

**Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57A, 3. Änderung/ VEP  
Nr. 12  
50. Änderung des Flächennutzungsplans  
hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Protokoll der Bürgeranhörung am 02.04.2009**

*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 04.02.2009 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57A, 3. Änderung (VEP Nr. 12) und am 18.03.2009 den Beschluss zur Aufstellung der 50. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hilden und wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grundstücke der Wohnbebauung an der Händelstraße, im Westen durch den Molzhausweg, im Süden durch die Schumannstraße sowie im Osten durch die Werner-Egk-Straße. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1578, Flur 8, der Gemarkung Hilden (Friedenskirche mit Gemeindezentrum).

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 02.04.2009 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 auf den Termin hingewiesen, betroffene Grundstückseigentümer erhielten ebenfalls eine Einladung.

Zu dem Termin waren erschienen

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll
3. als Vertreter des mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragten Stadtplanungsbüros (ISR Stadt + Raum): Herr Roth, Frau Koller
4. als Vertreter des Grundstückseigentümers (Ev. Kirchengemeinde Hilden): Herr Prill, Pfr. Wolf, Pfr. Pickshaus
5. als Vertreter des Investors (IBS Immobilien- und Bauträger Service GmbH): Herr Temmink
6. als Vertreter der im Rat vertretenen Parteien: Herr Burchartz, Herr Reffgen, Herr Spelter, Herr Wellmann

Herr **Groll** eröffnet die Sitzung um 18.00 Uhr und stellt sich selbst als Mitglied der Verwaltung, die Vertreter der Kirchengemeinde (Herrn **Prill**, Pfarrer **Wolf** und Pfarrer **Pickshaus**), sowie Herrn **Temmink**, Herrn **Roth** und Frau **Koller** vor.

Anschließend wurden die Anwesenden von Herrn **Groll** über den Ablauf der Bürgeranhörung informiert und auf ihre Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hingewiesen. Außerdem informierte 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 nach Ostern angefordert werden. Zudem verwies Herr **Groll** auf die Möglichkeit, sich im Internet über den weiteren Verlauf des Planverfahrens zu informieren. Bei der späteren Offenlage könnten sich die Bürger während eines Monats detailliert über den Plan informieren und ggf. Anregungen vortragen. Zur Offenlage würde dann ein aus dem Gestaltungsentwurf entwickelter konkreter Bebauungsplanentwurf vorliegen; daneben würden die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angestellten Untersuchungen (z. B. Umweltbericht) zur Verfügung stehen.

Danach begrüßte Pfarrer **Wolf** die Anwesenden und erläuterte die Hintergründe der Planungen. Die Friedenskirche mit Gemeindezentrum und der Kindergarten stammen aus dem Jahr 1968. Der bauliche Zustand ist so schlecht, dass es nicht einer Modernisierung, sondern einer Grundsanierung bedarf. In der gegenwärtigen Situation ist die Sanierung der Anlagen in der heutigen Form nicht möglich, da ausreichende finanzielle Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Durch eine Umsetzung der heute vorzustellenden Planung wäre eine entsprechende Sanierung möglich. Das Projekt ist daher für die Kirche sehr wichtig.

Die Pläne sehen eine Zusammenfassung des Gemeindezentrums und des Kindergartens vor. Die Mittel für die notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen könnten durch den Grundstücksverkauf eingenommen werden. Nach dem Umbau sollen dann Kinder- und Jugendarbeit, das Seniorenbüro und der Seniorenclub sowie die Erwachsenenbildung unter einem Dach zusammengefasst werden. Es werden dadurch neue Impulse für die generationenübergreifende Arbeit erwartet.

Im Anschluss erläuterte Herr **Roth** als Vertreter des mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragten Planungsbüros ISR ausführlich die verschiedenen Verfahrensschritte bei der Aufstellung eines Bauleitplans. Er stellte im Folgenden die gegenwärtige Situation vor Ort und die beabsichtigten Planungen vor.

Um die Sanierung der Friedenskirche und des Gemeindezentrums finanzieren zu können, soll der östliche Teilbereich des Grundstücks an einen Investor veräußert werden, der darauf Einfamilienreihenhäuser sowie eine Seniorenwohnanlage errichten will. Die Reihenhäuser werden entweder direkt über die Werner-Egk-Straße erschlossen oder über einen im nördlichen Bereich des Grundstücks von der Werner-Egk-Straße abgehenden Erschließungsstich. Die Seniorenwohnanlage, die etwa 10 Wohneinheiten sowie zwei bis drei Wohngruppen beinhalten soll, wird an der Grenze zum verbleibenden Grundstück der Friedenskirche angeordnet. In diesem Bereich ist auch die Schaffung eines kleinen Platzes als Kommunikationssort für die Bewohner des Quartiers vorgesehen.

