

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225 für den Bereich Niedenstraße/ Eichenstraße/ Walter-Wiederhold-Straße/ Zeißweg/ Düsseldorfer Straße

Bürgeranhörung am 20.02.2014

Protokoll

Hilden, den 26.02.2014

Am 20.02.2014 fand im „Bürgersaal“ des Bürgerhauses, 4. Etage, Mittelstraße 40 in 40721 Hilden, ab 18.00 Uhr eine Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB) statt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt und im Plangebiet Schreiben an die Gewerbetreibenden, 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. Mitglieder des Rates bzw. des Stadtentwicklungsausschusses:
Hr. Burchartz (Rat), Fr. Jahrstorfer (sachkundige Bürgerin), Hr. Wellmann (Rat), Fr. Hebestreit (Rat), Hr. Albers (sachkundiger Bürger), Hr. Schreier (Rat), Fr. Behner (Rat), Hr. Schröder (sachkundiger Bürger)
3. Vertreter der Verwaltung: Herr Stuhlträger, Herr Groll, Frau Holsträter, Frau Peter

Hinweise:

Um die Lesbarkeit und die Verständlichkeit des Protokolls nicht zu erschweren, wird durchgehend die männliche Form für beide Geschlechter verwendet.
Auf die Nennung von weiteren Namen wird daher ebenfalls verzichtet.

Herr Groll eröffnete die Veranstaltung um 18.05 Uhr. Er stellte die Mitarbeiter der Verwaltung vor und erläuterte den Ablauf des Abends.

Es wurde erläutert, dass für die Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhalts-Protokoll erstellt werde und man das Bebauungsplanverfahren auf der Internetseite www.stadtplanung-hilden.de öffentlich dokumentiere.

Frau Holsträter stellte in Form einer PowerPoint-Präsentation die Lage des Plangebiets, die Umgrenzung dessen sowie drei Bebauungsvarianten vor, welche optional als Bebauungsplangrundlage dienen könnten. Weiterhin wurden die Unterschiede der Varianten deutlich gemacht und die Grünsituation in Bezug auf die Bebauungsentwürfe vorgestellt.

Sie wies darauf hin, dass es sich um Gestaltungspläne handele, die nicht maßstabsgetreu seien. Frau Holsträter erläuterte außerdem, dass das Plangebiet schon heute als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt sei und somit die Notwendigkeit einer Flächennutzungsplanänderung entfalle.

Es wurde erläutert, dass im Jahre 1994 bereits ein Bebauungsplanverfahren für den Bereich eingeleitet wurde, der Bebauungsplanentwurf aber keine Rechtskraft erlangte.

Diskussion

Ein Bürger fragte, warum es nur zur ersten Variante ein 3D-Modelplan gäbe.

- Frau Holsträter erläuterte, dass die Optik der Variante I sich nicht stark von der der anderen Varianten unterscheiden würde. Die Bebauung hätte die gleiche Anzahl an Geschossen und die Dachformen seien gleich, nur die Außenanlagen und Stellplätze würden variieren.

Es wurde gefragt, warum in der Variante III keine Fußwegeverbindung zur Düsseldorfer Straße angedacht sei und ob es dort die Möglichkeit bei dieser Variante ebenfalls gäbe.

- Die Möglichkeit bestünde in dieser Variante ebenfalls, insofern der Fußweg mehrheitlich gewollt würde. Der Aufwand dafür wäre allerdings größer.

Ein Anwohner des Zeißweges gab zu bedenken, dass die Straßenfläche schon heute in einem sehr schlechten Zustand wäre und dass der LKW-Verkehr, welcher durch die Baumaßnahme entstehen würde, diesen noch verschlechtern würde. Dabei kämen auch die darunter liegenden Leitungsvorrichtungen von Wasser/Abwasser zu Schaden.

Es wurde daraufhin gefragt, wo während der Baumaßnahmen der Neubauten noch Stellplätze für die Anwohner zu finden seien?

