

Planungs- und Vermessungsamt

IV/61.1- Peter

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10D für den Bereich „südlich der Feldstraße“**Bürgeranhörung am 21.06.2018****Protokoll**

Hilden, den 26.06.2018

Am 21.06.2018 fand in der Cafeteria des Bürgerhauses der Stadt Hilden (Mittelstraße 40) ab 18.00 Uhr eine Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB) statt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Planbereiches wurden Schreiben an die Gewerbetreibenden, Haushaltsvorstände und Eigentümer versandt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internetseite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. Circa 50 Bürgerinnen und Bürger
2. Mitglieder des Rates bzw. des Stadtentwicklungsausschusses:
Hr. Burchartz, Hr. Weber, Fr. Hebestreit, Hr. Greve-Tegeler, Hr. Schreier, Hr. Reffgen ab 18:30, Hr. Kalversberg (sachkundiger Bürger STEA)
3. Vertreter der Verwaltung: Herr Stuhlträger, Herr Groll, Frau Peter

Hinweise:

Um die Lesbarkeit und die Verständlichkeit des Protokolls nicht zu erschweren, wird durchgehend die männliche Form für beide Geschlechter verwendet.

Auf die Nennung von weiteren Namen wird aus Datenschutzgründen ebenfalls verzichtet.

Herr Groll eröffnete die Veranstaltung um 18.00 Uhr. Er stellte die Mitarbeiter der Verwaltung vor und erläuterte den Ablauf des Abends.

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

Frau Peter stellte in Form einer PowerPoint-Präsentation den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und den aktuellen Verfahrensstand vor. Daraufhin wurde die Lage des Plangebiets, dessen Umgrenzung sowie die aktuelle planungsrechtliche Situation durch den „über-

geleiteten“ Bebauungsplan Nr. 10A (1962) dargelegt. Weiterhin wurden das Planungsziel und die Notwendigkeit des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 10D erläutert.

Diskussion

Ein Bürger fragte, ob die Firma Waldner die Grenzen des künftigen Bebauungsplans mit ihrem Bauvorhaben einhalten wird.

- Es wurde erläutert, dass sich die Planung gänzlich einfügt. Die Rahmenbedingungen wurden vor Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bauträger Waldner Wohnungsbau GmbH abgestimmt.

Ein Teilnehmer erkundigte sich, warum der Bebauungsplan vor der Erteilung der Baugenehmigung aufgestellt werden musste.

- Herr Groll erklärte, dass der alte Bebauungsplan Nr. 10A sehr interpretationsfähig war. Nur durch die Aufstellung des Bebauungsplans 10D konnte das Baukonzept der Firma Waldner reduziert werden.

Jemand wies darauf hin, dass es ohnehin keine freien Baugrundstücke mehr für Neubauten im Geltungsbereich gäbe.

- Herr Groll erklärte, dass es noch kleinere Baulücken sowie die teils noch freien Hintergelände gäbe. In diesen Bereichen und auch bei Abriss und Neubau, würden mehr Festsetzungen benötigt und damit ein moderner Bebauungsplan.

Ein Bürger erkundigte sich, warum nur der südliche Bereich der Feldstraße miteinbezogen wurde und was für ein Baurecht auf der nördlichen Seite bestehe.

- Es wurde erläutert, dass sich die Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 10D an den Grenzen des alten Bebauungsplanes Nr. 10A orientieren. Auf der nördlichen Seite der Feldstraße gäbe es keinen Bebauungsplan, sodass dieser Bereich aktuell nach § 34 BauGB beurteilt würde. Es bestehe derzeit keine Veranlassung dies zu ändern.

Anschließend erkundigte sich ein Bürger, warum die Stadt Hilden die Bebauung der Gärten im Geltungsbereich verhindern wolle.

- Herr Groll erklärte, dass die Gärten langfristig entsiegelt werden sollen. Das betreffe im Speziellen heute schon übermäßig versiegelte Grundstücke. Eine Bebauung sei mit dem Bebauungsplan Nr. 10D weiterhin möglich, allerdings eingeschossig, maximal bis zu drei Meter hoch und mit dem Abstandsflächennachweis auf dem eigenen Grundstück bei Einhaltung einer GRZ von 0,4 auf das gesamte Grundstück gerechnet.

Es wurde gefragt, warum die Poststraße Nr. 20/22 zum Geltungsbereich zählt, nicht aber die danebenliegenden Hausnummern (Poststraße Nr. 16, 18 etc.)

- Frau Peter erinnerte, dass der Geltungsbereich beim Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10D im Jahr 2014 die Poststraße zunächst unberücksichtigt lies. Als Anfang des Jahres 2018 der Bestand genauer untersucht wurde, um einen Bebauungsplanentwurf für das Gebiet auszuarbeiten, wurde die Notwendigkeit deutlich, den Geltungsbereich zu erweitern. Die Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken Feldstraße Nr. 17 und 19 sind stark mit dem Grundstück Poststraße Nr. 20/22 verwoben. Um eine nachhaltige und sinnvolle Neuordnung in dem Gebiet zu erreichen, war es aus Sicht der Verwaltung unabdingbar, dieses Grundstück in die Planung miteinzubeziehen. Im WA2 (Poststraße 20/22) sei aber sozusagen „nur“ der Bestand festgeschrieben worden.

