

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63, 3. Änderung mit VEP Nr. 20 für den Bereich Kübener Straße im Stadtteil Hilden Nord  
hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Protokoll der Bürgeranhörung am 14.02.2013**

*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 14.11.2012 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 63, 3. Änderung gefasst, mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB und § 12 Abs. 1 BauGB in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Das rund 0,26 ha umfassende Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Nord, südlich der L282 (Westring) im Bereich der Flur 31. Es wird begrenzt durch bereits existierende Garagen-Anlagen im Norden (Flurstück 550), den Feuerwehrezufahrtsweg der Hausnummer 8 der Kübener Str. im Osten (Flurstück 272), die Straßenfläche der Kübener Str. im Süden (Flurstück 423) und die Fußgänger Zuwegung zur Hausnummer 10 der Kübener Str. im Westen (Flurstück 271). Das Plangebiet selbst umfasst Teilbereiche der Flurstücke 271 und 272.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 14.02.2012 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: Herr Schröder, Frau Behner, Frau Schlottmann, Herr Burchartz
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll
4. als Vertreter des Bauträgers: Herr Bohl
5. als Vertreter des mit der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beauftragten Planungsbüros (Büro StadtVerkehr - B.U.P.; Hilden): Frau Michaela Roudbar-Latteier, Herr Alexander Denzer

Herr **Groll** eröffnet die Sitzung um 18:00 Uhr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Mitglieder der Verwaltung sowie den Vorhabenträger Wohnbaugesellschaft H. Derr mbH & Co KG (Herr Bohl) und das Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Büro StadtVerkehr – B.U.P. aus Hilden (Frau Roudbar-Latteier, Herr Denzer) 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. Lärmgutachten, Umweltbericht) zur Verfügung stehen.

Im Anschluss erläutert Frau **Roudbar-Latteier** nochmals das Bauleitplanverfahren sowie die Lage des Plangebietes, die allgemeinen Ziele des Bebauungsplanes sowie welche Ziele schwerpunktmäßig bei der Erarbeitung berücksichtigt werden. Frau **Roudbar-Latteier** geht des Weiteren auf die Notwendigkeit der Planung, insbesondere auf den ausdrücklichen Wunsch vieler Mieter nach weiteren Garagenstellplätzen, sowie den derzeitigen Parkdruck in der Köbener Straße ein.

Frau **Roudbar-Latteier** erläutert in dem nächsten Präsentationsabschnitt die zwei erarbeiteten Varianten und geht dabei inhaltlich auf die jeweiligen Besonderheiten, wie die Anzahl der Garagenplätze und Stellplätze sowie die Grünstrukturen ein. Des Weiteren erläutert Frau **Roudbar-Latteier** die sog. „Nullvariante“, welche den Ist-Zustand darstellt.

Bei Variante 1 entstehen 25 mit Dachbegrünung versehene Garagenplätze. Die Anbindung soll über die vorhandenen Zufahrtswege erfolgen. Das durch die Bebauung wegfallende Ziergrün soll, wenn möglich, im Plangebiet ausgeglichen werden. Generell sollen auf den Zufahrtswegen, wie auch heute bereits, wasserdurchlässige Bodenbeläge verwendet werden. Frau **Roudbar-Latteier** betont zudem, dass trotz der geplanten zusätzlichen Garagenplätze der zukünftige Stellplatzbedarf eventuell nicht gedeckt werden kann.

Die Variante 2 stellt eine Weiterentwicklung der Variante 1 dar. In dieser Variante sind zusätzlich zu den 25 Garagenplätzen, 8 weitere offene Stellplätze im Einfahrtsbereich des Zuweges zum Garagenhof vorgesehen.