- Herr Groll erklärte, dass während der Baumaßnahmen die Stellplätze nicht betroffen seien. Anders sähe dies beim Ausbau des Zeißweges aus, in dieser Zeit würden die Stellplätze wegfallen. Es könnten jedoch heute ausschließlich Spekulationen angestellt werden, wie und wann etwas durchgeführt werde. Fakt sei jedoch, dass der Zeißweg heute ein Provisorium darstelle und in der Zukunft ausgebaut werden müsse. Wann dieser Zeitpunkt eintreten werde, könne heute nicht gesagt werden.

Es wurde gefragt, ob für den Ausbau des Zeißweges eine weitere Bürgeranhörung stattfinden würde.

- Herr Groll bestätigte dies.

Ein Bürger fragte, ob die Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt noch variabel sei?

- Die Bebauung stehe zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, da es sich bei den gezeigten Varianten um die ersten Entwürfe und Vorschläge handele. Diese würden in der Bürgerbeteiligung frühzeitig vorgestellt, um ein Meinungsbild zu bekommen, welches man den politischen Gremien zur Entscheidungsfindung mitgeben könne.

Die vorgeschlagene Teilung der Grundstücke sei ebenfalls noch nicht festgelegt. Die Varianten zeigten Entwürfe mit Wohnflächen zwischen ca. 150 – 250 m² pro Wohneinheit bei den Einfamilienhäusern. Die Bebauung würde in der weiteren Planung zudem über die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Dabei gälte, je kleiner das Grundstück ist, desto kleiner falle die Baumöglichkeit für das Haus aus.

Ein Eigentümer eines Grundstücks an der Walter-Wiederhold-Straße erkundigte sich, ob bei der Variante III eine nachträgliche Erschließung der Grundstücke möglich wäre?

- Frau Holsträter bekräftigte, dass es wichtig sei die Entscheidung vorher zu treffen, da dies sonst ein schwieriges Vorhaben werden würde.
- Herr Groll verdeutlichte erneut den optionalen Charakter der Bebauungsvorschläge. Ein Bebauungsplan habe kein Verfallsdatum, es müsse jedoch einen geben um im Plangebiet bauen zu können.

Ein Anwohner erkundigte sich, ob man an den Kosten des Baus der Straße beteiligt würde und wie hoch ungefähr die Erschließungskosten für den Einzelnen sein würden?

- Herr Groll führte aus, dass die Anlieger des Zeißweges und Eigentümer der Grundstücke, welche am zukünftigen Zeißweg lägen, an den Erschließungskosten beteiligt würden, soweit der Bebauungsplan dort eine Baumöglichkeit vorsähe. 90 Prozent der Kosten würden dabei auf die Anlieger umgelegt, diese Aufteilung würde gemäß der Erschließungsbeitragssatzung abgerechnet. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes würde die Straße in die Mehrjahresplanung eingestellt und das Tiefbauamt würde Varianten und Kostenplanungen ausarbeiten und zur Abstimmung vorlegen.

Ein Bürger wollte wissen, wobei es sich bei den in der Präsentation genannten 7.500/ 7.600 m² handele.

- Dabei sei von der gesamten im Gestaltungsplan in grün angelegten Fläche inklusive des Grundstückes an der Eichenstraße bei den Varianten I+II die Rede gewesen.

Ein Anwohner brachte die Kostenplanung aus dem Jahr 1989 vor, dabei wurde mit Straßenbaukosten von 600.000 DM gerechnet. Heute würde sich die Kostenplanung erheblich verteuern, obwohl sich an den Entwürfen nicht viel geändert hätte. Zudem hätte er von dem Gerücht gehört, dass die Flächen der Kirche und der städtischen Schule in die Bebauungsplanung mit einbezogen werden sollten.

- Dazu nahm Herr Groll Stellung. Zum einen sei an den Gerüchten nichts dran, das Plangebiet sei vordefiniert und durch die Politik so abgesegnet worden. Der politische Auftrag habe Bestand.

Im Weiteren gäben die heutigen Entwürfe klar Auskunft darüber, wie viele Wohneinheiten (WE) gebaut werden würden (11 WE in Form von Einfamilienhäusern auf privater Fläche und 6 WE auf städtischem Grundstück). Die alten Entwürfe seien heute nicht mehr relevant. Das gelte auch für frühere Straßenbaupläne.

