



**Planungs- und Vermessungsamt
- Stadtplanung -**

Die Bürgermeisterin
Hilden, den 18.11.2016

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41 bis 43

hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 03.11.2016

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei folgendem Protokoll nicht um ein Wortprotokoll handelt, sondern um ein Inhaltsprotokoll.

Dieses Protokoll enthält folgende Anlagen:

1. Entwurf der „Interessengemeinschaft Schützenstraße“ (2 Seiten)

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 31.08.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41 bis 43 gefasst.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 03.11.2016 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde in der lokalen Presse sowie auf der Internetpräsenz der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. **Öffentlichkeit:** etwa 40 Bürgerinnen und Bürger
2. **Rat und Ausschüsse:** Herr Albers (GRÜNE), Frau Barata (SPD), Frau Behner (ALLIANZ), Herr Burchartz (ALLIANZ), Herr Cohausz (SPD), Herr Gartmann (CDU), Herr Greve-Tegeler (CDU), Herr Hanten (BA), Herr Hoppe (AfD), Herr Reffgen (BA), Frau Richarz (ALLIANZ), Herr Verhalen (ALLIANZ), Frau Vogel (GRÜNE)
3. **Verwaltung:** Herr Groll, Frau Bopp
4. **Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragtes Planungsbüro:** (Büro ISR Innovative Stadt- Raumplanung, Haan): Herr Roth, Herr Özbölük

Herr Groll eröffnet die Sitzung um 18:00 Uhr und stellt die im Podium anwesenden Vertreter der Verwaltung sowie die Vertreter des mit der Planung beauftragten Stadtplanungsbüros vor und führt in den Ablauf der Veranstaltung ein.

Außerdem informiert Herr Groll die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhaltsprotokoll darstellt. Ebenso informiert er darüber, dass das Protokoll öffentlich ist und bei Interesse ca. 2 Wochen nach der Veranstaltung auf

der Internetpräsenz der Stadt eingesehen und heruntergeladen werden kann sowie den politischen Gremien zur Kenntnis gegeben wird. Des Weiteren kann das Protokoll beim Planungs- und Vermessungsamt zu den Dienstzeiten eingesehen werden. Er bittet die HÖRERSCHAFT, sich in die Anwesenheitsliste einzutragen. Sofern hier eine E-Mail-Adresse hinterlegt ist, wird das Protokoll an diese weitergeleitet.

Anschließend weist Herr Groll die anwesenden Bürgerinnen und Bürger auf die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im weiteren Verfahren hin und verweist auf die Internetpräsenz der Stadt Hilden als weitere Informationsplattform zum Bebauungsplanverfahren. Herr Groll verdeutlicht, dass ein Bebauungsplanverfahren insbesondere in Bezug auf die Mitwirkungsmöglichkeiten der Bürgerschaft als ergebnisoffen zu verstehen ist und dadurch auch der heutigen Bürgeranhörung eine wichtige Rolle bei der Erarbeitung des Bebauungsplans zuteilwird.

Herr Roth erläutert den Anwesenden die allgemeinen Grundzüge, Ziele und Abläufe eines Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan ist als verbindliche, konkrete Bauleitplanung aus dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan, zu entwickeln. Er regelt die Art und das Maß der zulässigen Bodennutzung, die Bauweise und Geschossigkeit und bildet die Grundlage für Baugenehmigungen. Der Bebauungsplan wird von dem Rat der Stadt Hilden als Satzung beschlossen und hat somit Gesetzes-Charakter. Zur Findung einer „richtigen Lösung“ sind bei der Erarbeitung des Bebauungsplans diverse Fachgutachten zu erstellen und Schutzgüter sowie Themenfelder zu berücksichtigen, deren Untersuchungstiefe vom gewählten Verfahren abhängig ist.

Im Weiteren erklärt Herr Roth, dass der vorliegende Bebauungsplan grundsätzlich die Voraussetzungen erfüllt, um nach dem sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt zu werden, sodass ein solches Verfahren angestrebt wird. Herr Roth geht kurz auf die vorhandene Situation und das geltende Baurecht für das Plangebiet ein. Er erläutert dabei, dass die straßenseitige Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist und der Bebauungsplan somit auch der Schaffung von Planungsrecht für die Hinterlandbebauung dient. Der Flächennutzungsplan weist für das gesamte Plangebiet Wohnflächen aus; somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit dem Ziel und Zweck der Planung geht Herr Roth über zur Erläuterung der drei städtebaulichen Entwurfsvarianten und der Dachvarianten des straßenseitigen Mehrfamilienhauses. Insgesamt soll das Baurecht für ca. 14-15 Wohneinheiten in gemischter Bauweise geschaffen werden.

Sodann nehmen die Bürger wie folgt Stellung:

- ***Eine Anwohnerin kann dem vorgestellten Entwurf, Variante 1 nicht zustimmen und steht den weiteren Varianten kritisch gegenüber. Als Initiatorin der „Interessengemeinschaft Schützenstraße“ verweist sie auf zwei selbst erstellte Entwürfe (zum Inhalt s.u.).***

Herr Groll erläutert, dass insgesamt drei Varianten durch das Planungsbüro erarbeitet und hier vorgestellt sind. Die vorgelegten Entwürfe werden gesichtet und bewertet, ebenso werden diese den politischen Gremien im weiteren Verfahren vorgelegt. Die Einwände der Anwohnerin werden somit in der Planung berücksichtigt bzw. geprüft.

