



Planungs- und Vermessungsamt

- Stadtplanung -

Die Bürgermeisterin

05.07.2018

## **Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 62A, 2. Änderung Bereich Oderstraße**

Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung am 14.06.2018

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

Das Plangebiet an der Oderstraße sieht im Flächennutzungsplan den Bereich Wohnen (W) vor und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 62A. Ausgewiesen sind Flächen für allgemeine Wohngebiete. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,71 ha und umfasst das Flurstück 389 in der Flur 31 der Gemarkung Hilden. Das Gebiet befindet sich im Besitz der Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG. Auf bestehenden Grün- und Freiflächen soll ein Neubau mit 14 Wohnungen und 14 neuen Stellplätze entstehen.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden hierzu zu einer Informationsveranstaltung seitens der Stadt und der Wohnbau Gesellschaft Derr eingeladen, damit diese frühzeitig über die Planung informiert werden und die Möglichkeit bekommen, Anregungen und Fragen zu äußern. Die im Rat vertreten Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internetseite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu Beginn der Veranstaltung werden die Anwesenden von Herrn **Groll** über den Ablauf der Bürgerinformationsveranstaltung informiert. Er weist darauf hin, dass der Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung (Oderstraße) und der Bebauungsplan Nr. 63A, 1. Änderung (Straße Grünwald) in einer Veranstaltung behandelt werden. Die zwei Bebauungspläne werden nacheinander vorgestellt und somit nacheinander und getrennt voneinander diskutiert werden.

Außerdem informiert Herr **Groll** die Anwesenden darüber, dass die gestellten Fragen, die Antworten darauf und die Anregungen allgemein, als Ergebnisprotokoll protokolliert werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Bedenken und Anregungen den Mitgliedern des Stadtrates weitergegeben werden und im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden. Das Protokoll kann bei der Verwaltung ca. zwei Wochen nach der Veranstaltung angefordert werden.

Zu dem Termin sind erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste
2. Ratsvertreterinnen und Ratsvertreter: Herr Munsch, Herr Buchartz, Frau Barata, Frau Hebestreit, Frau Vogel, Herr Reffgen (ab 18.30Uhr)

3. Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung: Frau Holsträter, Frau Bopp, Baudezernentin Frau Hoff, Herr Groll, Herr Stuhlträger
4. Sachkundige Bürger des Stadtentwicklungsausschusses: Herr Coshausz, Herr Albers, Herr Kalversberg
5. Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG: Herr Bohl, Herr Tillmann
6. Büro StadtVerkehr (mit der Erarbeitung der Bebauungspläne beauftragtes Planungsbüro, büro stadtverkehr, Planungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hilden): Frau Roudbar-Latteier, Frau Knigge (Protokollführerin)

Frau **Roudbar-Latteier** erläutert den geplanten Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung im Bereich Oderstraße, nachdem sie den heutigen Zustand des Gebietes und dessen Umfeld vorgestellt hat.

Danach eröffnet Herr **Groll** die Frage- und Diskussionsrunde.

#### **Die Bürgerinnen und Bürger nahmen wie folgt Stellung:**

---

**Während der Bürgeranhörung zum Bereich Grünewald wurde zum Thema Parkraum ausführlich Stellung genommen. Da beide Verfahren sich räumlich nahe liegen, gelten die Stellungnahmen für beide Bereiche und wurden in der Bürgeranhörung zum Bereich Oderstraße nicht in der gleichen Tiefe aufgegriffen. Die entsprechenden Stellungnahmen aus der Bürgeranhörung zum Bereich Grünewald werden daher, wie in der Bürgeranhörung angekündigt, auch hier protokolliert (bis Markierung, Seite 3).**

- Eine Bürgerin merkt an, dass die Bewohner der Einfamilienhäuser auch an der Straße parken, obwohl diese teilweise Stellplätze hätten und befürchtet deswegen, dass noch weniger Stellplätze vorhanden sein werden.