Ein Bürger erkundigte sich näher nach der Festsetzung für das WA1 bezüglich des Hintergeländes. Er fragte sich, was eine eingeschossige Bebauung sein könnte, abgesehen von einer Garage?

- Herr Groll erklärte, dass dies bspw. ein Bungalow sein könnte.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung wollte wissen, ob Garagen oder Spielplätze als versiegelte Flächen gelten würden.

- Es wurde geantwortet, dass Garagen als versiegelte und Spielplätze als teilversiegelte Flächen bei der GRZ-Berechnung gelten. Herr Groll nahm die anschließende Anregung, offenporige Belagsarten für die Erstellung von Parkplätzen und Zufahrten im Bebauungsplan festzuschreiben, entgegen.

Ein Bürger fragte, warum die Stadt Hilden von der Firma Waldner nicht verlangen konnte, eine Tiefgarage auf dem Grundstück Feldstraße Nr. 1/1a zu bauen.

- Die Verwaltung erläuterte, dass durch eine Tiefgarage nicht unbedingt mehr Stellplätze entstehen würden und diese sehr teuer in der Erstellung sei. In der Nachbarschaft gäbe es fast ausschließlich oberirdische Stellplätze/ Garagen. Somit wäre eine solche Forderung nicht gerechtfertigt gewesen.

Im Weiteren wurde gefragt, ob die Firma Waldner die festgesetzten 20% Grünfläche bei ihrem Bauvorhaben einhalten würde.

- Dies konnte bestätigt werden.

Daran anschließend wurde gefragt, wo die Firma Waldner ihre Zufahrt zu den im Hintergelände liegenden Stellplätzen bauen wird.

- Herr Groll zeigte an dem vorgestellten Plan, dass die Zufahrt direkt westlich des „Ponystalls“, also an der nord-östlichen Ecke des Grundstücks (neben dem Baufeld) erstellt werden soll.

Ein Bürger erkundigte sich, wie viele Bäume durch den Neubau der Firma Waldner gefällt werden müssen.

- Vier Straßenbäume wurden durch das Bauvorhaben gefällt und drei neue Bäume werden im Straßenraum ersatzweise gepflanzt, erläuterte Frau Peter.

Ein Anwohner berichtete von einer Anfrage in Bezug auf das Grundstück Feldstraße Nr. 15, welche Bebauungsmöglichkeiten es gäbe. Dieser klagte darüber, dass er seit einem halben Jahr keine Antwort von der Verwaltung bekommen hätte.

- Es wurde an diesem Beispiel nochmals erklärt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 10D folgende Möglichkeiten zur Bebauung des hinteren Bereiches im WA1 bestehen: eingeschossig, bis zu drei Meter hoch und mit Abstandflächen auf dem eigenen Grundstück. Dabei müsse immer die GRZ und der Grünflächenanteil von 20% im Auge behalten werden. Bei einem sehr schmalen Grundstück wie dem betrachteten, sollte man sich ggfs. als Eigentümer dementsprechend auf die Erhaltung/Modernisierung des Bestandes konzentrieren.

Eine förmliche Anfrage (Bauanfrage o.ä.) sei dem Planungs- und Vermessungsamt für das Grundstück Feldstraße Nr. 15 nicht bekannt.

Ein anderer Teilnehmer der Veranstaltung wies auf einen Höhenunterschied zwischen Feldstraße Nr. 1/3 und den Grundstücken Nr. 3c-3e Ellerstraße von 60-70cm hin. Es wurde in diesem Zusammenhang gefragt, welcher Bezugspunkt in dem neuen Bebauungsplan 10D gelte.

- Der Bezugspunkt befinde sich aktuell auf der Mitte der Feldstraße, dieser werde aber zum Offenlagebeschluss noch einmal eingehend geprüft und im Bebauungsplan dargestellt.

Ein Bürger erkundigte sich, ob die Firma Waldner einen Spielplatz erstellen müsse und ob dieser zum Grünflächenanteil dazu gerechnet werden könne.

- Es wurde von der Verwaltung berichtet, dass die Firma Waldner grundsätzlich bei dem geplanten Mehrfamilienhaus einen Spielplatz hätten bauen müssen. Eine Analyse habe aber gezeigt, dass in unmittelbarer Nähe zu diesem Grundstück mehrere weitaus attraktivere/größere Spielmöglichkeiten zu finden seien. In Absprache mit der Firma Waldner habe man sich darauf geeinigt, dass anstelle eines kleinen Spielplatzes eine ansprechende grüne Aufenthaltsfläche für Bewohner jeden Alters angelegt werden soll. Diese zähle natürlich auch zum Grünflächenanteil von 20%.