- ***Ein Anwohner möchte zur Aussage, der Entwurf stelle ein Entgegenkommen der Wohnraumnachfrage dar, Fakten und Zahlen vorgelegt sehen. Statistiken aus dem Jahre 2015 des Landesbetriebes Information und Technik NRW (IT.NRW) belegten eine stagnierende Einwohnerentwicklung für die Stadt Hilden (558 EW weniger gegenüber dem Vorjahr). Der Regionalplanentwurf der Bezirksregierung Düsseldorf stelle für die Stadt Hilden einen deutlichen Überhang an Platz für neue Wohneinheiten dar.***

Herr Roth erläutert, dass sich gegenwärtig eine Trendumkehr zur Stadtfucht abzeichnet. Für die Stadt Hilden bedeutet das weiterhin einen hohen Bedarf an Wohnraum für die Bevölkerung z.B. aus Düsseldorf. Hierin spiegeln sich auch die Ziele der Innenentwicklung wider.

Herr Groll ergänzt, dass die Prognosen längst von der Realität eingeholt sind. Den Zahlen von IT.NRW sind bei der Betrachtung die stadteigenen Statistiken gegenüberzustellen. Hieraus geht hervor, dass die Einwohnerentwicklung der Stadt Hilden nicht stagniert, sondern leicht zunimmt. Dies sei jedoch nicht auf die Flüchtlinge zurückzuführen, in dieser Hinsicht sind die Zahlen bereits in der Statistik bereinigt. Aufgrund der hohen Attraktivität der Stadt Hilden als Wohnstandort ist eine konstant zunehmende Wohnraumnachfrage zu erkennen. Dabei ist auch zu beachten, dass der Anteil an Ein-Personen-Haushalten und auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Person insgesamt ansteigt. Der Bedarf an größerer Wohnfläche und auch höhere Ansprüche an den Wohnraum bedingen zusätzlich den gesamten Bedarf an neuem Wohnraum. In dem Regionalplanentwurf wird ein Bestand von 2.050 Wohneinheiten für Hilden beziffert. Ein wesentlicher Teil der hier berücksichtigten Flächenreserven sind Flächen, die sich zur Nachverdichtung eignen. Viele der betroffenen Grundstücke würden jedoch mangels Interesse der Eigentümer tatsächlich nicht zur Bebauung zur Verfügung stehen, sodass weiterhin an der politischen Entscheidung zur Schaffung neuen Wohnraums in der Stadt Hilden festgehalten wird.

- ***Ein Anwohner erfragt, wie viele Wohneinheiten im Plangebiet realisiert werden, wenn sich die Planung nach § 34 BauGB richtet. Er macht darauf aufmerksam, dass in den nächsten Jahren viele Einfamilienhäuser in Hilden aus demographischen Gründen frei würden.***

Zudem erkundigt sich der Anwohner, ob bereits die Versickerungsfähigkeit geprüft wurde und ob der Rat der Stadt Hilden der Planung zustimmen muss.

Der Anwohner weist darauf hin, dass in der Nähe des Plangebiets Fledermäuse, aber auch Falken, Sperber und Bussarde gesichtet wurden. Zudem stellten die geplanten „Handtuchgrundstücke“ keine Bedeutung für die Flora und Fauna dar. Er regt an, eine Artenschutzprüfung der Stufe II durchzuführen. Der Anwohner stellt die Frage, welche Art von Gärten dort entstehen solle.

Herr Groll erklärt, dass gemäß § 34 BauGB das straßenseitige Mehrfamilienhaus zulässig wäre und nach der vorgestellten Planung an dieser Stelle sieben Wohneinheiten projiziert sind. Er bekräftigt, dass der Rat der Stadt Hilden dem Bebauungsplan zustimmen und als Satzung beschließen muss.

Herr Roth führt an, dass nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz die vordere Bebauung nicht erstmals bebaut ist und somit an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden kann. Es wurde bereits eine Begutachtung zur Versickerungsfähigkeit durchgeführt, im rückwärtigen Bereich kann demnach das anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt werden. Zu den gesichteten Arten gibt Herr Roth an, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung bereits in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsschutzbehörde des Kreises Mettmann erstellt wurde. Hieraus gingen keine Erkenntnisse auf diese Arten hervor. Die Hinweise werden dem Gutachter weitergeleitet.

Herr Roth führt weiter an, dass in Bezug auf die Baukosten und die Erschließung die „Handtuchgrundstücke“ für viele ansprechend sind. Die Wertigkeit des Bestands mit großen Scherrasenflächen und teils versiegelten Flächen ist als nicht sehr hoch für die Ökologie und den Artenschutz einzuschätzen.

