Hilden

Planungs- und Vermessungsamt
IV/61.1- Peter

Der Bürgermeister

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14B, 2. beschleunigte Änderung für den Bereich Heiligenstraße/ Am Kronengarten

Bürgeranhörung am 06.03.2014

Protokoll

Hilden, den 11.03.2014

Am 06.03.2014 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 Planbereiches wurden Handzettel verteilt und innerhalb sowie im nahen Umkreis um das Plangebiet wurden zudem 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), Hr. Wellmann (Rat), Frau Kittel (Ratsmitglied), Frau Beier (Ratsmitglied), Herr Pohlmann (Ratsmitglied), Herr Cohausz (sachkundiger Bürger)
3. Vertreter der Verwaltung: Herr Stuhlträger, Herr Groll, 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 18.00 Uhr. Er stellte die Mitarbeiter der Verwaltung vor und erläuterte den Ablauf des Abends.

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

Frau Peter stellte in Form einer PowerPoint-Präsentation die Lage des Plangebiets, dessen Umgrenzung sowie die aktuelle planungsrechtliche Situation vor. Weiterhin wurden kurz die Vorgeschichte zu dem Bebauungsplanverfahren und die Auswahl des Bebauungsentwurfs erläutert. Daran anschließend wurden einige Ansichten und Grundriss-Entwurfsskizzen des

Architekturbüros pagelhenn gezeigt, welche als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf dienen. Zum Schluss wurde der Ablauf des Bebauungsplan-verfahrens erläutert und der aktuelle Verfahrensstand aufgezeigt.

Diskussion

Ein Bürger fragte, warum die Auswahl des Entwurfs im Investorenauswahlverfahren ohne Beteiligung der Öffentlichkeit stattgefunden hätte.

- Die Entscheidung wurde im Haupt- und Finanzausschuss getroffen, da es sich um den Verkauf eines städtischen Grundstücks handelte. Um eine städtebaulich sinnvolle Lösung für den Geltungsbereich herbei zu führen, wurden zuvor schon städtebauliche Kriterien für die Entwürfe festgelegt und in dem Zusammenhang der Verkaufsentscheidung mit einbezogen.

Ein Bürger erkundigte sich, ob die nördliche Grenze der Freifläche um die Kastanie die heutige Außenwand des Jueck darstelle.

- Frau Peter bejahte diese Frage und versicherte, dass durch ein Baumgutachten die Mindestabstände zum Wurzelraum bestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Somit sei der Baum vor Eingriffen während der Bauphase geschützt.

Ein Bürger wies darauf hin, dass die Tiefgarageneinfahrt besser an der Heiligenstraße untergebracht werden solle. Durch die danebenliegende Anliefereinfahrt von Aldi würden zwei große Löcher direkt nebeneinander entstehen.

- Herr Groll erklärte, dass mit Absicht die Straße Am Kronengarten als Standort für die Tiefgarageneinfahrt ausgewählt wurde. Diese Straße weise als Anlieferstraße bereits die richtige Charakteristik auf und somit sei sie unempfindlicher in Bezug auf die Verortung der Tiefgarage.
  Es solle am Neubau ein Sichtdreieck für eine sichere Ausfahrt geschaffen werden, wodurch das angedachte Garagentor einige Meter nach hinten rücken würde.
  Zudem sei die Leistungsfähigkeit der Straße Am Kronengarten größer, d.h. dass die Heiligenstraße schmaler und bereits heute geräuschbelasteter sei als die Straße Am Kronengarten.

Der Bürger brachte anschließend die Anregung vor, dass es besser wäre, den Verkehr nur nach Rechts aus der Tiefgarage abbiegen zu lassen.

- Die Verwaltung nahm dies als Anregung auf.

Ein Anwohner erkundigte sich, was genau mit „stadtverträglicher Nutzung“ im Kerngebiet gemeint gewesen sei? Er wies auf das bereits vorhandene Tanzlokal gegenüber des Plangebietes hin, welche nächtliche Lärmbelästigungen mit sich brächte. Er gab als Anregung an, Tanzlokale gänzlich auszuschließen.

