

**Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung/ VEP
Nr. 13
48. Änderung des Flächennutzungsplans
hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Protokoll der Bürgeranhörung am 30.04.2009

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 18.03.2009 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13) und zur Aufstellung der 48. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage am Ostrand der Hildener Innenstadt, etwa 500 m vom Alten Markt entfernt am Anfang der Fußgängerzone „Mittelstraße“. Es umfasst die Flächen der St. Jacobuskirche und des zugehörigen Pfarrhauses sowie den „alten Reichshof“. Außerdem wird der Kreuzungsbereich Hochdahler Straße / Berliner Straße überplant. Das Plangebiet entspricht damit überwiegend den Flächen, die im Rahmen des Investoren-Wettbewerbs zur Umstrukturierung des Reichshof-Areals im Jahr 2007 untersucht wurden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), wird im Norden begrenzt durch die Berliner Straße, im Nordwesten durch die Bebauung südlich der Berliner Straße sowie die Nordseite der Mühlenstraße, im Südwesten durch die Bebauung zwischen Mittelstraße und Mühlenstraße, im Süden durch die Mittelstraße und im Osten durch die Hochdahler Straße. Es umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 49, die Flurstücke 10, 401, 403, 642, 752, 764, 766, 1079 und 1080 sowie Teile der Flurstücke 55, 58 und 824 und in Flur 59 Teile der Flurstücke 1023 und 1033.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 30.04.2009 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 Investors (Reichshof Hilden GmbH): Herr Dr. Bogatzki

5. als Vertreter des planenden Architekturbüros (Christof Gemeiner Architekten): Herr Gemeiner
6. als Vertreter der im Rat vertretenen Parteien: Frau Donner, Herr Bartel, Herr Bommernann, Herr Büttner, Herr Kaltenborn, Herr Reffgen, Herr Schlottmann, Herr Weinrich, Herr Welke

Herr **Groll** eröffnete die Sitzung um 18.00 Uhr und stellte sich selbst als Mitglied der Verwaltung, sowie Herrn **Bogatzki**, Herrn **Gemeiner**, 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 ca. zwei Wochen nach der Veranstaltung 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 ausführlich über den konkreten Bebauungsplanentwurf informieren und Anregungen vortragen; daneben würden die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Untersuchungen (z. B. Verkehrsgutachten, Umweltbericht) zur Verfügung stehen.

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

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Besitz der katholischen Kirchengemeinde St. Jacobus in Hilden, die Teilfläche an der Kreuzung Berliner Straße / Hochdahler Straße gehört einem privaten Eigentümer.

Die Kirchengemeinde möchte ihre Nutzungen neu organisieren und besser zusammenfassen und hat aus diesem Grund im Jahr 2007 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt.

Dieses hatte zum Ziel, Ideen für eine Neunutzung des Areals und für eine städtebauliche Neugestaltung des Bereichs zu sammeln.

Grundlegender Gedanke des im Wettbewerb siegreichen Entwurfskonzeptes ist es, die St. Jacobuskirche als Solitär freizustellen und einen neuen Platz im Stadtraum zu schaffen, den St. Jacobusplatz. Die Bebauung zwischen Itter und Mühlenstraße wird als „schützender Mantel“ der Kirche betrachtet, der durch die Anordnung der neuen Baukörper ergänzt wird.

Durch bauliche Lücken sollen Wege- und Sichtbeziehungen geschaffen bzw. wiederhergestellt werden. Diese baulichen Lücken sind aus dem erfolgreichen Wettbewerbsbeitrag übernommen. Sie dienen der Gliederung der geplanten Gebäude untereinander und erzeugen wahrnehmbare Sicht- und Wegebeziehungen. Dazu wird der heutige Reichshofs an seinem derzeitigen Standort durch ein neues Gebäude aufgenommen, das Gestaltungsmerkmale des Reichshofs zitiert und in einer zeitgemäßen und modernen Architektursprache interpretiert. Weitere Neubauten umschließen den neuen Jacobusplatz und grenzen diesen zur vielbefahrenen Hochdahler Straße ab. In den Gebäuden werden Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnnutzungen angestrebt, um zur Belebung des Standortes beizutragen.