- ***Ein Anwohner führt an, dass im Hinblick auf das Planungsziel der Wohnraum-schaffung der vorgestellte Entwurf einer Platzverschwendung gleichkomme und der Charakter der benachbarten Bebauung an der Uhlandstraße verloren ginge. Die Planung stelle eine Gefährdung der Nachbarbebauung in Bezug auf den stetig ansteigenden Mietspiegel dar.***

Der Anwohner bemängelt, dass die Artenschutzgutachter nur einen halben Tag vor Ort waren und womöglich die Fauna falsch beurteilten. Beispielsweise seien regelmäßig Eichhörnchen zu sehen. Das Areal stelle heute ein Biotop dar.

Zudem fragt der Anwohner, wer unter den vorherrschenden Belastungen aus Verkehr, Lärm und Klima dort wohnen wolle. Im Hinblick auf die Wohnraumschaffung regt er an, straßenseitig ein Mehrfamilienhaus mit deutlich mehr Wohneinheiten zu planen und die hinteren Gärten als Erholungsflächen für die Bewohner zu sichern. Zudem bittet der Anwohner um gutachterliche Untersuchung des durch die Umsetzung der Planung erzeugten Lärms durch Verkehr, Kinder und Bewohner. Die geplanten Gebäude wirkten sich ebenfalls durch Reflexionen des bestehenden Verkehrslärms nachteilig auf die Nachbarschaft aus.

Herr Groll stellt dar, dass im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum an der Schützenstraße genau so gebaut werden könne wie an der Uhlandstraße, die Anmerkung auf den finanziellen Siedlungsdruck auf die Nachbarschaft dadurch jedoch nicht beantwortet werden kann. Das steigende Mietniveau ist Ergebnis des offenen Wohnungsmarktes. Verwaltung und Kommunalpolitik haben hier keine Eingriffsmöglichkeit. Das Resultat einer solchen Wohnraumpolitik hieße, immer dichter und höher zu bauen.

Im Hinblick auf den Verkehrsdruck führt Herr Groll an, dass durch die Planung mit 14 Wohneinheiten etwa 20 Kfz und somit keine erheblichen Mehrverkehre zu erwarten sind, hingegen bei einem größeren Mehrfamilienhaus mit anschließendem Garagenhof, wie es im Hinterland des Baublocks bereits vorzufinden ist, die Verkehrslärmbelastung höher zu erwarten ist. Der von der Planung zu erwartende Kinderlärm wird nicht gutachterlich untersucht, da diese Geräuschform als sozial adäquat eingestuft wird. Die weiteren Lärmquellen können dagegen begutachtet werden. Die Gehölz- und Baumstrukturen könnten im weiteren Bebauungsplanverfahren zum Erhalt festgesetzt werden, es ist jedoch zu prüfen, ob der Erhalt der Bäume artenschutzrechtlich relevant ist. Den Hinweisen der Bürger zu gesichteten Arten im Plangebiet, aber auch außerhalb, wird nachgegangen und an den Gutachter weitergeleitet. Dabei ist jedoch anzuführen, dass eine Artenschutzprüfung nur die sogenannten planungsrelevanten Arten berücksichtigt, das sind jene Arten, welche besonders geschützt sind.

- **Eine Anwohnerin verweist auf den bestehenden Parkdruck. Insbesondere sei an Wochenenden (freitags bis sonntags) zu beobachten, wie die Bürgersteige zugeparkt werden. Die Anwohnerin befürchtet eine Verschärfung dieser Situation durch die vorgestellte Planung. Es sollen daher mehr Stellplätze eingeplant werden.**

Herr Groll erklärt, dass für die bestehende Bevölkerung kein Rechtsanspruch auf einen Parkplatz im öffentlichen Straßenverkehrsraum besteht. Die aktuelle Parksituation stelle außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine Anregung für die Stadtverwaltung dar, hier noch mehr Kontrollen durchzuführen.

- **Ein anderer Anwohner schließt an die Anregung an, dass das Auto gar nicht genutzt werden könne, da der Parkplatz belegt werde, sobald man wegfahre und bemängelt, dass trotz Tiefgarage die Bewohner der Neuplanung weiterhin bequem am Haus parken werden. Der Anwohner bekräftigt, dass eine Hinterlandbebauung aufgrund des Parkdrucks und des Verkehrslärms nicht gewünscht ist.**

Herr Roth regt an, dass zur Lösung des bestehenden Parkdrucks alle Anwesenden eine Einigung erzielen könnten, da sie auch zum Teil Urheber des Problems sind.

- **Eine Anwohnerin bringt zum Ausdruck, dass der vorgestellte Planentwurf nicht gewollt ist und stellt den von der „Interessengemeinschaft Schützenstraße“ erarbeiteten Gegenentwurf vor. Hiernach stelle sich dieser Entwurf in zwei Varianten**

ten als in der Höhenstaffelung abgemilderte Version zum städtebaulichen Entwurf Variante 1 dar. Die straßenseitige Mehrfamilienhausbebauung füge sich mit zwei Vollgeschossen in die Flucht der südlich anschließenden Bebauung an; die Hinterlandbebauung besteht aus mehreren eingeschossigen Bungalows (siehe Anhang 2 zum Protokoll) und ist der Kettenhaussiedlung am Topsweg entlehnt. Die Planung ist nicht maßstäblich. Die Anwohnerin bekräftigt ihrerseits, dass einer Hinterlandbebauung grundsätzlich nichts entgegensteht, jedoch nicht in der bisher erarbeiteten Form. Die künftige Wohnqualität ihres Wohnhauses sei in Bezug auf die Verschattung durch die Planung dringend zu hinterfragen.

