diese Stellplätze besteht und die vorliegende Planung den Wegfall einiger Stellplätze erfordert.

- ***Eine Bürgerin hinterfragt, ob die 12 oberirdischen Stellplätze mit einer Schranke gesichert werden. Zudem weist sie darauf hin, dass der Parksuchverkehr in der Mühlenstraße nach Realisierung der Wohnbebauung an der Straße Am Rathaus stark zugenommen hat. Sie weist in diesem Zusammenhang auf Verkehrsprobleme hin.***

Wie die Sicherung der 12 oberirdischen Stellplätze im Detail erfolgt, steht derzeit noch nicht abschließend fest. Die Stellplätze werden voraussichtlich durch eine Schranke abgegrenzt.

Ferner weist Herr Groll auf das vorliegende Verkehrsgutachten hin und stellt klar, dass das Verhalten einzelner Verkehrsteilnehmer nicht durch den Bebauungsplan zu regeln ist.

- ***Ein Bürger bittet zu prüfen, welche Bäume erhalten werden können. Der Passivhausstandard sollte im Durchführungsvertrag festgeschrieben werden.***

Die Anregung wird aufgenommen. In Bezug auf die Baumstandorte erläutert Herr Roth, dass aufgrund der geplanten Tiefgarage im zentralen Bereich der Baumbestand entfällt. Im Süden des Plangebietes wird die vorhandene Winterlinde im Bebauungsplan zum Erhalt

festgesetzt. Ferner kann im Übergang der Stellplätze zu dem Pfarrhaus Baumbestand weitgehend erhalten bleiben.

Herr Groll erklärt, dass im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger detaillierte Regelungen zu den Energie- und Wärmedämmstandards vorgesehen sind und entsprechende Festschreibungen, wie vom Bürger gefordert, bereits vorgesehen sind.

- ***Ein Bürger erfragt, ob die Wohnungen veräußert oder vermietet werden.***

Herr Roth erklärt, dass das Konzept hierzu noch nicht abschließend ist. Ggf. wird ein Teil der Wohnungen verkauft und ein anderer Teil vermietet.

- ***Ein Bürger weist auf die Hochwasserschutzpläne hin, die derzeit erarbeitet werden und bis Jahresende vorliegen.***

Herr Roth erklärt, dass dieser Aspekt berücksichtigt wird. Er erläutert außerdem, dass das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand deutlich außerhalb eines Überschwemmungsgebietes liegt und daher kein weiterer Regelungsbedarf besteht.

- ***Eine Anwohnerin erfragt, ob im Plangebiet gastronomische Nutzungen vorgesehen sind.***

Herr Groll erklärt, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine gastronomische Nutzung im nördlichen Bereich geplant ist. Im Süden (Bereich Pfarrzentrum) kann es fallbezogen auch zu gastronomischen Nutzungen (etwa bei Veranstaltungen der Kirchengemeinde) kommen. Am nördlichen Ende der Wohnbebauung seien zudem einige kleinere gewerbliche Einheiten vorgesehen, eine Gastronomie sei aber bisher nicht bekannt (jedoch grundsätzlich zulässig).

- ***Ein Bürger erkundigt sich, ob die Kirche künftig von allen Seiten begehbar bzw. umgehbar sein wird.***

Herr Groll erklärt, dass die Idee der Freiraumplaner genau diese Wegebeziehungen ermöglichen möchte. Da es sich hier allerdings um private Flächen der Kirche handelt, werden diese Flächen nördlich der Kirche ggf. abends abgeschlossen (Sicherung des Grundstücks, mangelnde soziale Kontrolle), ähnlich wie es bereits heute beim Durchgang zwischen Mittelstraße und Mühlenstraße der Fall ist.

- ***Ein Bürger erfragt den zeitlichen Rahmen für das Projekt.***

Herr Roth erklärt, dass die Offenlage für den Herbst 2013 vorgesehen ist. Rechtskraft könnte der Bebauungsplan somit im Frühjahr 2014 erlangen. Eine Fertigstellung des Projektes wäre somit im Jahr 2015 denkbar. Herr Groll ergänzt, dass er mit einer Fertigstellung nicht vor Ende 2015 bis Anfang/Mitte 2016 ausgeht.

- ***Eine Anwohnerin erfragt, wie das Falschparken und Rasen in der Mühlenstraße unterbunden werden kann. Ferner möchte sie wissen, ob ggf. ein Starenkasten aufgestellt werden könnte.***

Herr Groll wird die zuständigen Fachbehörden informieren. Ferner liegen diese Aspekte nicht im Regelungsbedarf des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Herr Groll weist darauf hin, dass die Aufstellung von Starenkästen bei der Kreispolizeibehörde beantragt werden kann, hierbei sind jedoch lange Wartezeiten zu berücksichtigen.

Herr Groll bedankt sich bei allen Beteiligten für ihr Interesse und ihre Mithilfe und schließt die

Veranstaltung um 19:35 Uhr.

Protokoll: Tim Felsmann
Stadtplaner AKNW