



**Planungs- und Vermessungsamt
- Stadtplanung -**

Hilden, den 07.04.2017

Bebauungsplan Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41 bis 43

Inhaltsprotokoll des Gesprächstermins am 29.03.2017 mit den Anliegern zur Verständigung über die Bebauung Schützenstraße 41/ 43

Gesprächsgegenstand:

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

Die Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen einer Bürgeranhörung am 03.11.2016 an dem Verfahren beteiligt. In der Bürgeranhörung und im weiteren Verlauf wurde deutlich, dass etliche Anlieger die Planung in der vorliegenden Form ablehnten und unzufrieden mit ihrer Beteiligung im Verfahren waren. Es bildete sich eine Interessengemeinschaft, die ihre Ansicht in Form einer Unterschriftenliste bekundete.

Aufgrund der konfliktbehafteten Situation im Planverfahren beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 01.02.2017 mehrheitlich das Baudezernat, auf Basis der in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Variante 5 einen Kompromiss mit den Anliegern zu suchen. Das Gespräch diente daher der Befriedung der Situation bei Beibehaltung des Planungsziels, Baumöglichkeiten auf den Grundstücken zu schaffen. Die Absicht des Gesprächs war daher die Optimierung der Variante 5 in Zusammenarbeit mit den Anliegern.

Es wurden 37 Einladungen an Anlieger versendet (dies sind Eigentümer, Haushaltsvorstände und Gewerbetreibende im und unmittelbar um das Plangebiet, siehe Anlage).

Ort und Zeit: Bürgerhaus, Mittelstraße 40, Cafeteria, 18.00 Uhr bis 20.00 Uhr

Teilnehmer/innen:

- 22 Personen laut Anwesenheitsliste:
- 11 eingeladene Anlieger/innen und
 - 11 interessierte Bürger/innen, darunter
 - o Ratsmitglied Herr Burchartz (ALLIANZ),
 - o Ratsmitglied Herr Munsch (ALLIANZ)
 - o Planungsbüro ISR, Haan, Herr Roth

Verwaltung:

- Frau Hoff (Städtische Beigeordnete)
- Herr Stuhlträger, Herr Groll, Frau Bopp (Planungs- und Vermessungsamt)

Das Protokoll enthält folgende Anlagen:

1. *Anwesenheitsliste (2 Seiten)*
2. *Beiträge der Anlieger/innen als Auflistung (1 Seite)*
3. *Kartenübersicht: angeschriebene Anlieger/innen*

Ablauf der Veranstaltung:

Frau Hoff begrüßte die Anwesenden und stellte die Vertreter/innen der Verwaltung vor. Sie erläuterte das Ziel der Veranstaltung und den geplanten Ablauf des Abends. Sie fragte ferner, ob Fotos zur Dokumentation der Veranstaltung gemacht werden dürften. Da dies abgelehnt wurde, wurden nur die Ergebnisse am Veranstaltungsende fotografisch festgehalten.

Herr Groll informierte die Anwesenden über das derzeitige Planungsrecht im Baublock zwischen Richrather Straße, Albert-Schweitzer-Weg, Schützenstraße und Umlandstraße. Für diesen Bereich existiert derzeit kein Bebauungsplan, so dass er planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt wird.

Er erläuterte den bisherigen Ablauf des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41-43 und stellte einen von zwei Ratsfraktionen bevorzugten Entwurf vor, der nur ein Mehrfamilienhaus an der Schützenstraße zulässt. Er erläuterte, dass aufgrund eines Antrags politischer Fraktionen dieser Entwurf dem Stadtentwicklungsausschuss zur Auswahl eines Städtebaulichen Entwurfes vorgelegt wird.

Herr Groll erklärte den städtebaulichen Entwurf (Variante 5), erläuterte die geplanten Gelände- und Firsthöhen, und wies auf die Untersuchung der Schattenwirkung der Variante 5 hin.