Herr Groll verweist auf die Variante 2, in der die Variante 1 in Bezug auf die Geschossigkeit der Hinterlandbebauung bereits abgemildert wurde. Eine Verschattung im Sommer dürfe sich somit in keinem Fall einstellen. Im Laufe des Planverfahrens werde die Verschattungssituation der Planung untersucht. Aufgrund der nachbarschaftlichen Situation der Anwohnerin merkt Herr Groll an, dass es keinen Rechtsanspruch darauf gibt, dass in der Nachbarschaft nicht gebaut werden dürfe, nur weil man dort wohne.

- **Ein Bürger verweist darauf, dass der Garagenhof durch den bestehenden Parkdruck und somit durch zugeparkte Einfahrtsbereiche nicht angefahren werden könne. Dieses Problem bestehe bereits heute im Quartier. Zudem erfragt der Anwohner, warum nicht nach § 34 BauGB bebaut werde, mit einer größeren Kubatur, sodass im Mehrfamilienhaus an der Schützenstraße mehr Wohneinheiten und somit bezahlbarer Wohnraum generiert wird. Die jetzigen Freibereiche sollten von Bebauung freigehalten werden. Die erforderlichen Stellplätze könnten in einer Tiefgarage untergebracht werden.**

Herr Groll erklärt, dass eine Bauvariante für das Mehrfamilienhaus mit mehr Wohneinheiten architektonisch vertretbar sei, jedoch der Umgang mit den Stellplätzen, insbesondere im Hinblick auf den somit größer werdenden Garagenhof und der damit verbundenen Verlärmung zu hinterfragen ist.

- **Ein Bürger erfragt, wer die artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt hat. Zudem fragt der Anwohner, warum am Flurstück Nr. 1026 (Schützenstraße 33-35) Vermessungsarbeiten durchgeführt wurden. Der Anwohner befürchtet, auch hier würden Planungen zur Hinterlandbebauung vorbereitet.**

Herr Roth erklärt, dass die artenschutzrechtliche Prüfung durch die ISR durchgeführt wurde. Die ISR ist ein interdisziplinäres Planungsbüro, welches mit Fachleuten, bestehend aus einem Team mit qualifizierten Landschaftsarchitekten, imstande ist, auch diese Planungsleistung fachgerecht und in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsschutzbehörde des Kreises Mettmann zu erbringen.

Herr Groll führt aus, dass der Verwaltung keinerlei Planungen für das genannte Grundstück bekannt sind und die Vermessungsarbeiten weder mit der Stadtverwaltung noch mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren im Zusammenhang stehen.

- **Ein Anwohner merkt an, dass nach Internetrecherchen (Immobilienportale) bereits heute im Stadtgebiet über 200 Wohnungen leer stehen würden und fragt, wie dies mit dem vorgelegten Bebauungsplanverfahren im Zusammenhang steht.**

Herr Groll bestätigt, dass teilweise Wohnungen in Hilden leer stehen, erklärt aber, dass dies den offenen Wohnungsmarkt widerspiegelt und die Stadtverwaltung darüber keine Eingriffsmöglichkeiten hat. Ziel des vorgestellten Verfahrens ist die Bebauung der hinteren Flächen; hier hat die Stadtverwaltung, aber auch die Bürgerschaft, die Möglichkeit einzugreifen.

Herr Roth stellt klar, dass die ISR nicht der Bauträger des Projektes ist. ISR begleitet das Verfahren mit der plangebenden Behörde und dem Bauträger und untersucht, in welcher

Form eine Bebauung möglich ist. Alle Einwände werden dankbar aufgenommen und eine einvernehmliche Lösung dem Rat der Stadt Hilden zur Entscheidung vorgestellt.

- ***Eine Bürgerin legt dar, dass die Wohnqualität des Quartiers von den tiefen Hintergärten als Ruhezonen und Selbstversorgungsmöglichkeiten geprägt ist. Sie befürchtet, dass weiteres Hinterland der Bebauung zum Opfer fällt und sieht die Stadtverwaltung und die Politik in der Verantwortung. Sie sieht eine zurückgehende Bevölkerungsentwicklung in direktem Zusammenhang mit dem Wohnungsleerstand. Die geplante Bebauung identifiziert die Bürgerin als Investorenprojekt mit dem Ziel der Gewinnsteigerung. Daher stellt sie die Frage, ob bezahlbarer oder familienfreundlicher Wohnraum gewollt ist.***

Herr Groll erklärt, dass die Stadtverwaltung keine Verfügungsgewalt über die Wohnungsleerstände und die Mietpreise hat. Diese entwickeln sich z.B. aus der Erbfolge und dem Wettbewerb des Wohnungsmarktes. Aktuelle Bevölkerungsentwicklungen können nicht direkt in Zusammenhang mit den Planungsintentionen der Verwaltung gebracht werden, da auf voraussichtliche Knappheit reagiert wird. Die Bebauungsplanung bietet ein Angebot zur verbindlichen Bodennutzung an und verhindert eine Inanspruchnahme von sogenannten Außenflächen, die als Tabu-Räume zu verstehen sind. Mit der Bauleitplanung können auch minder genutzte Grundstücke der Nutzung wiederzugeführt werden. Die bauliche Ausnutzung von Bebauungsplänen kann aber auch nicht erzwungen werden. Ziel der Hildener Stadtplanung ist in der Regel die Durchmischung von Wohnquartieren.