- Herr Groll erläuterte, dass Vergnügungsstätten, Wettbüros und sog. „Rotlichtnutzungen“ ausgeschlossen seien. Sonstige Vergnügungsstätten seien nur ausnahmsweise zulässig. Eine weitere Diskothek bzw. ein Tanzlokal wäre der Abwägung bei der Stellung eines Bauantrags unterworfen und würde bei Fortbestehen des Tanzlokals Am Kronengarten 1 höchstwahrscheinlich negativ bescheidet. Nutzungen, die zulässig und kerngebietstypisch sind, seien bspw. Einzelhandel, gewerbliche Nutzungen oder Gastronomie.

Ein anderer Bürger gab zu bedenken, dass die Heiligenstraße schon stark verkehrsbelastet sei. Er fragte deshalb, wann die Bauphase anfange und wann der Bebauungsplan voraussichtlich Rechtkraft erlange.

- Es wurde geantwortet, dass der Bebauungsplan schon in diesem Jahr Ende Oktober rechtskräftig werden könnte und die Abrissphase bereits in diesem Jahr beginnen könne. Die Bauphase würde dann entsprechend im Jahr 2015 beginnen.

Daran anschließend erkundigte sich der Bürger, ob in der Bauphase der Stellplatznot in irgend einer Form von Seiten der Stadt begegnet werden würde?

- Herr Groll sagte, dass es vermutlich zu Stellplatzengpässen während der Bauphase kommen werde, es jedoch nicht Aufgabe der Stadt sei private Stellplatzbedürfnisse zu befriedigen. Bewohnerparkzonen sichern für Anwohner ihre Parkplätze, öffentlich Stellplätze können aber durch die Anfahrt der Baufahrzeuge wegfallen. Er verwies zudem auf die Möglichkeit, einen Stellplatz in einer der umliegenden Parkbauten zu mieten.

Es wurde gefragt, inwiefern man Vergnügungsstätten in einem Bebauungsplan sicher ausschließen könne?

- Es wurde erläutert, dass auf Ebene des Bebauungsplans durch textliche Festsetzungen Vergnügungsstätten im Kerngebiet ausgeschlossen werden können. In der Baunutzungsverordnung besitzen Vergnügungsstätten eine eigene Kategorie, sodass sie separat gefasst werden können. Bauanträge, welche Vergnügungsstätten an dieser Stelle beantragen, würden auf dieser Grundlage abgelehnt.

Ein Bürger erkundigte sich nach einem anderen Baugebiet in der Nähe des Plangebietes. Er wollte wissen, wann an der Heiligenstraße/ Ecke Südstraße die Bauarbeiten beginnen würden.

- Dies konnte von Seiten der Verwaltung nicht beantwortet werden. Es sei noch unklar, wann dort gebaut werden würde, zudem wäre dieses Thema nicht Teil dieser Bürgeranhörung.

Ein Anwohner der Heiligenstraße 17 erkundigte sich, ob er während der Bauphase der Tiefgarage einen Stellplatz von der Stadt gestellt bekommen könnte, da in dieser Zeit das Geh- und Fahrrecht auf sein Grundstück aufgehoben sei und er keine Möglichkeit mehr hätte, auf seinem Grundstück zu parken.

- Das wurde von der Verwaltung als Anregung aufgenommen und als eine mögliche organisatorische Maßnahme vermerkt.

Zudem wollte dieser Anwohner wissen, ob sich durch diesen Bebauungsplan Einschränkungen in Bezug auf den Anbau eines Balkons auf seinem Grundstück ergeben würden.

- Herr Groll verneinte diese Frage, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Grundstück des Nachbarn nicht mit einschließe.

Im Weiteren fragte dieser Anwohner, ob Balkone des Neubaus zu seinem Grundstück ausgerichtet seien und wenn ja, ob dies verhindert werden könne?