Herr **Groll** erklärt dazu, dass die Straße ein öffentlicher Raum ist und damit nicht zum Planungsgebiet gehört. Deswegen sei eine Beeinträchtigung in Bezug auf das Parken während der Bauzeit nicht vermeidbar.

- Ein Bürger erkundigt sich, ob es ein (zeitlich begrenztes) Konzept für die vorübergehende Stellplatzsituation gibt. So könnte z.B. eine Freifläche während der Bauphase als Parkplatz freigegeben werden.

Herr **Groll** empfindet den Vorschlag als positiv und sagt die Prüfung und Weitergabe dieser Möglichkeit zu.

- Ein Bürger weist darauf hin, dass viele Familien mittlerweile Zweit- und Drittwagen besäßen und befürchtet, dass die neuen Mieter ebenfalls PKW mitbringen, die Stellplätze benötigen.

Herr **Groll** erklärt, bei seiner umfassenden Ortsbegehung noch viele freie Stellplätze gesehen zu haben. Nach einigen Zwischenrufen seitens der Bürger erklärt er, dass die Mieter keinen rechtlichen Anspruch auf einen privaten Stellplatz hätten. Jeder Halter muss sich selbst um den Verbleib seines PKW kümmern.

- Die Bürgerinnen und Bürger zeigen sich über diese Aussage verärgert. Ein Bürger wirft den Veranstaltern vor, sie seien nicht über ihre Bürgerrechte informiert worden.

Herr **Groll** verweist daraufhin auf die Erläuterungen von Frau **Roudbar-Latteier** und erklärt noch einmal, dass dies eine freiwillige, baurechtlich nicht vorgeschriebene Veranstaltung sei, die dazu diene, Anwohner frühzeitig zu informieren und in den Planungsprozess mit einzubinden.

- Eine Bürgerin erläutert, sie habe wiederholt bei Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & CO KG nach einem kostenpflichtigen Stellplatz angefragt. Die Antwort sei bisher immer negativ gewesen.

Herr **Groll** beschreibt daraufhin noch einmal den Bestand der Häuser und den Anspruch der Anwohner auf Freiraum und Gärten. Er merkt an, dass es keine langfristige Vernichtung von Stellplätzen gibt, sondern sogar eine Neuschaffung.

Frau **Roudbar-Latteier** erklärt daraufhin, dass kurzfristig 53 Stellplätze wegfallen, aber bei Abschluss des Baus die 53 Stellplätze wieder zur Verfügung stehen und 28 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Konkret entstehen in der Tiefgarage 38 Stellplätze, weitere durch Erweiterung eines bestehenden Parkplatzes an der Straße Grünewald und noch ein zusätzlicher auf einem benachbarten Grundstück. Insgesamt stehen nach dem Bau 81 Stellplätze zur Verfügung, was 28 zusätzliche Stellplätze gegenüber dem heutigen Bestand bedeutet.

- Eine Bürgerin merkt an, dass die Anwohner mit kostenpflichtigem Stellplatz teilweise trotzdem die öffentlichen Stellplätze nutzen würden.
- Ein Bürger fragt, ob es möglich ist, Anwohnerparkplätze auszuweisen. Er berichtet von Fremdparkern, die Stellplätze blockieren und regt deswegen z.B. zusätzliche P+R Plätze (park and ride) an.

Herr **Groll** erklärt, dass Anwohnerparkplätze nicht immer eine Lösung seien, denn es gebe auch dann keine Garantie für einen wohnungsnahen Stellplatz, was somit keine Verbesserung der aktuellen Lage sei. Außerdem würden in der Regel für einen Parkplatz mehrere Anwohnerparkausweise ausgestellt, der Platz sei dann „überbucht“. Er erläutert, dass Anwohnerparkplätze nur eine Bevorrechtigung darstellen, keine Garantie. Zudem werden Anwohnerparkplätze nur innerstädtisch ausgewiesen und nicht in der Peripherie.

- Ein Bürger fragt, ob im öffentlichen Raum weitere Stellplätze geschaffen werden können bzw. ob im öffentlichen Raum weitere offizielle Stellplätze ausgewiesen werden können.