- ***Ein Anwohner weist darauf hin, dass durch die Gebäude an der Uhlandstraße die geplanten Wohnbauten im Winter verschattet würden, die Abstände der Bebauung zu knapp bemessen seien und folglich keine gute Wohnqualität entstehen werde.***

Herr Groll legt dar, dass eine Verschattung durch die Bebauung der Uhlandstraße gutachterlich überprüft werden kann.

- ***Ein Anwohner erfragt, auf welcher Basis der städtebauliche Entwurf entwickelt wurde, nachdem es hieß, der Bedarf an Single-Wohnungen werde gedeckt.***

Herr Roth stellt klar, dass der Planung nicht der Bedarf an Single-Haushalten und schon gar nicht an Luxus-Wohnungen zugrunde gelegt wird. Es handelt sich um ein gemischtes Gebiet, das die Bedarfe unterschiedlicher Wohnungsgrößen bedient und unterschiedliche Kundengruppen anspricht, sodass eine Monostruktur verhindert wird. Es werden Wohneinheiten hälftig in Einfamilienhäusern und im Mehrfamilienhaus projektiert; im Mehrfamilienhaus sind vorzugsweise Drei-Zimmer-Wohnungen geplant. Eine luxuriöse Penthouse-Wohnung im Mehrfamilienhaus ist nicht Ziel des Entwurfs.

- ***Ein Bürger weist darauf hin, dass sich die Planung nicht in das Orts- und Landschaftsbild einfüge. Bereits an der Uhlandstraße / Ecke Richrather Straße wurde jüngst ein Wohnhaus fertiggestellt, das sich nicht einfüge.***

Herr Groll erklärt, dass es sich bei dem genannten Bauvorhaben um eine Maßnahme gemäß § 34 BauGB handelt, dem kein Bebauungsplan vorging, sodass die Bürgerinnen und Bürger keine Eingriffsmöglichkeiten hatten.

Herr Groll fasst die bisher eingegangenen Anregungen zusammen:

- Eine Hinterlandbebauung soll nicht erfolgen; die Gärten im hinteren Bereich sollen als Ruhezone verbleiben. Im Gegenzug soll die straßenseitige Bebauung an der Schützenstraße 43 stärker ausgebildet werden, sodass hier mehr Wohneinheiten entwickelt werden können.
 - Die Hinterlandbebauung soll in den Abmessungen weiter abgemildert werden.
 - Artenschutzrechtlich relevante Tiere und Pflanzen wurden gesichtet; dem soll nachgegangen werden. Ein möglicher Schutz von Gehölz- und Baumstrukturen des Bestands soll untersucht werden.
 - Verkehrslärm und sonstige Lärmquellen sollen untersucht werden; insbesondere Reflexionen des bestehenden Verkehrslärms durch die Planung als Lärmauswirkung auf die Nachbarschaft.
 - Der bestehende, hohe Parkdruck im Quartier wird bemängelt.
 - Die Verschattung durch die Planung auf die Nachbarschaft sowie auch die Verschattung durch die Nachbarschaft auf die Planung soll überprüft werden.
- **Ein Anwohner erfragt, inwieweit durch die Planung Abgaswerte durch Heizanlagen erhöht werden und ob der Bebauungsplan hierin einwirken kann, z.B. durch Festsetzung von emissionsarmer Technik.**

Herr Groll erklärt, dass der Bebauungsplan nicht eingreifen kann und keine städtebaulichen Gründe hierzu vorliegen.

- **Ein Bürger möchte wissen, ob der geplante Erschließungsweg in der vorgestellten Form umgesetzt wird. Es wird befürchtet, dass der Stich fortgeführt wird und künftig auch eine mögliche Hinterlandbebauung an der Richrather Straße mit erschließt. Der Bürger regt an, dass an Stelle des Erschließungswegs private Grünflächen ermöglicht werden sollen.**

Herr Groll weist darauf hin, dass die Länge des privaten Stichwegs in Abhängigkeit der Bebauung erfolgt. Wenn ausschließlich eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen wird, würde der Weg der Erschließung eines hinteren Garagenhofes dienen.

Herr Roth fügt an, dass der Bebauungsplan festsetzen wird, wo und wie lang der private Erschließungsweg sein wird.

- **Eine Bürgerin erfragt die Abfolge der Umsetzung des Bebauungsplans, da es sich hier um zwei Grundstücke handelt und ob der Bebauungsplan als Ganzes betrachtet werden müsse.**

Herr Roth bekräftigt, dass es zwei Grundstücke gibt und der Bauträger des südlichen Grundstücks die Absicht zur baldigen Umsetzung hat.