Die Gebäude sollen in ihrer Höhe so gestaffelt werden, dass die Friedenskirche deutlich das höchste Gebäude bleibt, und sich die Neubebauung über die Seniorenwohnanlage zu den Einfamilienhäusern hin abstaffelt. Letztere weisen in etwa die Höhe der gegenüberliegenden Bebauung an der Werner-Egk-Straße auf.

Der neue Wohnstandort soll generationenübergreifende Kontakte fördern. Die Einfamilienhäuser richten sich dabei an junge Familien, die Seniorenwohnanlage an deren Verwandte bzw. ältere Personen aus dem Stadtviertel.

Zur Umsetzung dieser Pläne ist zum Einen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der die überbaubaren Grundstücksflächen, das Maß der Nutzung sowie die Höhe und Geschossigkeit der Gebäude regelt. Außerdem ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, da das gesamte Grundstück zurzeit als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und Kindergarten dargestellt ist. Für den östlichen Teilbereich muss die Darstellung in Wohnbaufläche geändert werden.

Anschließend wurde um Stellungnahmen und Anregungen der Anwesenden gebeten.

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

*\* Wie viele Stellplätze sind für die Wohneinheiten sowie für die Seniorenwohnanlage vorgesehen bzw. erforderlich? (Es wird auf die schwierige Parkplatzsituation in den umliegenden Straßen und das widerrechtliche Parken auf privaten Stellplätzen verwiesen.)*

Herr **Groll** erklärte dazu, dass allgemein in Hilden ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen sei. Mehr könne und dürfe seitens der Stadt nicht gefordert werden. Bei den Wohneinheiten, die über eine Garage verfügen, ist vor der Garage ein weiterer Stellplatz vorhanden. Er führte weiter aus, dass jeder Eigentümer selbst dafür verantwortlich sei, das Parken fremder Fahrzeuge auf seinem privaten Stellplatz durch geeignete Mittel zu verhindern.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens könne nicht die allgemeine Parkraumnot im Bereich der Werner-Egk-Straße behoben werden. Dies sei zudem kein auf diesen Bereich beschränktes Problem, sondern findet sich überall in Hilden.

*\* Es wird angemerkt, dass Veranstaltungen in der Friedenskirche große Parkplatzprobleme mit sich bringen und die Stellplätze im öffentlichen Raum stets überbelegt sind. Außerdem wird die Situation durch in der Schumannstraße parkende Lkw verschärft.*

Herr **Groll** erklärte, dass für Stellplätze im öffentlichen Raum prinzipiell gilt, dass derjenige den Platz bekommt, der zuerst da ist. Fahrzeuge dürften zudem grundsätzlich 14 Tage unbewegt im öffentlichen Raum stehen. Für Fahrzeuge über 7,5 t dürften die Stellplätze entlang der Schumannstraße allerdings nicht genutzt werden. Dieser Hinweis werde an das Ordnungsamt weitergeleitet werden, so dass hier ggf. Kontrollen durchgeführt werden könnten.

Pfarrer **Wolf** ergänzte, dass ihm die Problematik der Parkplatznot bei Veranstaltungen bekannt ist, dies ändere sich jedoch nicht durch die vorliegende Planung.

Herr **Roth** erläuterte, dass vor der Friedenskirche die gleiche Anzahl an Stellplätzen vorgesehen sei wie in der heutigen Situation.

*\* Die Breite der Straßen ist sehr unterschiedlich, dies sollte bei den Überlegungen berücksichtigt werden. Ist evtl. eine Verbreiterung der Werner-Egk-Straße denkbar? Zurzeit wird an der Werner-Egk-Straße einseitig geparkt, dass wird in Zukunft durch die Neubebauung nicht mehr möglich sein, vor allem da die neuen Bewohner voraussichtlich mehr als ein Fahrzeug pro Wohneinheit besitzen.*

Herr **Groll** erklärte, dass eine Verbreiterung der Werner-Egk-Straße auf keinen Fall vorgenommen wird. Da die Garagen- bzw. Carportzufahrten jeweils gebündelt in die Werner-Egk-Straße münden, könne auch weiterhin auf dieser Straßenseite geparkt werden, es fielen nur sehr wenige Parkmöglichkeiten weg.

*\* Es wird bemängelt, dass sich die Kirche bei Errichtung der Straße nicht an den Erschließungskosten beteiligt hat. Nun wird das Grundstück verkauft, und die Neubewohner werden keine Kosten zu tragen haben.*

Herr **Groll** verweist darauf, dass allgemein in Hilden die Kirchen keine Erschließungskosten zahlen müssten.