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

- \* *Ein Bürger stellt die Frage, ob der in der Präsentation erwähnte Parkdruck auch erhoben worden ist.*

Herr **Groll** sagt, dass dies nicht explizit geschehen ist und eine Erfassung auch nicht üblich sei. Man bezieht sich dabei auf Hinweise der Bürgerschaft (z.B. teilweise durch Bürgeranträge), Beobachtungen durch Müllabfuhr sowie der Unternehmen des ÖPNV als auch auf eigene Beobachtungen der Verwaltung. Des Weiteren weist Herr **Groll** darauf hin, dass der private Stellplatzbedarf grundsätzlich auch auf Privatflächen gedeckt werden sollte.

Frau **Roudbar-Latteier** weist zusätzlich darauf hin, dass Herr Bohl von Wohnbau Derr Hinweise aus der Mieterschaft bekommt, dass viele Parker insbesondere am Abend falsch parken und teilweise die Zuwege versperren.

Herr **Bohl** ergänzt noch, dass im Zuge der Planung des bestehenden Garagenhofs 2002, eine eigene Bedarfszählung durchgeführt wurde und ein Fehlbestand von rund 170 Stellplätzen festgestellt wurde. Durch den Bau des bestehenden Garagenhofs konnte dieser Fehlbestand teilweise ausgeglichen werden, es bestand aber immer noch ein zusätzlicher Bedarf von 110 privaten Stellplätzen.

- \* *Ein Bürger stellt daraufhin die Folgefrage, ob in der von Herrn **Bohl** genannten Zählung auch öffentliche Stellplätze mitgezählt wurden.*

Herr **Bohl** verneint dies. Herr **Groll** weist hierbei auch nochmal darauf hin, dass der private Stellplatzbedarf nicht durch öffentliche Stellplätze gedeckt werden darf.

- \* *Zwei Bürger weisen auf den möglichen zusätzlichen Lärm durch die Garagenstellplätze hin. Insbesondere gehen Sie dabei auf das Zuschlagen von Fahrzeughüren und das Schließen der Garagentore ein. Des Weiteren weist ein Bürger auf den schon vorhandenen Lärm, ausgehend vom nahen Westring hin.*

Herr **Groll** betont, dass der Lärm, ausgehend vom Westring schon besteht und dieser auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sei. Generell wird aber der durch das Vorhaben entstehende Lärm in einem Lärmgutachten behandelt. Außerdem können Auflagen z.B. bezüglich der Art der Rolltore gemacht werden, so dass hier der Lärm auf ein Minimum reduziert werden kann.

Herr **Denzer** weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass hierzu ein Lärmgutachten erstellt wird und, dass das Thema Lärm gem. den bestehenden Gesetzen abgehandelt wird. In diesem Gutachten werden auch Vorschläge zur Lärmreduzierung gemacht werden.

- \* *Ein Bürger gibt im Zusammenhang dessen zu bedenken, dass die 8 zusätzlichen „offenen“ Stellplätze in Variante 2 den Lärm zusätzlich begünstigen und wünscht sich, dass diese nicht errichtet werden. Dem stimmt auch die Mehrzahl der anwesenden Mitbürger aus der Runde zu.*

Herr **Groll** und Frau **Roudbar-Latteier** nehmen diesen wichtigen Hinweis zur Kenntnis. Der ausdrückliche Wunsch, die „offenen“ Stellplätze nicht zu errichten, wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

- \* *(1.) Ein Bürger (Anwohner der Köbener Straße) fordert die Anwohner auf, wegen Lärm Mietminderung geltend zu machen. Man solle nicht immer hinnehmen, was Wohnbau Derr plant und verweist noch einmal auf die Parkplatzsituation.*

Herr **Denzer** sagt hierzu, dass von den Mietern mehr Stellplätze gefordert wurden. Zudem würden dadurch nicht mehr Verkehr und demnach nicht mehr Verkehrslärm entstehen. Der Parksuchverkehr würde verringert und der Parkdruck abnehmen.