An der Kreuzung Berliner Straße / Hochdahler Straße markieren zwei prägnante Gebäude als Ergänzung des gegenüberliegenden Bestandsgebäudes die Eingangssituation in die Innenstadt. Damit soll dem gegenüberliegenden derzeit Übergewichtigen Baukörper ein starkes Pendant gegenübergestellt und der Kreuzungspunkt markiert werden.

Die als Baudenkmal eingetragenen Gebäude St. Jacobuskirche und Pfarrhaus werden durch den Bebauungsplan im Bestand planungsrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan werden diese Gebäude nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet. Im nördlichen und südlichen Anschluss an das Kirchengebäude werden weitere überbaubare Flächen im Bebauungsplan vorgesehen, um die geplanten neuen Anbauten (Sakristei, Eingangsbereich) gemäß dem städtebaulichen Entwurf zu realisieren.

Die Geschossigkeit und die Höhenentwicklung orientieren sich an den Gebäuden im Umfeld sowie an der Höhe des alten Reichshofes. Diese sollen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. Die geplanten Dichtewerte (Grundflächenzahl von 1,0 und Geschossflächenzahl von 3,0) entsprechen weitgehend den Werten des bestehenden Bebauungsplans und orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Planungsintention ist, durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen Synergien zu erzeugen und eine nachhaltige Belebung des Bereichs durch eine Stärkung der Wohnnutzung zu erreichen. So werden einerseits Synergien zwischen dem Gemeindezentrum und der bestehenden Seniorenwohnanlage erkannt und andererseits eine Stärkung des Standorts durch die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Verbindung mit der Wohnnutzung erwartet.

Das bestehende Planungsrecht mit einer Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan und mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ermöglicht nicht die Umsetzung des ausgewählten Entwurfs aus dem Auswahlverfahren, der von der Kirchengemeinde selbst, vom Rat der Stadt Hilden sowie der Erzdiözese Köln befürwortet wird.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar. Im Eckbereich der Berliner Straße / Hochdahler Straße, im Nordosten des Änderungsbereiches, ist eine gemischte Baufläche – Kerngebiet dargestellt.

Um die Planung umsetzen zu können, ist daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die Änderung des FNP erforderlich. Dabei soll die Fläche für den Gemeinbedarf auf den Bereich der St. Jacobus-Kirche und des Pfarrhauses reduziert werden. Die übrigen Flächen des Plangebiets sollen als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Damit sich die Anwesenden ein besseres Bild von der geplanten Bebauung machen können, wurde die Planung zum Abschluss anhand von Perspektiven des Büros Christof Gemeiner Architekten illustriert.

Herr **Groll** wies darauf hin, dass nun Anmerkungen gemacht werden könnten.

Zunächst erklärte er, dass er bereits im Vorfeld mehrfach auf die Verkehrsproblematik angesprochen worden sei. Zur vorliegenden Planung seien mehrere Erschließungsalternativen in Betracht gezogen worden, die er noch erläutern würde.

Die geplanten Nutzungen wurden durch Herrn **Roth** dargestellt. Mit dem Entschluss zur Neugestaltung des Areals wurde auch die Entscheidung getroffen, dass die meisten bestehenden Nutzungen (bspw. die Vereine) nicht an diesem Standort bleiben können. Der mit diesen Nutzungen verbundene Verkehr falle demnach weg.

Für die neuen Wohnungen und Geschäfte bzw. Büros und die kirchlichen Nutzungen werde eine Tiefgarage mit 150 Plätzen errichtet, die über die Mühlenstraße erschlossen werde. Dabei werde es sich um eine private Tiefgarage handeln und nicht um eine öffentlich zugängliche wie bspw. am Rathaus. Ggf. müsse eine weitere Tiefgarage für die nicht zum Projekt Reichshof gehörende Bebauung an der Ecke Hochdahler Straße / Berliner Straße errichtet werden.

Herr **Roth** erläuterte, dass bei dem geringst möglichen Büroanteil insgesamt ca. 80- 85 Wohneinheiten entlang der Hochdahler Straße und weitere ca. 10 Wohnungen in dem geplanten Gebäude an der Mühlenstraße entstehen würden.