Herr **Groll** bedankt sich für die Anregung, verweist aber darauf, dass der öffentliche Raum nicht nur als Parkraum genutzt werden könne. Der öffentliche Raum bediene nicht nur den Anspruch nach Parken, sondern auch andere Nutzungsansprüche. Daraufhin bittet Herr **Groll** darum, die Diskussion über Parkraum zu beenden. Ebenso weist er darauf hin, dass die Parkplatzthematik für beide Aufstellungsverfahren gilt. Die Äußerungen würden daher in beide Protokolle aufgenommen.

- Eine Bürgerin bemerkt, dass gerade sonntags immer ein Gelenkbus Parkraum an der Kübener Straße versperrt und fragt, ob der Grünewald dafür nicht besser geeignet sei.
- Ein Bürger merkte dazu an, dass die Bushaltestelle an der Kübener Straße für Behinderte wichtig sei.

Herr **Groll** sagt dazu, dass der Bus dort stehen müsse und bittet darum, nicht über den ÖPNV zu diskutieren, dieser sei nicht Gegenstand der Bürgeranhörung.

---

**Die Bürgerinnen und Bürger stellten außerdem folgende Fragen bzw. gaben folgende Stellungnahmen ab zur Planung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62A, 2. Änderung für den Bereich Oderstraße:**

- Ein Bürger fragt, ob bei dem geplanten Neubau eine Tiefgarage vorgesehen ist.

Frau **Roudbar-Latteier** sagt, eine Tiefgarage sei nicht vorgesehen.

- Ein Bürger fragt, warum auf eine Tiefgarage verzichtet wird.

Herr **Bohl** erklärt die Unwirtschaftlichkeit einer solch kleinen Tiefgarage. Laut seinen Ausführungen würde ein Stellplatz dann monatlich etwa 100€ Miete kosten. Es sei am besten, wenn eine Tiefgarage unterhalb eines Gebäudes angelegt werde, was hier nicht realisierbar sei, da die Tiefgarageneinfahrt durch die benötigte Rampenlänge zu lang sei.

Frau **Roudbar-Latteier** verweist auf die 14 neuen Stellplätze, die laut Bebauungsplan im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld geschaffen werden sollen.

- Ein Bürger verweist auf die Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans im Hinblick auf die 14 geplanten neuen Stellplätze. Es könnten nicht 14 neue Stellplätze geschaffen werden, da im Zuge des Baus von Stellplätzen an der Oderstraße für deren Anfahrbarkeit öffentliche Stellplätze weggenommen werden müssten. Außerdem werde für die Schaffung der neuen Stellplätze Freiraum weggenommen.

Herr **Groll** sagt die Überprüfung der Stellplatzbilanz zu.

- Eine Bürgerin regt viele verschiedene Dinge an (siehe Anlage 1, von besagter Bürgerin erhalten). Unter anderem sorgt sie sich um den Standort der Müllcontainer und die Feuerwehreinfahrt.

Herr **Groll** erläutert, dass die entsprechenden Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Rettungswege werden prinzipiell unter Einbeziehung der betreffenden Dienststellen (hier Feuerwehr) geplant. Zudem sei die Einladung zu der Veranstaltung von dem Büro StadtVerkehr und der Wohnbau Gesellschaft Derr zusammen mit der Stadt Hilden erteilt worden. Ein Bürger regt daraufhin an, Informationen nicht über die Wohnbau Gesellschaft Derr übermitteln zu lassen.

Frau **Roudbar-Latteier** erläutert, dass bei der Übermittlung der Einladungen zur Informationsveranstaltung mit der Wohnbaugesellschaft zusammengearbeitet wurde und daher die erstellte Einladung dem Brief an die Mieter beigefügt wurde. Weitere Einladungen an Anwohner wurden per Hand in die Briefkästen im näheren Umfeld der Plangebiete eingeworfen. In Zukunft kann auf eine solche Kooperation mit einem Vorhabenträger verzichtet werden und die Verteilung von Einladungen ausschließlich durch das beauftragte Planungsbüro erfolgen.