Der bereits bebaute Bereich im Plangebiet würde im Bebauungsplan als Bestand mit evtl. Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt werden. Zudem würde die Schaffung von Bauland eine starke Wertsteigerung der Grundstücke mit sich bringen.

Ein Anwohner der Walter-Wiederhold-Straße fragte, ob er bei der Variante III an den Erschließungskosten beteiligt werden würde.

- Nein, er könne allerdings auch nicht bauen.

Eine weitere Anregung wurde vorgebracht. Es solle ein eigenständiger/ externer Fachplaner eingesetzt werden, um die Grünflächen und Bäume zu beurteilen. Dies könne nicht von Seiten der Verwaltung geschehen.

- Herr Groll nahm die Anregung auf und wies darauf hin, dass die landschaftspflegerischen Fachbeiträge häufig von externen Ingenieurbüros erstellt würden.

Ein Anwohner wollte wissen, auf welchen Grundstücken der in Variante I und II geplante Fußweg zum Schulgelände verlaufen würde?

- Teilweise würde er auf den privaten Grundstücken verlaufen. Dort müsste dann ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht für bspw. -die Anlieger des Zeißweges- im Bebauungsplan ausgewiesen werden, wodurch die privaten Eigentümer dies zulassen müssten. Der Verkauf und Gewinn sei jedoch eine privatrechtliche Sache.

Ein Bürger fragte, ob sein Grundstück – über das der Fußweg führen solle - auch ohne Planung des Fußweges für ihn als Bauland nutzbar sei.

- Dies wurde von Seiten der Verwaltung bejaht.

Eine weitere Anregung hinsichtlich des Fußweges wurde vorgebracht. Dieser wird befürwortet, da er den Schulkindern ermöglichen würde, eine sichere Abkürzung zu nutzen, und sich zudem die Situation nach Schulschluss an anderer Stelle entspannen würde. Die Anregungen wurden von der Verwaltung aufgenommen.

Ein Bürger erkundigte sich, wie lange das Verfahren insgesamt dauern würde.

- Frau Holsträter schilderte den Ablauf des Bauleitplanverfahrens soweit, es ohne Verzögerungen durchgeführt werden könnte: April- Entscheidung über Entwurf, September/Okttober- Offenlage, im Frühjahr 2015- Sitzung

Es wurde gefragt, ob für den Fußweg Flächen vom Schulgelände z.B. vom Bolzplatz oder dem Spielplatz beansprucht werden müssten.

- Herr Groll verneinte dies. Er führte das Beispiel Walder Straße, Pungshausstraße (Grundschule Walder Str. 100) an. Dort wurde ein Törchen installiert, welches bei Schulbetrieb geöffnet und in der übrigen Zeit verschlossen würde. Dies sei ein aktuelles praktisches Beispiel, welches einwandfrei funktioniere. Es sei keine aufwendige Wegeanlage geplant.

Im Weiteren wurde die Abkürzungsmöglichkeit der Schüler, welche durch den Fußweg gegeben wäre, kritisiert: Es wurde auf die Gefahr hingewiesen, die durch Zugang von Fremden zum Schulhof entstehen würde. Es könnte außerdem eine Störung des Schulbetriebes z.B. durch Fahrradfahrer hervorgerufen werden. Zudem könnten die Kinder dann auch vom Schulhof auf die Düsseldorfer Straße laufen.

Dies wurde von der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

Ein Bürger gab zu bedenken, dass ein neuer Fußweg sinnlos erscheine, da es eine Verbindung entlang der südlichen Grenze der Niedenstraße bereits gäbe, die ohne Schwierigkeiten von den Schülern genutzt werden könne.

Der Fußweg sollte eher über das Grundstück Zeißweg 4 (kath. Kirche) laufen und von dort aus zur Schule.

Dies wurde ebenfalls als Anregung vermerkt.

In Bezug auf den Stellplatz-Engpass wurde von einem Anwohner gefragt, ob abzusehen sei, wie lange die Bauphase für die Neubebauung dauern würde?

- Herr Groll bekräftigte, dass dazu zu diesem Zeitpunkt keine Aussagen möglich seien.