Herr **Groll** führte weiter aus, dass derzeit ein Verkehrs- und ein Immissionsschutzgutachten erstellt würden, die den Nachweis zu erbringen hätten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und keine unzulässige Lärmbelastung für die bestehende Bebauung entstehen. Dazu würden dann ggf. Festsetzungen im BP getroffen. Diese Gutachten werden zur Offenlage vorliegen, so dass sich die Bürger dann genauer informieren könnten.

Anschließend wurde um Stellungnahmen und Anregungen der Anwesenden gebeten.

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

** Warum wird die Tiefgarage nicht von der anderen Seite erschlossen anstatt über die Spielstraße?*

Herr **Groll** stellte dazu klar, dass es sich bei der Mühlenstraße straßenverkehrsrechtlich nicht um eine Spielstraße, sondern um einen verkehrsberuhigten Bereich handelt. Dies sei ein wichtiger Unterschied. Im verkehrsberuhigten Bereich haben Fußgänger Vorrang, es handelt sich allerdings um eine Erschließungsstraße, an der man Kinder nicht ohne Aufsicht spielen lassen darf.

Er führte weiter aus, dass die Anbindung der Tiefgarage bereits länger diskutiert worden sei. Es gebe hier prinzipiell vier Alternativen:

1. Die jetzt geplante Erschließung über die Mühlenstraße.
2. Eine Öffnung der Mühlenstraße zur Kreuzung an der Hochdahler Straße hin. Diese Zufahrt sei dann aber nur schwer beherrschbar, so dass auch mehr Verkehr in die Mühlenstraße gezogen würde. Diese Kreuzung werde zudem täglich von ca. 45.000 Kfz befahren, so dass die Öffnung aus Gründen der Verkehrssicherheit verworfen worden sei.
3. Eine Tiefgaragenzufahrt an der Mittelstraße. Hier beginne allerdings die Fußgängerzone, die Anlieferung der dort vorhandenen Geschäfte laufe bereits über die Mittelstraße. Da hier die Schaffung eines innerstädtischen Platzes gewünscht sei und der neue Reichshof auch ein gastronomisches Angebot, ggf. mit Außenbereichen, enthalten solle, komme eine Zufahrt hier nicht in Frage.

Eine Tiefgaragenzufahrt/ Rampe würde zudem im Gegensatz zur geplanten Verbindung von Fußgängerzone und St.Jacobus-Platz stehen sowie den Platz selbst beeinträchtigen.

4. Zufahrt von der Hochdahler Straße. Diese Lösung war zunächst vom Tiefbauamt vorgeschlagen worden. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der Hochdahler Straße seien hier allerdings nur rechts rein / rechts raus – Fahrbeziehungen möglich, was die Nutzbarkeit der Tiefgarage stark einschränke. Diese Variante werde allerdings als Ergänzung noch einmal geprüft.

Herr **Groll** wies noch einmal darauf hin, dass die wegfallenden Verkehre ebenfalls zu berücksichtigen seien. Bei größeren Festen der Vereine gebe es regelmäßig Beschwerden über die Verkehrsbelastung. Diese Belastung würde in Zukunft wegfallen.

** Es wurde angemerkt, dass bei ca. 80 Wohneinheiten und der kirchlichen Nutzung 150 Stellplätze in der Tiefgarage nicht ausreichen werden. Mehr Plätze bedeuteten dann auch mehr Verkehr. Außerdem wurde gefragt, ob die Anlieferung der neuen Geschäfte ebenfalls über die Mühlenstraße erfolgen solle.*

Herr **Roth** erklärte, dass im Bestand auf dem Gelände rund um die Kirche und den Reichshof bereits 50 oberirdische Stellplätze vorhanden seien, die zukünftig wegfallen und durch Plätze in der Tiefgarage ersetzt würden. Am Ende der Mühlenstraße fielen weitere Stellplätze weg.

Die Anlieferung der Geschäfte solle prinzipiell über die Mittelstraße erfolgen, ggf. teilweise auch über die Mühlenstraße. Dieser Fall werde durch die Gutachter als worst-case-Szenario zugrunde gelegt, es werde also von den ungünstigsten Werten ausgegangen, auch wenn dieser Fall weniger realistisch sei.