- Ein Bürger bemerkt, dass die Freifläche im Bebauungsplan größer dargestellt wird, als sie in der Realität ist. Er weist außerdem darauf hin, dass sich ein Teil der geplanten Stellplätze direkt neben dem bestehenden Spielplatz befinden. Er führt aus, die Straße sei besonders abends voll mit geparkten Autos. Das schränke die Wohnqualität massiv ein. Dies werde durch den Neubau verstärkt. Nach dem Bau werde es keine Grünflächen mehr geben, was eine Zumutung für die Bewohner darstelle. Er fragt, warum alles zugebaut werden müsse.

Herr **Groll** führt aus, dass einige Grünflächen erhalten bleiben. Zudem merkt er an, dass sich die Planung in einer sehr frühen Phase befinde und es deshalb das Bebauungsplanverfahren inklusive Bürgerbeteiligung gebe.

- Ein Bürger regt die Versetzung der zwei geplanten Häuserblöcke in den nördlichen Bereich des Grundstücks an. Zusätzlich kritisiert er die Vernichtung des Spielplatzes für Stellplätze.

Herr **Bohl** antwortet, dass die Versetzung nicht möglich sei, da man nicht an die nördliche Grundstücksgrenze bauen dürfe.

Herr **Groll** sagt die Prüfung der Anregung zu.

- Ein Bürger merkt an, dass die neuen Häuser sehr nah am Bestand stehen werden.

Herr **Groll** erläutert den Abstand der Häuser. Dieser betrage vom Treppenhaus des Neubaus bis zu den bestehenden Balkonen etwa 13 Meter.

- Ein Bürger fragt nach dem Abstand zwischen Oderstraße Nr. 6 und dem Neubau.

Herr **Bohl** erläutert, dass genügend Abstand vorhanden sein werde, Herr **Groll** beziffert den Abstand auf etwa 8,5m (nach Planzeichnung).

- Eine Bürgerin fragt, warum in dem Neubau kein Aufzug vorgesehen sei. Es sei nicht, wie versprochen, barrierefrei und damit nicht sinnvoll für alte Menschen.

Herr **Bohl** führt aus, die Häuser seien barrierearm und nicht barrierefrei angelegt. Die Wohnungen im Erdgeschoss seien barrierefrei. Einen Aufzug zu installieren, sei unverhältnismäßig teuer und würde sich auf den Mietpreis auswirken.

- Ein Bürger erkundigt sich, welchen Anspruch auf Freiraum die Mieter hätten.

Herr **Groll** merkt an, die Bestände seien schon mindestens 50 Jahre alt. Damals seien die Gesetze anders gewesen. Die heutige Landesbauordnung gebe die notwendigen Abstände vor und diese werden selbstverständlich berücksichtigt. Ein Bürger bittet daraufhin darum, auch menschliche Bedürfnisse zu berücksichtigen.

- Eine Bürgerin fragt Herrn **Bohl**, was mit dem bestehenden Baum geschieht.

Herr **Bohl** antwortet, dass dieser gefällt werden müsse, aber ersetzt werde.

- Ein Bürger empfindet die Nachverdichtung seitens der Wohnbau Gesellschaft Derr als „Unverschämtheit“ und bewertet den Standort als „nicht gut“.
- Eine Bürgerin bittet darum, auf die Versiegelung von Grün-/ Freiflächen zu verzichten, um das Klima zu schützen.
- Ein Bürger, wohnhaft an der Oderstraße Nr. 2, empfindet den Blick auf den Neubau als „unattraktiv“ und befürchtet die Bildung eines „Wohnghettos“. Außerdem zeigt er sich frustriert über die Meinungsänderung der Wohnbau Gesellschaft Derr, die mit dem Generationswechsel der Unternehmensführung einherging. Er beklagt sich darüber, dass die Versprechen bezüglich der Grünfläche nicht eingehalten werden.