Abb. 1 Bestandsplan sowie Plan mit Bebauung ausschließlich entlang der Schützenstraße

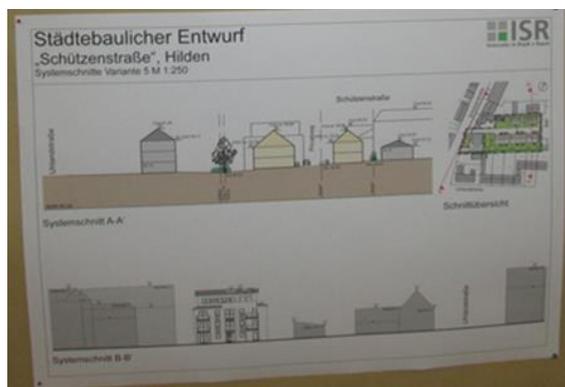


Abb. 2 Gelände- und Firsthöhen
Abb. 3 Verschattungsstudie zu Var. 5



Frau Bopp lud die anwesenden Anlieger/innen dazu ein, ihre Ideen und Vorschläge zur Optimierung der Variante 5 einzubringen. Die Anlieger/innen schrieben ihre Beiträge auf Karten, die anschließend nach Themen geordnet wurden. Einige Beiträge wurden von den jeweiligen Autoren näher erläutert [Erläuterung in Klammern]. Die vollständige Liste der Beiträge ist dem Protokoll als Anlage beigefügt. Die Beiträge der Anlieger betreffen folgende Themen:

Beiträge zu möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan:

- ⇒ Bauhöhe und Dachform: Die Anwesenden sprachen sich für eine Begrenzung der Bauhöhe der Gebäude im Hinterland aus. Ideen waren hierbei die Begrenzung auf eine eingeschossige Bebauung bzw. auf eine Firsthöhe von 6,00m, was einer Geschossigkeit von 2 Geschossen ohne zusätzliches Dach entspricht.
- ⇒ Reduktion auf einen Baukörper im östlichen Teil des Nordgrundstücks, Staffelung der Geschossigkeit: im westlichen Teil 1 + Dach (eine Wohneinheit), im östlichen Teil 2 + Dach (2 Wohneinheiten)
 [Die Idee betrifft das nördliche Grundstück im Plangebiet. Die Konflikte um das Planverfahren wurden insb. durch die an die Bestandsbebauung heranrückende Neubebauung auf diesem Grundstück ausgelöst. Aus diesem Grund haben der Eigentümer des nördlichen Grundstücks und der besonders betroffene Nachbar eine mögliche Lösung des Konfliktes in Form der beschriebenen Idee erarbeitet, befinden sich jedoch noch im Abstimmungsprozess. Die dargestellte Variante wurde in der anschließenden Diskussion genauer erläutert und mit allen Anwesenden besprochen, s.u.]
- ⇒ Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets
- ⇒ Dachform: Flachdach
- ⇒ Zufahrt zur Tiefgarage vom Privatweg aus
- ⇒ Erhalt bzw. Festsetzung von Bäumen und Sträuchern, insbesondere entlang der südlichen Grundstücksgrenze

Beitrag zum Planverfahren:

- ⇒ Vergrößerung des Plangebietes auf den gesamten Baublock
 [Bevorzugung eines Bebauungsplans anstelle der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB]

Beitrag zur gewünschten Bauweise:

- ⇒ barrierefreie Bauweise

Beiträge mit Fragen an die Bauherren:

- ⇒ Wie wollen die Bauherren vorgehen?
- ⇒ Wünsche der Bauherren?
- ⇒ Wie hoch soll gebaut werden?

Anschließend bewerteten ausschließlich die unmittelbar betroffenen Anlieger durch die Vergabe von Punkten, welche Ideen für sie Vorrang haben.

Folgende Beiträge wurden gekennzeichnet und damit von den Anlieger/innen als wichtig beurteilt:

Beitrag	Klebefpunkte
Reduzierung der Bauhöhe und Dachform: ⇒ Firsthöhe 6m / Festsetzung maximaler Bauhöhe	6 ¹
Reduzierung der Bauhöhe und Dachform: ⇒ Reduktion auf einen Baukörper nach Osten, Reduktion der Geschosshöhe im westlichen Gebäude auf 1 + Dach, Staffelgeschosse und Dachgärten; 3 Wohneinheiten, davon 2 im östlichen Gebäude	6
Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets	2
Tiefgarageneinfahrt vom Privatweg aus	2
Vergrößerung des Plangebiets auf den gesamten Baublock	2
barrierefreie Bauweise	1
Festsetzung von Bäumen, Dauergrün als Sichtschutz	1



Abb. 4 Variante 5 mit den Optimierungsvorschlägen

Abb. 5 Fragen an die Bauherren

¹ Firsthöhe 6,0m: 5 Punkte, Festsetzung max. Bauhöhe: 1 Punkt

Herr Stuhlträger führte durch den anschließenden Meinungs austausch. Hierbei wurden zunächst die eingeladenen Anlieger um ihre Einschätzung gebeten, anschließend konnten sich alle Anwesenden in die Diskussion einbringen.