Herr **Groll** ergänzte, dass Einzelhandel und Gastronomie nur relativ wenig Flächen in den neuen Gebäuden einnehmen werden (etwa ab dem Knick nach Süden bis zur Mittelstraße) und wie auch bei den übrigen Geschäften an der Mittelstraße eine Anlieferung über die Fußgängerzone an Werktagen bis 11 Uhr vorgesehen sei. Dies stehe auch nicht im Widerspruch zu einer öffentlichen Nutzung des neuen St. Jacobus-Platzes.

[Anm.: nach den neuesten Erkenntnissen ist eine Belastung der Mühlenstraße durch Anlieferverkehr nicht gewünscht, so dass die Anlieferung der Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe, die sich zudem im südlichen Teil der Neubebauung befinden werden, nur über die Mittelstraße erfolgen soll.]

Herr Groll erklärte weiter, dass man stets bemüht sei, alle möglichen Einwände vorab zu berücksichtigen, sich aber manches erst im Verfahren zeigen könne. Die Anregung, dass weniger zusätzliche Verkehre erzeugt und für alle künftigen Nutzer ausreichend Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen werden sollten, werde selbstverständlich aufgenommen.

Er verwies darauf, dass in der Tiefgarage des Wohnparks noch Plätze frei seien. Wer keine Miete für einen Stellplatz zahlen wolle, dem stehe dies natürlich frei. Man müsse dann aber damit leben, ggf. einige Hundert Meter zur Wohnung laufen zu müssen. Es bestehe kein Anrecht auf die private Nutzung eines öffentlichen Stellplatzes, auch nicht in einer Bewohnerparkzone wie der Mühlenstraße.

** Wie viele Stellplätze fallen zukünftig an der Mühlenstraße weg?*

Herr **Roth** erklärte, dass entlang der Straße fast alle Längsparker erhalten blieben. Nur am Ende der Straße fielen einige Plätze in Queraufstellung weg, da die Gebäude etwas näher an die Straße heranrückten.

** Es wird bemängelt, dass die Müllabfuhr keine Wendemöglichkeit mehr hat.*

Herr **Groll** verwies darauf, dass die Planung mit der Müllabfuhr besprochen worden sei. Zwischen den neuen Baukörpern entlang der Mühlenstraße sei eine Wendemöglichkeit gegeben.

** Es wird gefragt, ob das Bewohnerparken erhalten bleiben sollte.*

Herr **Groll** bejahte diese Frage.

** Soll der verkehrsberuhigte Bereich erhalten bleiben? Es gibt vermutlich Richtlinien, welche Verkehrsbelastung für einen verkehrsberuhigten Bereich nicht überschritten werden dürfen. Die Annahme, die wegfallenden und die neuen Verkehre gleichen sich aus, ist naiv.*

Herr **Roth** erläuterte, dass nicht davon ausgegangen werde, dass die Zahlen unverändert blieben. Es werde durch die Neuplanung zusätzliche Verkehre geben, allerdings nicht in übermäßigem Umfang. Der Verkehr werde sich nicht verdoppeln.

** Es wird angemerkt, dass dort sicher auch Familien mit Kindern wohnen würden und dass diese aufgrund der Aktivitäten der Kinder sicher 12 Fahrten täglich unternehmen würden.*

Herr **Groll** sagte dazu, dass das Wohnen in der Innenstadt gerade deshalb an Attraktivität gewinne und gefördert würde, weil dort alles gut zu Fuß erreichbar sei und auf Pkw-Fahrten

teilweise verzichtet werden könne. Von diesem Standort aus seien bspw. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Musikschule zu Fuß erreichbar. Daher sei nicht mit einer so hohen Zahl an täglichen Fahrten zu rechnen.

** Es wird bemängelt, dass die Neuplanung einen Wertverlust der bestehenden Wohnungen bedeuten würde.*

Herr **Gemeiner** erklärte, dass der jetzige Zustand wenig attraktiv sei und eine Abwertung des Umfelds bedeute. Die Entwicklung der Flächen bedeute eine große Chance. Der zusätzliche Verkehr werde bestimmt verträglich sein. Durch die attraktive Gestaltung des Standorts komme es zu einer Aufwertung des ganzen Bereichs.