*(2.) Des Weiteren stellt er die Frage, wen denn die Planer vertreten. Wohnbau Derr oder die Bevölkerung?*

Herr **Groll** sagt hierzu, dass es in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan üblich ist, dass die Planer die Bauräger vertreten. Die Planungshoheit liegt weiterhin bei der Stadt Hilden (Stadtrat), als Vertretung der Stadt sei er zuständig.

*(3.) Als weitere Frage wurde gestellt, warum die Anwohner nicht früher eingebunden wurden um einen Konsens zwischen Wohnbau Derr und den Anwohnern zu erreichen.*

- \* *(1.) Des Weiteren merkt ein Bürger an, dass der bestehende Garagenhof „plötzlich stand“ und er von der Planung dessen nichts gewusst hätte.*

Herr **Groll** betont, dass der Stadtentwicklungsausschuss im November 2012 den Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des Garagenhofs beschlossen hat und seitdem das Projekt auch bekannt sei. Zudem seien die Unterlagen auch im Internet jederzeit einsehbar. Des Weiteren musste vor Information der Mieter zuerst die Genehmigungsfähigkeit und Durchführbarkeit des VEP geklärt werden (3.). Auf die Anmerkung des Bürgers (1.), dass der bestehende Garagenhof „plötzlich stand“ entgegnete Herr **Groll**, dass es sich hierbei um ein reguläres öffentliches Bebauungsplanverfahren aus dem Jahr 2004 handelte.

Herr **Bohl** weist zu (3.) darauf hin, dass Mieter explizit zusätzliche Garagenplätze fordern und auf Wohnbau Derr zugekommen seien. Die Warteliste sei lang und es dauere rund 1 Jahr, bis eine Garage zur Verfügung gestellt werden könne.

- \* *Ein Bürger bezweifelt, dass der Parkdruck durch die Garagen reduziert werde könne.*

Herr **Denzer** sagt hierzu, dass dadurch sich der Parkdruck zumindest leicht reduzieren würde. Des Weiteren würden zumindest die Falschparker in den Zufahrten und somit die Behinderungen reduziert.

Herr **Bohl** glaubt in diesem Zusammenhang auch, dass sich der Parkdruck verringern würde.

- \* *(1.) Eine Bürgerin stellt die Frage, ob sich die 25 Stellplätze für Wohnbau Derr überhaupt rechnen, oder ob diese nicht zu gering in der Anzahl seien um eine Entlastung zu erhalten. Des Weiteren wird die Frage gestellt, ob noch weitere Garagen oder Stellplätze an anderen Stellen geplant seien.*

*(2.) Des Weiteren fragt Sie, ob es eine Erhebung gäbe, ob und in welchem Umfang Garagen fremdgenutzt würden (z.B. als Abstellkammer).*

Herr **Bohl** antwortet darauf (1.), dass derzeit nur noch diese 25 Garagenplätze geplant würden und dass diese auch auf jedem Fall vermietet werden könnten. Für weitere Stellplätze oder Garagen sei kein Platz mehr vorhanden. (2.) Eine Zweckentfremdung der Garagen kann nicht ausgeschlossen werden, wird jedoch von Wohnbau Derr überprüft und nach Möglichkeit unterbunden.

- \* *Ein Bürgerin merkt an, dass man auf die Garagen verzichten könnte, wenn man hierfür oberirdische Stellplätze entlang der Kübener Straße realisieren würde.*

Herr **Bohl** merkt hierauf an, dass die Errichtung von Stellplätzen im Vorgartenbereich mit Zufahrt unmittelbar von der Kübener Straße, zu einem Wegfall von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum führen würde und zwar in exakt der gleichen Anzahl, wie der neu geschaffenen, privaten Stellplätze. Die Nutzbarkeit dieser Grünflächen wird zusätzlich durch die Anfahrt- und Aufstellflächen für die Feuerwehr erheblich reduziert. Aufgrund dessen kann dieser Vorschlag nicht realisiert werden.