*\* Es wird angeregt, dass der Investor, der das Grundstück kauft, an den Erschließungskosten zu beteiligen sei, da dieses Grundstück ja dann nicht mehr zur Kirche gehöre. Es wird zudem die Frage gestellt, wer für die Reparaturkosten aufkommt, wenn die Straße aufgrund des Baustellenverkehrs und der Bautätigkeit Schaden nimmt.*

Herr **Groll** erklärte dazu, dass die Straße bereits vor 40 Jahren errichtet wurde. Falls diese endabgerechnet ist, sei eine Beteiligung an den Erschließungskosten nicht mehr möglich. Auch wenn dies für einigen Unmut sorgen möge, könne im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht die Problematik des kommunalen Abgabenrechts diskutiert werden.

*\* Wie sieht der Zeitplan für das Projekt aus?*

Herr **Roth** erläuterte, dass geplant ist, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und den Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2009 zu fassen. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung wird dann Ende 2009 oder Anfang 2010 erfolgen. Der Plan solle also Anfang 2010 Rechtskraft erlangen. Danach könnten die Bauanträge gestellt werden.

Die Grundsanierung und der Umbau des Gemeindezentrums sollen zum Kindergartenjahr 2010 abgeschlossen sein, da diese Arbeiten bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans beginnen könnten.

*\* Es wird in Bezug auf die Parksituation noch einmal angemerkt, dass durch die Senioreneinrichtung die Parkplatznot weiter verschärft wird.*

Herr **Roth** erläuterte mithilfe des Gestaltungsplans, dass für die Senioreneinrichtung eine ausreichende Zahl an Stellplätzen vorgesehen sei.

*\* Es wird angeregt, dass in diesem Bereich für das Parken eine Gebühr bezahlt werden sollte.*

Herr **Groll** erläuterte, dass nur an sehr wenigen Stellen im Innenstadtbereich Hildens eine Parkraumbewirtschaftung im Sinne von Bewohnerparken durchgeführt würde. Für den Bereich um die Friedenskirche könne eine solche Bewirtschaftung nicht vorgesehen werden. Auch eine Bewirtschaftung mit Parkscheinautomat würde sich hier nicht anbieten.

*\* Es wird angeregt, auf der gegenüberliegenden Seite der Schumannstraße Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorzusehen. Dadurch könnten auch keine Lkw mehr dort stehen. Es wird angemerkt, dass die gegenüberliegenden großen Wohngebäude über keine eigenen Stellplätze verfügen.*

Herr **Groll** sagte zu, dass diese Anregung in das Protokoll aufgenommen würde. Die Flächen gehörten allerdings einer privaten Wohnungsbaugesellschaft, so dass die Stadt selbst die Errichtung von Stellplätzen nicht veranlassen oder erzwingen könne. Die Anregung würde an den Besitzer der Flächen weitergegeben, dem eine Umsetzung jedoch freistehe.

*\* Es wird eine zu große Dichte an Menschen auf dem kleinen Grundstück bemängelt. Da es Einfamilienhäuser sind, kann man von einer Belegung mit je vier Personen ausgehen, so dass bei 14 Häusern dort zu viele Menschen auf engem Raum wohnen werden.*

Herr **Groll** erklärte, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Hilden bei 2,8 Personen liegt. Selbst bei einer Belegung mit vier Personen würden dort allerdings unter 60 Menschen leben. Für Hildener Verhältnisse stelle dies eine eher geringe Dichte dar.

*\* Es wird der Vorschlag gemacht, für das Projekt eine Tiefgarage zu errichten.*

Herr **Groll** bestätigte, dass es an einigen Stellen in Hilden Einfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage gibt. Dieser Vorschlag würde daher seitens des Bauträgers zu prüfen sein. Er wies darauf hin, dass zu überlegen sei, diese Tiefgarage so groß zu planen, dass auch Interessenten aus dem Umfeld hier einen Platz mieten können. Diese müssten dann allerdings bereit sein, für den Stellplatz eine Miete zu zahlen.

*\* Es sollte eine zusätzliche Straße als Erschließung errichtet werden, entweder von Norden oder direkt von der Schumannstraße her.*

Herr **Groll** erklärte, dass die Werner-Egk-Straße eine öffentliche Straße ist, die auch wie die anderen Straßen im Umfeld von beiden Seiten bebaut werden können sollte. Der Vorschlag würde aber selbstverständlich in das Protokoll aufgenommen.

Nach Ende der Diskussion erklärte **Herr Groll**, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll etwa nach Ostern im Planungs- und Vermessungsamt zur Verfügung stünde.

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

**Herr Groll** dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloß die Veranstaltung um 19:05 Uhr.

Gez. Groll

Protokoll: Dipl.-Ing. Barbara Koller (Stadtplanerin AKNW)