** Es wird erwidert, dass das Umfeld so gewünscht sei, wie es ist, und die jetzige Situation nicht als Abwertung empfunden werde. Die sogenannte Brache solle bleiben.*

Herr **Groll** sagte dazu, dass das Areal des Wohnparks ebenfalls einmal eine Brache gewesen sei, die neu entwickelt wurde, weil die Stadt hier großes Potenzial sah. Genauso verhalte es sich im vorliegenden Fall. Im Plangebiet stünden einige baufällige Pavillons, auch der Reichshof sei heruntergekommen. Dieser Zustand werde dem östlichen Teil der Mittelstraße nicht gerecht. Man könne nicht erwarten, dass sich innerhalb von 25 Jahren im Umfeld nichts verändert.

Herr **Groll** verwies außerdem darauf, dass der bestehende Bebauungsplan bereits eine Bebauung mit fünf Vollgeschossen ermögliche, dass also auch ohne die vorliegende Planung bereits Veränderungen möglich seien. Das geltende Planungsrecht entspreche nicht mehr dem Stand der Zeit. Die Neuplanung enthalte dagegen alles, was heutzutage in der Stadtplanung zu berücksichtigen sei in Bezug auf Lärmschutz, Begrünung etc.

Das bestehende Planungsrecht sei in den vergangenen 25 Jahren nie ausgeschöpft worden und solle nun in heutige Maßstäbe überführt werden, um eine der Innenstadt angemessene städtebauliche Gestaltung zu erreichen. Die neuen Bewohner würden einen Gewinn für die Hildener Innenstadt darstellen und könnten nicht nur als potenzielle Belastung betrachtet werden.

** Es wird prinzipiell befürwortet, dass an dieser Stelle etwas geplant wird. Es ergeben sich allerdings Verständnisfragen. Es wurde von ca. 95 Wohneinheiten gesprochen, unklar sei allerdings, wie viele Büroflächen entstehen werden. Außerdem wird in der im Internet einsehbaren Entwurfserläuterung unter Punkt 5.4 dargestellt, dass eine Zufahrt über die Mittelstraße aufgrund der Fußgängerzone nicht möglich und erwünscht sei. Der vorderste Bereich der Mittelstraße sei allerdings nicht als Fußgängerzone gewidmet. Hier wird ein Planungsschritt vorweg genommen, indem von vorneherein alles dahin argumentiert wird, dass die Zufahrt nur über die Mühlenstraße erfolgen kann.*

Herr **Roth** erklärte, dass nur dann 95 Wohneinheiten entstehen könnten, wenn praktisch keine Büros vorgesehen werden. Bei mehr Bürofläche ergeben sich daher entsprechend weniger Wohneinheiten. Das Nutzungskonzept sei noch nicht vollständig, der Hochbau befinde sich in der Planungsphase, so dass der genaue Anteil der Wohn- bzw. Büronutzung noch nicht bekannt sei.

Herr **Roth** führte weiter aus, dass im Vorfeld bereits die verschiedenen Erschließungsvarianten geprüft worden seien und nach Abwägung der Vor- und Nachteile die Zufahrt über die Mühlenstraße als die vorteilhafteste angesehen worden sei.

** Es wird darauf hingewiesen, dass die Kurve im Übergang von der Straße „Am Rathaus“ in die Mühlenstraße häufig zugeparkt sei. Auch die bestehende Tiefgaragenausfahrt sei häufig*

durch Anlieferverkehr blockiert. Wenn die Mühlenstraße noch mehr Verkehr aufzunehmen habe, sei dies nicht mehr zu bewältigen. Zudem solle Gerüchten zufolge der Parkplatz zwischen Itter und Berliner Straße wegfallen. Dies wird zu mehr Parksuchverkehr und unberechtigten Parkern in der Mühlenstraße führen.

Herr **Groll** bestätigte, dass der westliche Parkplatz zwischen Itter und Berliner Straße mit Wohnbebauung bebaut werden soll. Der bestehende öffentliche Parkplatz wird derzeit bewirtschaftet und wird zukünftig nicht mehr vorhanden sein. Im Falle der Schwanenstraße, wo vor ca. fünf Jahren ein Parkplatz durch eine Baumaßnahme wegfiel, konnte festgestellt werden, dass dies nach wenigen Monaten allgemein bekannt war und niemand mehr dort nach einem Parkplatz suchte, so dass der Parksuchverkehr im Umfeld abgenommen hat. Es werde die Anregung aufgenommen, das Bewohnerparken in der Mühlenstraße besser zu kontrollieren.