- \* *Es kommt ein Hinweis einer Bürgerin, dass während dem Bebauungsplanverfahren 2004 gesagt wurde, dass keine weiteren Eingriffe in den bestehenden Grüngürtel im nördlichen Bereich des Plangebietes erfolgen würden.*

Herr **Groll** sagt hierzu, dass sich Positionen und Planungsperspektiven im Laufe der Jahre ändern können und hierzu vom Gesetzgeber das Instrument der Bebauungsplanänderung vorgesehen sei. Die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung (Für planerische Eingriffe in Natur und Landschaft wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen) wird aber auf jedem Fall angewandt. Zudem gibt Herr **Groll** zu bedenken, dass man grundsätzlich zwischen den subjektiven Empfindungen und den gesetzlichen Vorgaben unterscheiden muss. Die Verwaltung könne sich nur nach den gesetzlichen Vorgaben richten.

Herr **Denzer** weist noch zusätzlich darauf hin, dass trotz der gesetzlichen Möglichkeit an einem solchen Standort in einem vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) auf die Eingriff-Ausgleichs-Regelung zu verzichten, dieser Weg nicht gewählt worden sei. Gerade um die ökologischen Aspekte zu berücksichtigen, wurde ein Landschaftsarchitekt beauftragt, der den Grünbestand erfasst und bewertet. Grünstrukturen, die wegfallen, werden ersetzt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung würde voll berücksichtigt werden.

Frau **Roudbar-Latteier** betont in diesem Zusammenhang noch einmal, dass auch von Seiten der Wohnbau Derr ein großes Interesse bestünde, bei Wegfall von Ziergrünbeständen durch die Planung, ansprechende neue Grünbestände an anderer Stelle zu schaffen und diese auch zu pflegen.

- \* *Die Vertreterin des BUND gibt zu bedenken, dass die ursprüngliche Planung von 1967 große Gebäude mit viel Grün und wenig Stellplätze vorsah. Sie stellt die Frage, warum man von der ursprünglichen Planung abweicht?*

Herr **Groll** sagt hierzu, dass die Vermieter den Wünschen der Mieter nachkommen würden. Der Bedarf an Stellplätzen sei vorhanden und ersichtlich

Frau **Roudbar-Latteier** gibt noch zu bedenken, dass die Planung von 1967 von anderen Voraussetzungen ausgegangen sei. Viel weniger Anwohner verfügten damals über einen Personenkraftwagen. In den letzten Jahrzehnten hätten sich die Anforderungen, insbesondere hinsichtlich des Vorhandenseins von Stellplätzen, stark gewandelt. Daher könne man die Verhältnisse von heute nicht mehr mit denen von 1967 vergleichen.

\* *Eine Bürgerin möchte gerne wissen, wie sich ein „großer Baum“ definieren würde. In der Präsentation sei angegeben worden, dass die vorhandenen Bäume geringe Stamm- und Kronendurchmesser aufweisen würden. Die Bäume im Plangebiet seien aber teilweise sehr hoch.*

Frau **Roudbar-Latteier** antwortet, dass dies nicht eindeutig gesagt werden könne und dass die Aussage in der Präsentation sich auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden beziehen würde. Definitiv kann gesagt werden, dass kein Baum mit den vorhandenen Stamm- und Kronendurchmessern unter die Hildener Baumschutzsatzung fallen würde.

Herr **Groll** ergänzt hierzu noch, dass in der Baumschutzsatzung bestimmte Bäume mit einem festgelegten Stammumfang geschützt seien, aber die Baumschutzsatzung auch die Art der Bäume berücksichtigen würde. Welche Art schützenswert sei und welche nicht, oder wie sich „groß“ definiere, würde von vielen Bürgern unterschiedlich interpretiert. Daher könne hier nur an die Baumschutzsatzung und an die kommende Bewertung des Landschaftsarchitekten verwiesen werden.