Im Folgenden werden Fragen und Äußerungen der Anwesenden ‚kursiv‘, die Antworten der Verwaltung ‚normal‘ dargestellt. Die Diskussionsteilnehmer werden im Folgenden gekennzeichnet als „Anlieger“ (A) und „Teilnehmer“ (T) und die Eigentümer als „Eigentümer Nord“ (nördliches Grundstück) und „Eigentümer Süd“ (südliches Grundstück) unterschieden. Zur besseren Lesbarkeit werden die Fragen und Antworten teilweise thematisch zusammengefasst.

⇒ *Wie beabsichtigen die Bauherren, die Baumaßnahme zu realisieren und wie sieht die Zeitplanung aus? (A)*

Eigentümer Süd: *beabsichtigt, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens das Mehrfamilienhaus und die 5 Einfamilienhäuser auf dem südlichen Grundstück gleichzeitig zu bauen. Es wäre dann mit einer Bauzeit von ca. 15 Monaten zu rechnen.*

Eigentümer Nord: *legte keine Zeitplanung vor.*

Verwaltung: Der Stadtentwicklungsausschuss bekommt am 21.06.2017 eine Beschlussvorlage zum Städtebaulichen Entwurf vorgelegt. Diese soll zwei Entwürfe enthalten:

- den von 2 Fraktionen gewünschten Entwurf ohne Hinterlandbebauung,
- die Kompromisslösung aus dem heutigen Anliegergespräch.

Nach der Beschlussfassung des Stadtentwicklungsausschusses über den Entwurf im Juni, der öffentlichen Auslegung des aus dem gewählten Entwurf entwickelten Bebauungsplan-Entwurfs sowie der Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange an der Planung wäre eine Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung und seine Rechtskraft im Dezember möglich. In diesem Fall könnte die Baugenehmigung Anfang 2018 erfolgen und die Baumaßnahme in 2019 abgeschlossen werden.

⇒ *Bitte erklären Sie den neuen Bebauungsvorschlag, der in die Ideensammlung eingebracht wurde. (A)*

Eigentümer Nord:

Auf dem nördlichen Grundstück soll „terrassenförmig“ gebaut werden. Nach dieser Vorstellung entstünde ein Gebäude mit drei Wohneinheiten und zwei Dachterrassen (je eine auf dem EG und auf dem I. OG) und zwei „Staffelgeschossen“ mit einem sehr flachen Pultdach. Der Eigentümer legte eine Zeichnung vor, siehe Abb. 6 (die rote Eintragung stammt aus der Diskussion).

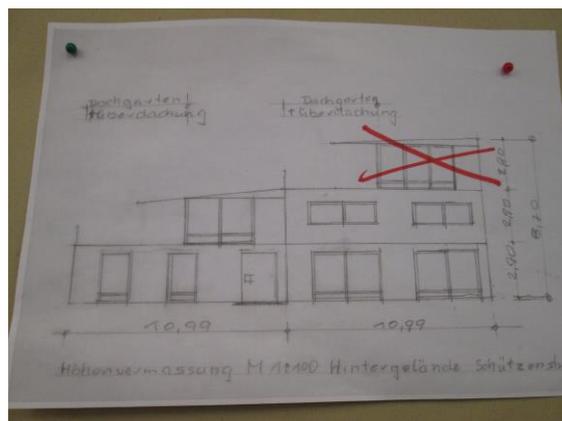


Abb. 6
Südansicht des geplanten Gebäudes

Abb. 7
Lage des Baukörpers im Vergleich zur Variante 5 (schwarz eingezeichnet)

- ⇒ *In welche Richtung weist die Dachterrasse des Mehrfamilienhauses im 3. OG nach der bisherigen Planung? (T)*
- ⇒ *Bekommt das Mehrfamilienhaus einen Aufzug, und wie viele Wohnungen entstehen im Dachgeschoss? (A)*

Eigentümer Süd:

Auf dem südlichen Grundstück soll an der Straße 3-geschossig, im Hinterland 2-geschossig gebaut werden. Die Dachterrasse des Mehrfamilienhauses im 3. OG ist nach Süden und teils nach Westen ausgerichtet. Das Gebäude bekommt einen Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss. Ein Aufbau über dem Dach ist für den Aufzug nicht erforderlich, die Technik wird im Keller untergebracht. Im Dachgeschoss ist nur eine Wohnung vorgesehen.