* *Es wird darauf hingewiesen, dass **im Steinhäuser-Centrum** großer Leerstand herrscht. Es wird daher angezweifelt, dass ausgerechnet für die Hochdahler Straße Mieter zu finden sind.*

* *Es wird des weiteren die Frage nach der Art der geplanten Gastronomie („normal“ oder lärmintensiv) gestellt.*

Herr **Groll** erklärte, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zu sagen ist, welche Gastronomie dort angesiedelt werden wird.

* *Es wird darauf hingewiesen, dass viele Taxi-Passagiere aus der Walder Straße kommen und zunächst die Hochdahler Straße überqueren. Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, ob der Taxistand nicht auf die andere Seite verlegt werden kann, um die Fußgängerzone freizuhalten.*

Herr **Groll** erklärte, dass dies mit den Taxiunternehmen besprochen werden müsse, da diese gerne so nah wie möglich an ihren potentiellen Kunden positioniert sein möchten. Im Bereich östlich der Bushaltestelle sei außerdem bereits ein Taxistand vorhanden. Die Anregung werde aufgenommen.

* *Es wird angemerkt, dass die Stellplätze an der Mühlenstraße, die erhalten bleiben sollen, nicht im Gestaltungsplan dargestellt sind.*

Herr **Roth** erklärte, dass im Gestaltungsplan insgesamt keine Stellplätze im Straßenraum dargestellt seien. Er wies darauf hin, dass die Schrägaufsteller am Ende der Straße entfallen werden, dass dort aber Längsparken möglich sei. Dies sei in der weiteren Planung zu konkretisieren.

* *Es wird gefragt, ob die Gutachten auf der Grundlage der 150 Tiefgaragen-Stellplätze erstellt werden.*

Herr **Roth** bejahte diese Frage und erläuterte, dass bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens auch bestimmte Umschlagwerte, also mehrere Fahrten pro Tag pro Stellplatz, natürlich unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets, angesetzt werden. Außerdem werde unterstellt, dass ein Teil der Anlieferung über die Mühlenstraße erfolgt, obwohl dies eher unwahrscheinlich sei.

[Anm.: nach den neuesten Erkenntnissen ist eine Belastung der Mühlenstraße durch Anlieferverkehr nicht gewünscht, so dass die Anlieferung der Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe, die sich zudem im südlichen Teil der Neubebauung befinden werden, nur über die Mittelstraße erfolgen soll.]

Ferner werden die Verkehre durch die neue Nutzung nördlich der Mühlenstraße in den Gutachten berücksichtigt.

** Es wird kritisiert, dass eine Erschließung über die Mühlenstraße prinzipiell ein Unding sei. Die anwesenden Bürger werden aufgefordert, alle Mittel zu nutzen, um diese Planung zu verhindern.*

Herr **Groll** wies daraufhin auf die verschiedenen Möglichkeiten hin, Einwendungen zur Planung zu machen. Zum Einen könnten im Rahmen der Offenlegung Stellungnahmen abgegeben werden. Des weiteren bestehe nach Satzungsbeschluss ein Jahr lang die Möglichkeit, eine Normenkontrollklage einzureichen. Es könne auch gegen die Baugenehmigung geklagt werden. Eine solche Klage müsse allerdings gut begründet werden.

Herr **Groll** erläuterte noch einmal, dass aus stadtplanerischer Sicht vor etwa einem Jahr die Entscheidung gefällt wurde, dass an dieser Stelle eine Aufwertung nötig ist.

** Es wird gefordert, dass im Rahmen der Verkehrsgutachtens alle Varianten geprüft werden müssten.*

Herr **Groll** erklärte, dass der Gutachter gebeten werde, auch Varianten zu untersuchen.

** Soll auch der Baustellenverkehr über die Mühlenstraße abgewickelt werden?*

Herr **Groll** erklärte, dass dazu noch keine Aussagen gemacht werden könnten, aber es sei wohl davon auszugehen, dass auch ein Teil des Baustellenverkehrs über die Mühlenstraße laufen werde. Bautätigkeiten und Baustellenverkehre werde man aber in der Innenstadt prinzipiell nicht verhindern können.