Es wurde weiterhin gefragt, ob jetzt nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10D noch nach dem alten Baurecht gebaut werden dürfe.

- Dies verneinte Herr Groll. Man müsse sich ab jetzt nach dem neuen Planungsziel richten.

Ein Bürger wollte wissen, wie lange dieses Bebauungsplanverfahren voraussichtlich noch dauern wird.

- Frau Peter erläuterte, dass die Offenlage voraussichtlich im Herbst/Winter 2018 stattfinden wird. Der Satzungsbeschluss würde dementsprechend Anfang 2019 gefasst werden können.

Ein Anwohner wollte wissen, warum noch ein Teil des Altgebäudes auf dem Grundstück der Firma Waldner stehe, obwohl die Baustelle schon vor Wochen eingerichtet wurde?

- Dies konnte von Seiten des Planungs- und Vermessungsamtes nicht beantwortet werden. Es wird jedoch vermutet, dass sich der Abriss aufgrund der Altlastensituation auf dieser Fläche verzögern könne. Der Kreis Mettmann müsse bei Verdachtsflächen vor dem Eingriff in den Boden immer beteiligt werden. Die Beaufsichtigung der Abrissarbeiten sei aber kein Teil eines Bebauungsplanverfahrens.

Daraufhin wurde direkt nachgefragt, welche Altlasten sich auf diesen Grundstücken befinden könnten. Welche Nutzungen habe es dort in der Vergangenheit gegeben?

- Herr Groll berichtete von dem früheren Brennstoff-Handel vor Ort. Die Untersuchung einer Verdachtsfläche heißt nicht, dass es Altlasten gibt. Genau das möchte man herausfinden.

Von Seiten der Bürgerschaft kam die Frage auf, warum der Bebauungsplan Nr. 10A nicht schon vorher aktualisiert wurde und warum es auf der nördlichen Seite der Feldstraße gar keinen Bebauungsplan gäbe.

- In beiden Bereichen bestand bisher kein Änderungs- bzw. Aufstellungsbedarf. Der Bauantrag der Firma Waldner hat die Notwendigkeit aufgezeigt, einen neuen Bebauungsplan für den Bereich südlich der Feldstraße aufzustellen. Im Bereich nördlich der Feldstraße

kann bis heute gut mit dem § 34 BauGB gearbeitet werden. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans läge derzeit kein Auftrag vor.

Ein Bürger fragte daraufhin, ob mit dem neuen Bebauungsplan die Möglichkeit bestünde, sämtliche Gebäude im rückwärtigen Bereich auszuschließen?

- Im Prinzip sei dies möglich, erläuterte Herr Groll. Man müsse dann die hinteren Grundstücke im Bebauungsplan als Grünfläche ausweisen. Diese Festsetzung würde aber einen zu starken Eingriff in das Baurecht/ Eigentumsrecht bedeuten. Die Stadt müsse anschließend viel Geld in die Hand nehmen, um Entschädigungszahlungen an die Eigentümer zu leisten. Dieses Geld stehe aber nicht zur Verfügung. Die Anregung, die Hintergelände frei von Bebauung zu halten, wurde aber trotzdem aufgenommen.

Es wurde in Bezug darauf gefragt, ob es eine rechtliche Möglichkeit gäbe, gegen Gebäude im Hinterland vorzugehen. Vielleicht sei die Erhöhung des Grünflächenanteils von 20% auf einen höheren Wert eine Idee?

- Die Verwaltung erklärte, dass jeder Bürger nach Satzungsbeschluss die Option hätte ein Normenkontrollverfahren anzustoßen.
Die Erhöhung des Mindestwertes von 20% Grünfläche im hinteren Bereich würde für die Eigentümer von kleineren Grundstücken einen zu großen Eingriff in deren Eigentumsrecht bedeuten. Dementsprechend wurde versucht ein Kompromiss zu finden.

Abschließend erkundigte sich ein Anwohner, welcher Handwerksbetrieb im Gebiet läge und ob von dort die anhaltende Lärmbelästigung durch das Geräusch einer Kreissäge kommen könne.

- Bei dem Handwerksbetrieb im Plangebiet handle es sich um einen Malerbetrieb. Im Nachgang der Veranstaltung konnte ausgeschlossen werden, dass dieser Betrieb die beschriebene Geräuschquelle sein könnte. Weitere Handwerksbetriebe befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10D.

Herr Groll dankte allen Teilnehmern für ihr Interesse und ihre Beiträge. Er beendete die Veranstaltung um 18:55 Uhr. Er wies nochmals auf die Möglichkeit hin, ein Protokoll der Bürgeranhörung zu erhalten. Ebenso verwies er auf die Verwendung des Protokolls im weiteren Aufstellungsverfahren.