Herr Groll ergänzt, dass es sich um die Schaffung eines Angebots zur wohnlichen Nutzung handelt, allerdings bedingt der Bebauungsplan weder einen Bauzwang noch eine Reihenfolge der baulichen Umsetzung. Der Bebauungsplan ist als Gesamtplanung zu betrachten.

Herr Roth fügt an, dass sich der Geltungsbereich im weiteren Verfahren des Bebauungsplans auch ändern kann, sofern Planerfordernis besteht.

- **Ein Anwohner äußert die Vermutung, dass auch der vorgestellte Angebots-Bebauungsplan, wie 500 andere nicht ausgenutzte Bebauungspläne in Hilden, eventuell nicht ausgeschöpft werde und hinterfragt dessen Erfordernis. Dem**

Stadtrat müsse eine Planungsalternative vorgestellt werden, die sich nach § 34 BauGB richtet.

Herr Groll stellt klar, dass die Stadt nicht Eigentümer der Grundstücke ist und hier ausschließlich ein Angebot zur Wohnnutzung geschaffen wird. Die vorausgegangene Aussage, im Stadtgebiet befänden sich 500 Bebauungspläne, die nicht ausgeschöpft seien, ist nicht korrekt. Die Entscheidungsgewalt über die Aufstellung des Bebauungsplans liegt beim Rat der Stadt Hilden.

- **Ein anderer Anwohner schließt an die Antwort an und stellt fest, dass die Bebauung nicht erfolge, wenn die Bürgerschaft dagegen sei.**

Herr Groll stellt richtig, dass die Entscheidung zur Aufstellung beim Stadtrat und den von den Bürgerinnen und Bürgern gewählten Ratsmitgliedern liegt.

- **Eine Anwohnerin stellt fest, dass bei einem anderen Projekt in Hilden nach der Beteiligung der Öffentlichkeit die Satzung erfolgte.**

Herr Groll weist auf die einzuhaltenden Verfahrensschritte hin, die auch bei jenem Verfahren eingehalten worden seien. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan als Satzung, nachdem die Verwaltung einen Beschlussvorschlag vorlegt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Offenlage im ersten Quartal 2017 vorgesehen. Herr Groll verweist nochmals auf die Mitwirkungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage.

- **Ein Bürger regt an, die Fraktionen sollten eine Ortsbesichtigung vornehmen.**

Herr Groll nimmt die Anregung auf. Sie wird an die Politik weitergeleitet.

- **Ein Bürger fragt, wer die ISR bezahlt.**

Herr Groll legt dar, dass die Stadtverwaltung die Planungshoheit bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen inne hat. Der § 4b BauGB ermöglicht der Verwaltung bei der Bebauungsplanerstellung eine Hilfestellung durch die Einschaltung eines Dritten. Der Bauträger als Initiator des Vorhabens beauftragte somit die ISR als Begleitung der Stadtverwaltung zur Verfahrensabwicklung und Ausarbeitung des Bebauungsplans.

- **Ein Anwohner erfragt die Zeitachse des Projekts und wann der Baubeginn voraussichtlich erfolgt.**

Herr Groll erklärt, dass in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Sitzungstermine des Stadtrates zum Satzungsbeschluss mit der Bebauung angefangen werden kann. Vom Bebauungsplanverfahren unberührt sind z.B. Abrissarbeiten, die eher anfangen könnten.

- **Eine Anwohnerin befürchtet die Nachverdichtung weiterer Gartenbereiche im Stadtteil.**

Herr Groll führt an, dass zur Bebauung der Gartenbereiche der Planungswille der Eigentümer, das Planungsrecht sowie die Erschließung des Areals vorhanden sein müssen. Herr Roth ergänzt, dass zudem eine Planungserfordernis, ein Bebauungsbegehren sowie der Wille des Ausschusses gegeben sein müssen.

- **Eine Anwohnerin erfragt, ob auch Grundstücke enteignet würden, damit diese der Bebauung zugeführt werden.**

Herr Groll legt dar, dass grundsätzlich das Baugesetzbuch die Möglichkeiten einer Enteig-

nung in besonderen Fällen vorgibt. Dieses Planungsinstrument wurde von der Stadtverwaltung der Stadt Hilden jedoch nie angewandt, da dem Enteignungsverfahren strikte Auflagen vorangestellt sind. Das Grundgesetz garantiert dabei das Recht auf das Eigentum, sodass kein Dritter – auch die Stadt nicht – über das persönliche Eigentumsrecht verfügen kann.

Herr Roth stellt klar, dass im vorgestellten Bebauungsplanverfahren alle Grundstückseigentümer in die Planung eingebunden sind, daher kommt eine solche Situation gar nicht in Betracht.

- **Eine Anwohnerin knüpft an die Frage zur Enteignung an und legt dar, dass 1997 ein Grundstückseigentümer die Bebauung seines Hinterlandes in Hilden beantragt hat und die Stadt das Baubegehren abgelehnt habe. Dabei wurde dem Eigentümer eine Geldleistung für das Grundstück angeboten.**

Herr Groll erklärt, dass es sich dabei um einen freiwilligen Grundstücksverkauf zwischen zwei souveränen Parteien gehandelt hat und nicht um eine Enteignung durch die Stadt.