** Es wird darauf hingewiesen, dass im Verlauf der Straße „Am Rathaus“ und der Mühlenstraße recht häufig Unfälle passieren, vor allem im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten. Es wird bezweifelt, dass die Straße den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.*

Herr **Groll** erklärte, dass die Mühlenstraße in den Statistiken der Polizei nicht als Unfallschwerpunkt erkennbar sei. Prinzipiell müsse man sich entscheiden, was man wolle: einen verkehrsberuhigten Bereich oder eine leistungsfähige Straße. Letztere müsse dann eine 5,5m breite Fahrbahn und beidseitige Gehwege aufweisen. Bisher sei auch noch niemand komplett in der Straße „stecken geblieben“. Es sei in einem verkehrsberuhigten Bereich zumutbar, ab und zu warten zu müssen.

** Es wird gefragt, wo genau der verkehrsberuhigte Bereich endet.*

Herr **Groll** erläuterte, dass die Verkehrsberuhigung an der Pflasterfläche beginne. Die Verkehrsberuhigung bedeute, dass nur dort geparkt werden dürfe, wo entsprechende Markierungen vorhanden seien, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung bei 4-7 km/h liege und Fußgänger Vorrang haben. Die Straße stelle aber keine Spielfläche für Kinder dar.

** Es wird darauf hingewiesen, dass ein Richtwert von 500 Kfz pro Tag bereits überschritten werde.*

Herr **Groll** wies darauf hin, dass die Verkehrsmenge untersucht werde. Es gebe allerdings keine Grenzwerte, wie viele Pkw täglich einen verkehrsberuhigten Bereich befahren können. Es gebe nur Orientierungswerte bezogen auf die Fahrbahnbreite.

* *Wann findet die Offenlage statt?*

Herr Groll erklärte, dass am 10.06.09 im Stadtentwicklungsausschuss (STEA) der Offenlagebeschluss gefasst werden solle. Dieser werde vom Rat am 24.06.09 bestätigt. Die Offenlage werde erst danach stattfinden. Üblicherweise dauere die Offenlage einen Monat, aufgrund der Sommerferien werde die Frist aber ggf. verlängert. Sie finde in der Regel im Rathaus statt.

Die Termine der Offenlage seien auch den Zeitungen und Reklameblättchen, dem Amtsblatt sowie der Internetseite der Stadt Hilden zu entnehmen. Im Internet seien auch die Gutachten einsehbar und könnten bei Bedarf ausgedruckt werden.

* *Es wird gefragt, welche Art von Wohnraum dort entstehen soll.*

Herr **Roth** erläuterte, dass nach derzeitigem Kenntnisstand hier Mietwohnungen vorgesehen seien. Herr **Groll** ergänzte, dass es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnungsbau handeln werde.

* *Es wird angemerkt, dass eine zusammenhängende Planung dargestellt sei, es aber verschiedene Eigentümer gebe. Es wird gefragt, ob die Fläche an der Berliner Straße bereits verkauft sei.*

Herr **Groll** erläuterte, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan nur die Flächen der Reichshof Hilden GmbH umfasse. Dieser beziehe sich auf ein konkretes Projekt. Das Bebauungsplangebiet sei jedoch größer und beinhalte auch die Flächen anderer Eigentümer. Hierbei handle es sich um eine Angebotsplanung. Es stehe den Eigentümern frei, ob sie die Flächen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans entwickeln oder nicht.

* *In Bezug auf den verkehrsberuhigten Bereich wird auf den Punkt 5.4 der Begründung verwiesen, wo es heißt, dass dem Charakter der Straße in der Gestaltung Rechnung getragen werden müsse. Es wird die Frage gestellt, ob möglicherweise eine Umwidmung erfolge, wenn die Gutachten zu dem Ergebnis kommen, dass ein leistungsfähigerer Ausbau erforderlich sei.*

Herr **Groll** bestätigte, dass dies theoretisch möglich, jedoch nicht beabsichtigt sei.