- Anhand einer 3D- Ansicht aus der Vogelperspektive wurde gezeigt, dass einige Terrassen auch zu seinem Grundstück ausgerichtet sein werden. Ein Ausschluss dessen sei nicht möglich. Das sich Nachbarn bei einer geschlossenen Bebauung im

Innenstadtbereich gegenseitig in die Gärten gucken können, sei außerdem der Regelfall.

Ein Bürger sprach das Thema Müllentsorgung und den Glascontainerstandort vor dem ehemaligen Jueck an. Er befürchtete, dass das die Anwohner, aber im Speziellen das Tanzlokal Am Kronengarten 1(„House of music“), seine Flaschen nicht mehr regelmäßig entsorgen könnten, wenn der Containerstandort ersatzlos aufgegeben würde.

- Da die Container im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplans 14B entfallen sollen, wurde die Entsorgungsproblematik als Anregung notiert. Es solle Kontakt zum Ordnungsamt hergestellt werden, um mögliche Glasabfälle die durch das Tanzlokal entstehen ggf. entsorgen zu lassen.

Es wurde im Folgenden angeregt, dass die Heiligenstraße eine offizielle Einbahnstraße in Richtung Süden werden solle. Der Bürger fragte außerdem, ob man in der Heiligenstraße LKW-Verkehr ausschließen könnte, da diese Straße sehr schmal sei.

- Heute sei die Heiligenstraße bereits eine „unechte“ Einbahnstraße. LKW´s fahren oftmals mit Navigationsgeräten, die nicht immer auf dem neuesten Kartenstand seien. Selbst bei einem Verbot für LKW´s könne es zukünftig noch zu solchen Verkehren und Rangiersituationen kommen, wie es heute der Fall ist. Zudem muss beachtet werden, dass diese Fahrzeuge sich an anderer Stelle ballen würden, wenn eine Straße nicht mehr befahrbar wäre.
  Um die Straße zu verbreitern, müssten öffentliche Stellplätze auf der Heiligenstraße entfallen, wodurch das Stellplatzproblem noch verschärft würde. Diese Dinge seien bei einer solchen Maßnahme zu bedenken und schwierig in Einklang zu bringen.

In diesem Zusammenhang wurde von einem Bürger eine Verkehrszählung für die Heiligenstraße angeregt.

- Herr Groll wies darauf hin, dass bereits Zahlen vorliegen und für die Heiligenstraße täglich 900-1000 Fahrzeugbewegungen veranschlagt wurden.

Ein Bürger erkundigte sich, wie viele öffentlich geförderte und wie viele altersgerechte Wohnungen in dem Neubau entstehen würden?

- Es wurde dargelegt, dass keine öffentlich geförderten Wohnungen entstehen würden. Die Wohnungen würden aber vermutlich alle barrierearm erstellt werden.

Abschließend wurde die hohe Ausnutzung des Grundstücks und die maximale Gebäudehöhe angesprochen. Die Höhe des Erdgeschosses erscheine im Vergleich zur angrenzenden Bebauung (Warrington-Platz 28) recht hoch. Es wurde nach einer Möglichkeit der Reduzierung der Deckenhöhe im Erdgeschoss gefragt?

- Herr Groll bekräftigte die Notwendigkeit der Deckenhöhe, da im Erdgeschoss u.a. Einzelhandel untergebracht werden soll. Unter der Decke müssten möglicherweise Belüftungsanlagen angebracht werden. Die Bauweise sei für gewerbliche Nutzungen nicht ungewöhnlich und ermögliche eine problemlose Ansiedlung solcher Nutzungen

Herr Groll dankte allen Teilnehmern für ihr Interesse und ihre Beiträge. Herr Groll beendete die Veranstaltung um 19:00 Uhr. Er wies nochmals auf die Möglichkeit hin, ein Protokoll der Bürgeranhörung zu erhalten. Ebenso verwies er auf die Verwendung des Protokolls im weiteren Aufstellungsverfahren.