Verwaltung: Die innere Organisation der Gebäude kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden, dies ist Sache des Bauherrn.

- ⇒ *Wurde das Flurstück Nr. 729 in Flur 58 auch dazu gekauft? Wir wünschen uns, dass die Hecke auf dem Flurstück Nr. 729 erhalten bleibt. Wir werden deswegen das Gespräch mit dem Eigentümer Süd suchen. (A)*
- ⇒ *Darf der Eigentümer des südlichen Grundstücks auf diesem Flurstück Bäume fällen, auch wenn es ihm nicht gehört? (T)*

Eigentümer Süd: *Das Flurstück konnte nicht gekauft werden, da kein Eigentümer mehr ermittelbar ist, es ist „Niemandland“.*

Verwaltung: Wenn die Bäume auf beiden Grundstücken stehen, dürfen sie geschnitten oder gerodet werden. Wenn sie nur auf dem Flurstück 729 wurzeln, kann der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks sein Grundstück freihalten, indem er auf sein Grundstück überhängende Äste kürzt. Sollten die Eingriffe so massiv sein, dass die Statik des Baumes gefährdet ist, muss und darf er den Baum aus Sicherheitsgründen fällen.

- ⇒ *Unser Garten grenzt an das Südgrundstück an. Die Tiefgaragenzufahrt soll daher nicht an der südlichen Grundstücksgrenze, sondern „von der geplanten Privatstraße aus“ erfolgen. (T)*

Verwaltung: Dies ist aus technischen Gründen aufgrund der Länge der Zufahrt nicht möglich.

- ⇒ *Die Gebäude in dem vom Eigentümer des nördlichen Grundstücks und dem besonders betroffenen Nachbarn vereinbarten Entwurf (im Folgenden „Vereinbarungslösung“ genannt) würden teilweise höher sein, als das Gebäude Schützenstraße Nr. 37. (T)*
- ⇒ *In der „Vereinbarungslösung“ wurden Eckpunkte festgelegt, jedoch noch keine Einigung auf eine bestimmte Höhe getroffen. Der Kompromiss wird also weiter bearbeitet. Wie beurteilt die Stadt die „Vereinbarungslösung“? (A)²*

Verwaltung: Die Verwaltung entscheidet nicht über die letztliche Auswahl des Entwurfes, sondern kann die „Vereinbarungslösung“ dem Stadtentwicklungsausschuss als zuständigem Gremium für diese Entscheidung vorlegen. Dies ist nur dann möglich und sinnvoll, wenn die „Vereinbarungslösung“ von den Betroffenen abschließend abgestimmt und rechtzeitig, spätestens Anfang Mai, vorgelegt wird.

Unser Auftrag ist es, einen Kompromissvorschlag zu entwickeln. Der Weg der vorgestellten „Vereinbarungslösung“ wäre gangbar, jedoch müssten insbesondere die Höhenfestsetzungen klarer gefasst sein.

Die Anwesenden äußerten sich zu der vorgestellten Vereinbarungslösung wie folgt:

- ⇒ *Die Firsthöhen sind noch sehr vage. (A)*
- ⇒ *Das Staffelgeschoss ist zu hoch, es wird vorgeschlagen, die Höhe auf 2 Vollgeschosse ohne Dachgeschoss zu begrenzen, also eine Firsthöhe auf 6,0 m. (A)*
- ⇒ *Wir befürchten, dass nach der Realisation weitere Wohnhäuser im Innenbereich des*

² Rechtsanwalt des betroffenen Nachbarn

Blockes entstehen. Es soll Grün und „Luft zum Atmen“ erhalten bleiben. Eine kleine Bebauung würde jedoch nicht stören, sie solle aber so flach wie möglich sein. Es wird eine Firsthöhe von 6,0m vorgeschlagen. (A)

Verwaltung: Die Vereinbarungslösung kann als Kompromisslösung für das weitere Verfahren dienen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass sie in abschließend abgestimmter Form vom Eigentümer und dem betroffenen Nachbarn vorgelegt wird, und dass sie nicht heute von den Anliegern abgelehnt wird.