- Ein Bürger bemängelt, dass den Mietern nun schon mehrere unterschiedliche Pläne mit unterschiedlichen Aussagen vorgelegt wurden.

Frau **Roudbar-Latteier** erläutert hierzu, dass man sich am Anfang eines Planungsprozesses befindet, die Planungsstände sich also ändern und sich mitunter voneinander unterscheiden.

- Ein Bürger fürchtet die klimatischen Veränderungen, die mit dem Bau einhergehen. Er befürchtet verstärkten Windzug durch den Neubau. Zudem weist er auf den bereits heute bestehenden Hitzestau zwischen den Gebäuden im Sommer hin, der vermutlich durch den Neubau verstärkt würde. Zudem falle das Grün weg, welches zum Ausgleich vorhanden war.
- Eine Bürgerin bezweifelt die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens an der Oderstraße und die Notwendigkeit aller neuen Objekte. Zudem bemängelt er den Wegfall von Freiraum.

Herr **Groll** erläutert, dass die Vorhaben an der Oderstraße und am Grünewald zwei verschiedene Bauvorhaben sind und deswegen getrennt voneinander betrachtet werden müssen. Zudem werden die beiden Bauvorhaben in eigenen Genehmigungsverfahren behandelt.

- Ein Bürger merkt an, dass die Auswirkungen für Umwelt und Anwohner an der Oderstraße viel gravierender sind als am Grünewald. Am Grünewald sei die betreffende Fläche bereits versiegelt, an der Oderstraße entfällt mit dem Neubau Freiraum.
- Eine Bürgerin wundert sich, warum mit Einverständnis der Bürgermeisterin Hildens auf einen Umweltbericht verzichtet werde.

Herr **Groll** begründet dies damit, dass der Schwerpunkt des Bauvorhabens auf der Schaffung neuen Wohnraums liegt und dass dies im Baugesetz geregelt sei. Baudezernentin Frau **Hoff** meldet sich zu Wort. Sie erläutert, dass ein Umweltbericht in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gesetzlich nicht notwendig sei. Die Umweltbelange müssten dennoch berücksichtigt werden und würden in der Begründung des Bebauungsplans erläutert. Beispielsweise würde im Verfahren der Kreis Mettmann zu den Umweltbelangen beteiligt. Herr **Groll** erläutert, ein Verzicht auf einen Umweltbericht heiße nicht, dass auf notwendige Gutachten verzichtet werde. Frau **Roudbar-Latteier** merkt an, im Verfahren würden Artenschutz und auch das Schutzgut Mensch berücksichtigt. Sie zählt die verschiedenen Untersuchungen auf, die im Verfahren durchgeführt werden: Versickerungsbericht, Grünplanung und Verschattungsstudien und Artenschutzgutachten. Außerdem werden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange berücksichtigt.

- Ein Bürger erkundigt sich nach der geplanten Länge der Bauzeit.

Herr **Groll** rechnet mit einer einjährigen Planungszeit und einer Bauzeit von einem Jahr bis anderthalb Jahren.

- Ein Bürger schlägt eine Schranke zum Gebiet vor, die Anwohner mit einem Schlüssel lösen können.
- Ein Bürger schlägt den Verzicht auf das Bauvorhaben vor.
- Ein Bürger erinnert an das bestehende und zukünftige Problem mit Stellplätzen für anliegende PKW.

Herr **Groll** sichert eine Überprüfung der Pläne zu.

- Ein Bürger fragt, warum sich die lokale Politik nicht zu dem Thema äußere.

Herr **Groll** verweist darauf, dass diese Veranstaltung eine Bürgeranhörung und Informationsveranstaltung sei. Die Politikerinnen und Politiker sollten nur zuhören und ihre Fraktionen über die Veranstaltung unterrichten. Es sei an diesem Abend keine Diskussion mit der Politik vorgesehen.