Zudem war der Bauzeitpunkt der Häuser von Interesse. Ein Anwohner erkundigte sich, wann man nach Beschluss des Bebauungsplans bauen müsste.

- Es wurde deutlich gemacht, dass dieser Bebauungsplan ein „Angebots-Bebauungsplan“ darstelle und der Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke jedem Eigentümer freistehe. Dessen Umsetzung sei nicht mit einem Zeitfenster versehen.

Es wurde gefragt, ob es für das städtische Grundstück schon einen Investor gäbe.

- Diese Frage wurde mit nein beantwortet.

Ein Anwesender wies darauf hin, dass sich das Plangebiet in der Nähe von einigen Industriestandorten befände. Die Frage war, ob diese Firmen an der Düsseldorfer Straße in die Planung mit einbezogen würden.

- Frau Holsträter erklärte, dass die Firmen in den Beteiligungsverfahren wie z.B. dieser Anhörung die Möglichkeit hätten, ihre Belange einzubringen. Zudem führte sie aus, dass die Stadt Hilden kürzlich ein Gutachten über die Störfallbetriebe 3M und AkzoNobel hat erstellen lassen. Das Plangebiet sei aktuell nicht in dem Auswirkungsradius dieser Störfälle (d.h., Störfälle bzw. Katastrophen die entstehen, wenn trotz der üblichen Sicherheitsmaßnahmen dennoch etwas passiert).

Ein Anwohner initiierte eine Abstimmung, in der es darum ging, sich für die Null-Variante, also keine Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, auszusprechen. Von den zu diesem Zeitpunkt noch anwesenden 48 Bürgern haben 20 dafür abgestimmt.

Eine Abstimmung über die drei vorgestellten Bebauungsvarianten seitens der Verwaltung führte zu keinem Ergebnis. Es konnte aufgrund der großen Unsicherheit gegenüber den damit verbundenen Erschließungskosten kein Meinungsbild erfasst werden.

Ein Bürger fragte, ob sich durch die Ausweisungen von Baumöglichkeiten ein finanzieller Vorteil für die Grundstückseigentümer ergäbe.

- Herr Groll verdeutlichte, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan die Grundstücke in Bauland umwandeln würde. Dies sei „kostenlos“ und stelle einen hohen Wertzuwachs in Bezug auf die Grundstücke dar.
Die Erschließungskosten würden letztendlich nach einem bestimmten System berechnet, wobei sich dieses nach Größe des Grundstücks und seiner Bebaubarkeit richte. So müsste bspw. jemand mit einem großen Grundstück und einer Bebaubarkeit von drei Geschossen mehr Erschließungskosten zahlen, als jemand mit

einem kleinen Grundstück, der nur zwei-geschossig laut Bebauungsplan bauen dürfe. Es käme außerdem auf die Gestaltung und Kategorie der Straße an.

Herr Groll bot auf Grund der großen Unsicherheit an, dass Eigentümer und Anwohner zum persönlichen Gespräch ins Planungs- und Vermessungsamt im Rathaus kommen könnten, um weitere Detailfragen zu klären. Er wies aber darauf hin, dass auch in diesem Gespräch keine Aussagen hinsichtlich der Erschließungskosten gemacht werden könnten.

Zum Schluss erzählte ein Anwohner davon, dass er bereits Erschließungskosten für die provisorische Erstellung des Zeißweges gezahlt hätte.

- Herr Groll sagte, dass diese Daten verzeichnet seien und z.B. Herr Elsholz (Tel: 72-478, Rathaus Raum 417) aus dem Sachgebiet Refinanzierung/ Vertragsrecht (IV/60.1) dafür der Ansprechpartner sei.

Ein Anwohner wies außerdem darauf hin, dass das städtische Grundstück einen ungepflegten Eindruck erwecke. Es wurde darum gebeten, die Fläche zukünftig zu pflegen, egal ob sie bebaut werde oder nicht.

Die Verwaltung nahm dies als Anregung zur Kenntnis.

Herr Groll dankte allen Teilnehmern für ihr Interesse und ihre Beiträge und beendete die Veranstaltung um 19:45 Uhr.