Möchte jemand der vorgeschlagenen Firsthöhe von 6,0m widersprechen? Widersprechen die Anwesenden dem Vorschlag, dass die beiden Nachbarn ihre Vereinbarung weiterbearbeiten unter der Maßgabe, dass der Kompromiss nicht mehr Bebauung, als die vorgestellte Vereinbarungslösung ermöglicht (d.h., die vorgestellte Vereinbarungslösung stellt die Maximalvariante dar)?

Eigentümer Süd: *Der Eigentümer Nord ist in der „Vereinbarungslösung“ schon weit von seinen ursprünglichen Absichten abgewichen. Eine Begrenzung der Firsthöhe auf 6,0m wäre zu viel verlangt.*

Eigentümer Nord: *Die Investition für die Erschließung ist sehr hoch, es sollen daher 3 Wohneinheiten realisiert werden. Wichtig sind mir zudem die Dachterrassen.*

⇒ *Man könnte in einer Bebauung gemäß dem Bebauungsvorschlag der Vereinbarungslösung noch wenige Zentimeter heruntergehen auf eine Firsthöhe von 8,70m. (T)³*

[Anmerkung zu den sonstigen Reaktionen auf die Frage, ob die „Vereinbarungslösung“ als Kompromissvariante ins Verfahren eingebracht werden kann:

Die Frage, ob die „Vereinbarungslösung“ als Maximallösung betrachtet und als Grundlage für die zu vereinbarende Kompromissvariante dienen darf, wurde mehrmals gestellt. Abgesehen von den Eigentümern der Baugrundstücke gab es an dieser Stelle keine Gegenmeinungen oder sonstigen Wortmeldungen hierzu.]

⇒ *Was geschieht, wenn die beiden Parteien in den nächsten 4 Wochen keine Einigung erzielen? (A)⁴*

Verwaltung: Wir gehen positiv davon aus, dass es zu einer Einigung kommt. Wenn keine Einigung erzielt wird, müssen wir als Verwaltung einen Vorschlag machen. Die Nachbarn können bis Anfang Mai eine Vereinbarung erzielen und ins Verfahren einbringen, sonst legt die Verwaltung einen Entwurf vor, der dem Stadtentwicklungsausschuss im Juni zur Entscheidung vorgelegt wird.

⇒ *Werden alle zusammengetragenen Ideen in der weiteren Planung berücksichtigt? (T)*

Verwaltung: Alle Ideen werden protokolliert und geprüft. Aber es können im Entwurf nicht alle Ideen berücksichtigt werden, so kann kein schlüssiges Konzept entstehen.

Frau Hoff bedankte sich für die konstruktiven Beiträge, wies auf die vorgesehene Weiterführung des Verfahrens im Stadtentwicklungsausschuss am 21.06.2017 hin und verabschiedete die Teilnehmer um ca. 20.00 Uhr.

³ Ehemaliger Eigentümer des Nordgrundstücks

⁴ Rechtsanwalt des betroffenen Nachbarn

Ideen-Beiträge der Anlieger/innen im Wortlaut

Beiträge zu möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Bauhöhe und Dachform
 - Flachdach
 - begrüntes Flachdach
 - Festsetzung maximaler Bauhöhe
 - 1-geschossige Bebauung
 - im Hinterland 1-geschossige Bebauung
 - Firsthöhe 6m
 - Reduktion auf einen Baukörper nach Osten; Reduktion der Geschosshöhe im westlichen Gebäude auf 1 + Dach, Staffelgeschosse und Dachgärten, um die Firsthöhe zu reduzieren; 3 Wohneinheiten, davon 2 im östlichen Gebäude
- Tiefgarage vom Privatweg aus
- Grünfestsetzungen
 - Grüne Lunge erhalten (viel Grünfläche, Rasen, Bäume etc.)
 - Festsetzung von Bäumen, Dauergrün als Sichtschutz

Beitrag zum Planverfahren:

- Vergrößerung des Plangebietes auf den gesamten Baublock

Beitrag zur gewünschten Bauweise:

- barrierefreie Bauweise

Über die Ideensammlung hinaus wurden auf den Moderationskarten einige Fragen gestellt, die sich an die Bauherren richteten:

- Wie wollen die Bauherren vorgehen?
- Wie hoch soll gebaut werden?
- Wünsche der Bauherren?