Nach dem Ende der Diskussion erklärt Herr **Groll**, dass die vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung geprüft würden und das Protokoll in etwa zwei Wochen im Planungs- und Vermessungsamt zur Verfügung stehen würde.

Herr **Groll** dankt allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schließt die Veranstaltung um 19:55 Uhr.

Protokoll: Maria Knigge  
(Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH &CO. KG)

gez. Gabriele Bopp

Anlage 1

SET  
Bebauungspläne Wohnbau DERR  
14.06.2018  
Raudbar-Latzeier, Krügge (Protokoll)

#### Bebauung Oderstraße

Die Verteilung der Einladung der Stadt Hilden zu dieser Fragestunde am 14.06. erfolgte als Anlage zu einem Schreiben der Wohnbau DERR. Als Bürger dieser Stadt erwarte ich, dass sich die Stadt objektiv bei solchen Angelegenheiten verhält und solche Einladungen separat verteilen lässt. So hat es einen faden Beigeschmack.

#### Anschreiben bzw. Fragebogen Wohnbau DERR

Die Bebauung Oderstraße sowie Grünewald kann man nicht in einem Anschreiben/Fragebogen zusammenfassen. Die Voraussetzungen sind völlig unterschiedlich. Warum wird ein solcher Fragebogen nicht anonym erstellt, was völlig ausreicht, um die Stimmung der Anwohner einzufangen. Die erste Frage „Ich/Wir befürworten grundsätzlich die geplante Errichtung der seniorengerechten bzw. barrierearmen Wohnungen“ kann für die Oderstraße nicht angewandt werden, da hier kein Aufzug vorgesehen und im Erdgeschoss nur eine <sup>2</sup>Vierzimmerwohnung angedacht ist. Die in den Obergeschossen befindlichen Zweiraumwohnungen sind also weder das eine noch das andere. Abgesehen davon bin ich grundsätzlich für den Bau solcher Wohnungen, aber eben nicht an der Oderstraße.

Da es sich auch nicht um Sozialwohnungen bzw. mietpreisgehemmte Wohnungen handelt, steht die Frage im Raum, ob 14 Wohnungen es rechtfertigen, dass die bestehenden 80 Wohnungen derart an Wohnqualität einbüßen, dass einige Anwohner sogar überlegen, sollte es zu einem Bau kommen, auszuziehen.

#### Beeinträchtigungen für die Umwelt

Mal wieder würden im Hildener Norden wertvolle Grünflächen vernichtet, obwohl diese gerade in der heutigen Zeit wichtiger sind als je zuvor. Sie dienen als Insektenweide, Frischluftschneisen und Sickerflächen und das die so wichtig für uns Menschen sind, kann man tagtäglich der Presse entnehmen. Wer das in der kommunalen Politik ignoriert, sollte sich fragen, ob er seinem sozialen Auftrag den er durch die Wahl bekommen hat noch nachkommt.

#### Parkplätze

Bis heute konnten noch immer keine 14 Parkplätze auf eigenem Grund nachgewiesen werden. Durch die geplanten 4 im Bereich der Häuser 1-7, würde die gleiche Anzahl im öffentlichen Raum entfallen. Ein Parkchaos ist vorprogrammiert, da man heutzutage von mehr als einem Pkw pro Wohnung ausgehen muss. Und die Oderstraße ist bereits jetzt überlastet. Ebenso wie auch die Steinauer Straße durch die Neubauten auf der alten Obstwiese und dem Rest der Siedlung.

#### Oderstr. 6

Die Oderstraße 6 ist in besonderer Weise von der Bebauung betroffen, da das Haus weiter vor steht, und der Blick durch den Neubau versperrt würde. Man schaut dann aus der kompletten linken Gebäudehälfte statt wie jetzt ins Grüne, nur noch auf eine sehr nah stehende Mauer. In diesen Fall sollte unter Berücksichtigung des im BGB verankerten Gebots der Rücksichtnahme nochmals besonders geprüft werden.

#### Müllentsorgung

Wo sollen die neuen Müllcontainer untergebracht werden?