- **Die Initiatorin der Interessengemeinschaft Schützenstraße bedankt sich resümierend für die Bürgeranhörung und hofft auf eine einvernehmliche Lösung des Verfahrens. Sie führt an, dass die Interessengemeinschaft unter Umständen gegen das Vorhaben klagen werde.**

Herr Groll legt dar, dass nach Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Hilden ein Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan grundsätzlich möglich ist.

- **Ein Anwohner regt erneut an, dass der Politik auch eine Planungsalternative des Areals mit einer ausschließlichen Bebauung des Mehrfamilienhauses nach § 34 BauGB vorgelegt werden soll.**

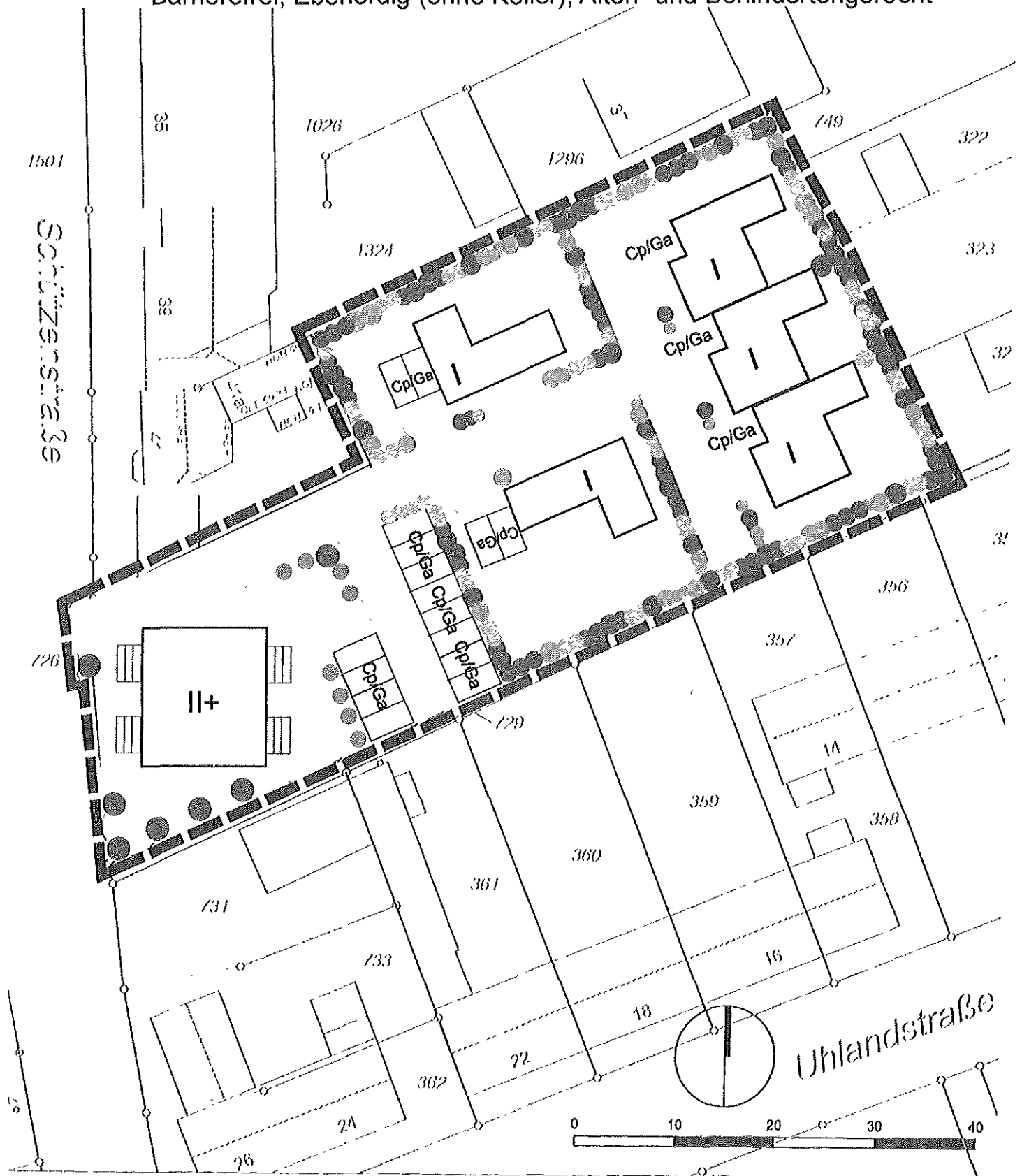
Herr Groll nimmt die Anregung auf.

Herr Groll bedankt sich bei allen Beteiligten für das große Interesse und die Mithilfe, verweist nochmals auf die Zugänglichkeit des öffentlichen Protokolls sowie auf die Internetpräsenz der Stadt Hilden und schließt die Veranstaltung gegen 20:30 Uhr.