* *Es wird gefragt, ob dann auf die Anwohner zusätzliche Erschließungskosten zukommen.*

Herr **Groll** erläuterte, dass die Mühlenstraße als verkehrsberuhigter Bereich gebaut und bereits abgerechnet sei. Üblicherweise könne nach einer gewissen Lebensdauer eine Erneuerung nötig sein, die dann Kosten verursache. Diese Lebensdauer sei bei der Mühlenstraße noch nicht erreicht.

Herr **Roth** ergänzte, dass der Bebauungsplan die Mühlenstraße als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festsetze.

* *Es wird daraufhin gefragt, ob evtl. der Bereich außerhalb dieser Bebauungsplanfestsetzung dann umgewidmet würde.*

Herr **Groll** erklärte, dass dazu zurzeit nichts gesagt werden könne. Eine Umwidmung geschehe jedoch nicht aus heiterem Himmel, sondern werde in öffentlichen Sitzungen beraten.

* *Es wird angemerkt, dass bei einer Bebauung des nördlichen Dreieckes, das einem anderen Eigentümer gehört, weitere zusätzliche Verkehre zu erwarten seien.*

Herr **Groll** wies darauf hin, dass auf dieser Fläche bereits heute oberirdische Stellplätze und Garagen vorhanden seien. Die entsprechenden Verkehre laufen auch heute schon über die Mühlenstraße. Die diesbezüglichen Verkehre werden sich also nicht maßgeblich erhöhen. Die zu erwartenden Verkehre aus dieser Nutzung werden in den Gutachten berücksichtigt.

** Es wird nach dem Höhenunterschied zwischen dem Pfarrhaus und dem angrenzenden neuen Gebäude gefragt.*

Herr **Roth** erläutert anhand eines Schnittes, dass die Wandhöhe aufgegriffen worden sei. Die darüber liegenden Geschosse springen dann zurück. Es entstehe allerdings ein Vollgeschoss mehr.

** Es wird die Frage gestellt, ob bei der großen Zahl an Wohneinheiten auf dem öffentlichen Platz auch Spielflächen für Kinder vorgesehen werden.*

Herr **Groll** erklärte, es gebe eine Satzung der Stadt, ab welcher Größe einer Wohnanlage welche Kinderspielplätze zu schaffen seien. Dies werde immer im Einzelfall geprüft. Er verwies darauf, dass in der vorhandenen Wohnanlage ein öffentlicher Spielplatz vorhanden sei. Die Frage werde also im weiteren Verlauf geprüft und könne noch nicht beantwortet werden.

** Müssen für die neuen Geschäfte auch öffentliche Stellplätze geschaffen werden?*

Herr **Groll** erläuterte, dass dies nicht unbedingt notwendig sei. Die meisten Geschäfte in der Innenstadt nutzten die Möglichkeit, die Stellplätze abzulösen. Es seien dann ca. 8.400€ pro erforderlichem Stellplatz zu entrichten. Für die Angestellten der Geschäfte / Büros und der kirchlichen Einrichtungen stünden Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

** Es wird angeregt, das öffentliche Parkhaus an Nove-Mesto-Platz zu öffnen und abends / nachts länger geöffnet zu lassen, so dass Besucher der Anwohner hier ihre Wagen abstellen können.*

Herr **Groll** erklärte, dass das Parkhaus am Nove-Mesto-Platz eine Zeit lang testweise 24h geöffnet worden sei, was jedoch relativ wenig genutzt wurde, so dass dies nicht weiter verfolgt worden sei. Die Anregung werde allerdings geprüft, da am Rathaus ggf. der Bedarf doch gegeben sei.

** Es wird die Frage gestellt, welche Gutachten zum Bebauungsplan zukünftig zur Verfügung stehen werden.*

Herr **Roth** erklärte, dass zum Bebauungsplan eine Begründung vorzulegen sei, die die Festsetzungen begründe und Informationen und Hinweise enthalte. Dazu werde ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter (bspw. Menschen, Klima, Boden) untersuche. Des Weiteren seien ein Verkehrsgutachten sowie ein Lärmschutzgutachten in Bearbeitung. Diese Gutachten gehörten dann zum Bebauungsplan und könnten im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.

Nach Ende der Diskussion erklärte **Herr Groll**, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll in etwa zwei Wochen 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 19:55 Uhr.

Gez. Groll

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