\* *Ein Vorschlag eines Bürgers sieht vor, die Garagen auf die Ostseite des bestehenden Garagenhofes zu verlegen.*

Herr **Bohl** sagt hierzu, dass andere Standorte im Vorfeld geprüft worden seien, sich aber östlich des bestehenden Garagenhofes die Versickerungsfläche für das anfallende Regenwasser dieses befinden würde. Also sei hier ein Alternativstandort nicht möglich.

\* *Ein Bürger, der schon mehrere Jahre im Gebiet wohnt, sieht die Parkplatzsituation auch als problematisch an. Er ist jedoch dafür, keine weiteren Stellplätze zu errichten und stattdessen an die Vernunft der Anwohner zu appellieren, doch verstärkt andere Verkehrsmittel als das Auto zu benutzen.*

Herr **Denzer** gibt an, dass dies ein gut gemeinter Einwand sei, das Stimmungsbild in der Gesellschaft hinsichtlich der Nutzung des eigenen Autos aber nicht so einfach zu verändern sei.

\* *Ein Bürger beschwert sich, dass aufgrund der Endhaltestelle in der Köbener Straße oftmals 2 Gelenkbusse eine Pause einlegen und den ohnehin schon zugeparkten Straßenraum weiter verengen würden. Des Weiteren schlägt er vor, die Köbener Straße durchgehend als Einbahnstraße auszugestalten, um weitere Flächen gewinnen zu können.*

Herr **Groll** sichert zu, dass dies zu Protokoll genommen würde, weist aber darauf hin, dass dies nicht Gegenstand der heutigen Bürgeranhörung sei.

\* *Es wurde des Weiteren an Herrn Bohl die Frage gestellt, wie viele Personen denn auf der Warteliste für Garagen stehen würden.*

Herr **Bohl** kann dies nicht beantworten, da er nicht direkt für die Vergabe zuständig sei. Er könne aber sagen, dass der Bedarf kontinuierlich gestiegen sei.

\* *Eine Bürgerin stellt die Frage, wie hoch die zusätzlich zu versiegelnde Fläche sei.*

Herr **Bohl** schätzt, dass die zusätzliche Versiegelung für die Garagen und Anpassungen an der Zufahrt ohne die freien Stellplätze ca. 500 – 600 m<sup>2</sup> betragen würde.

- \* *Ein Bürger stellt die Frage, ob die jetzige Zufahrt so bleiben würde. Vor allem vor dem Hintergrund der geplanten zusätzlichen offenen Stellplätze befürchtet er eine Gefahrensituation.*

Herr **Bohl** antwortet, dass die Zufahrt im jetzigen Zustand so bestehen bleiben würde. Wenn aber die zusätzlichen „offenen“ Stellplätze nicht gewünscht seien, könne man darauf verzichten.

Herr **Groll** merkt an, dass es ja der Sinn einer solchen Veranstaltung sei, ein Stimmungsbild zu erhalten. Die 8 zusätzlichen Stellplätze seien wohl nicht gewünscht, was dann auf Weiterführung der Variante 1 im weiteren Planungsverfahren hindeuten würde.

- \* *Einige Bürger bezeichnen dies als eine gute Kompromisslösung, wenn nur die 25 Garagenstellplätze errichtet würden.*
- \* *Ein Bürger fragt, was denn generell eine Alternative zu den 25 Garagenstellplätzen wäre?*

Die Vertreterin des **BUND** antwortet darauf, dass man in die Mietverträge aufnehmen sollte, dass Fremdnutzung ausgeschlossen sei und man dies auch überprüfen würde, und dass man anstatt von 25 Einzelgaragen lieber Doppelstockgaragen (50 Garagenplätze) errichten sollte um den Parkdruck deutlich zu verringern.

*Einige anwesende Bürger begrüßen diesen Vorschlag mit Beifall.*

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 19:20 Uhr.

Gez. Groll

Protokoll: Dipl.-Ing. Alexander Denzer (Stadt- und Verkehrsplaner AKNW)