Protokoll: Dipl.-Ing. Kadir Özbölük

Bungalow-Siedlung 1

Barrierefrei, Ebenerdig (ohne Keller), Alten- und Behindertengerecht



Im Bebauungsplan ist das Folgende festzulegen:

Die Dachflächen der Flachdächer (Bungalows) im Hinterland sind zur stadtklimatischen Optimierung und als teilweiser Ersatz für Biotope mit mindestens 80% Ihrer Dachfläche extensiv zu begrünen.

Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt mindestens 25 cm.

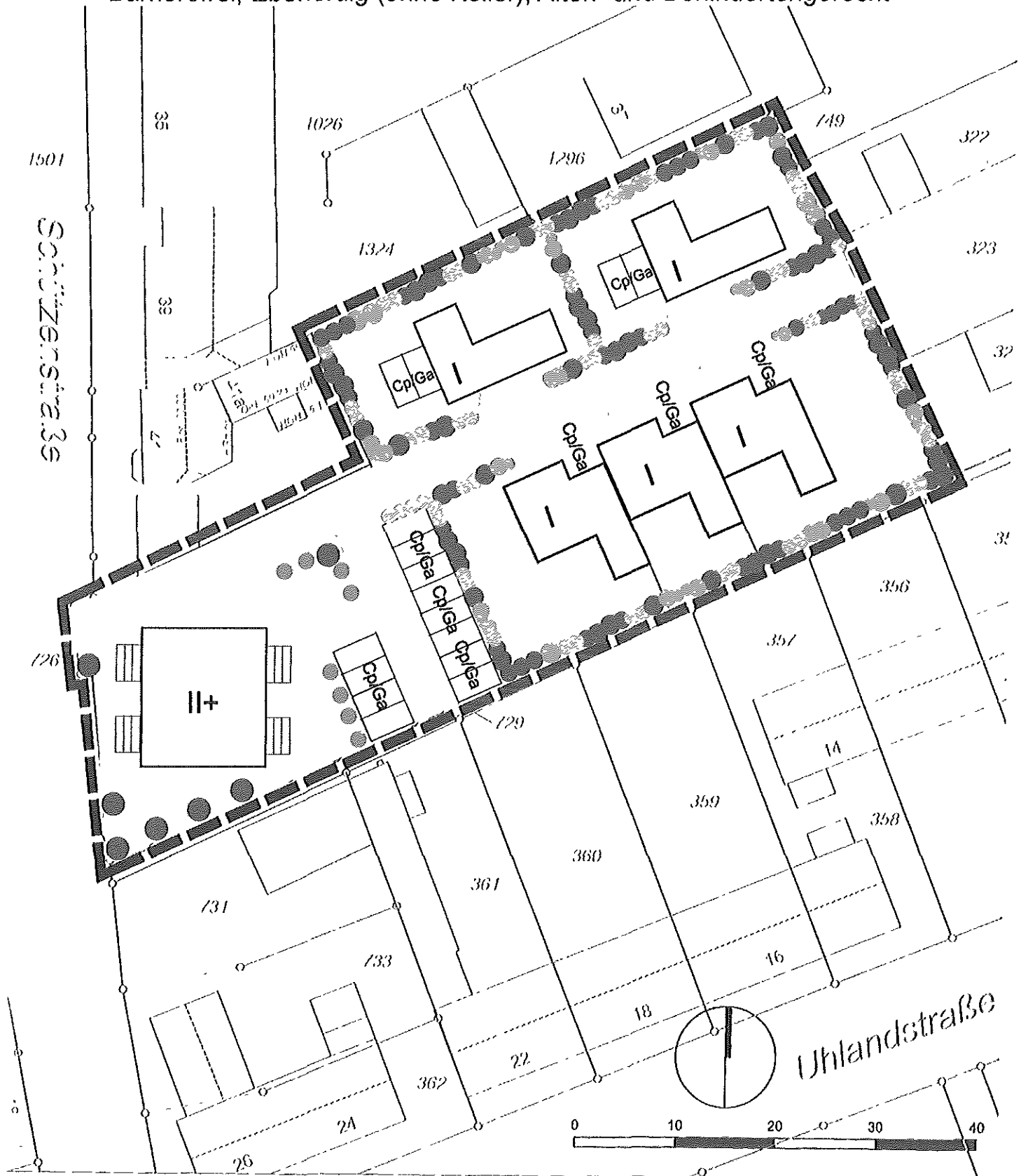
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten (§9 Abs. Nr. 25a BauGB).

Stellplätze sind nur in offener Ausführung zulässig.

Für die Befestigung der Pkw-Stellplätze wird Schotterterrassen festgesetzt.

Bungalow-Siedlung 2

Barrierefrei, Ebenerdig (ohne Keller), Alten- und Behindertengerecht



Im Bebauungsplan ist das Folgende festzulegen:

Die Dachflächen der Flachdächer (Bungalows) im Hinterland sind zur stadtklimatischen Optimierung und als teilweiser Ersatz für Biotope mit mindestens 80% Ihrer Dachfläche extensiv zu begrünen.

Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt mindestens 25 cm.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten (§9 Abs. Nr. 25a BauGB).

Stellplätze sind nur in offener Ausführung zulässig.

Für die Befestigung der Pkw-Stellplätze wird Schotterrasen festgesetzt.