



Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 73A, 3. Änderung, im vereinfachten Verfahren sowie Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73A, 4. Änderung im beschleunigten Verfahren

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

Protokoll der Bürgeranhörung am 18.12.2008

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 13.08.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73A, 4. Änderung, gefasst. Des Weiteren wurde mit gleichem Datum beschlossen, ein Aufhebungsverfahren für den derzeit noch geltenden Bebauungsplan Nr. 73A, 3. Änderung, einzuleiten.

Da sich die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne teilweise überdecken, werden diese verfahrensmäßig parallel durchgeführt, sodass sich auch die hier protokollierte Bürgeranhörung auf beide Bebauungspläne bezieht.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 18.12.2008 an dem Verfahren beteiligt. Die im beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren nicht zwingend erforderliche frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde seitens der Politik gewünscht, um auch bei solchen Verfahren eine weitgehende Einbeziehung der Bevölkerung zu erreichen.

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 sowie im Internet auf den Termin hingewiesen, betroffene Grundstückseigentümer erhielten ebenfalls schriftliche Einladungen.

Zu dem Termin waren erschienen

1. Bürgerinnen und Bürger sowie Ratsmitglieder gemäß beiliegender Liste,
2. als Vertreter der Verwaltung: Herr Stuhlträger, Herr Groll, Herr Ferenz sowie im Publikum sitzend: Herr Thiele und Herr Danscheidt (bis 19:00 Uhr)

Herr **Groll** eröffnete die Sitzung um 18.00 Uhr und stellte die im Podium sitzenden Mitglieder der Verwaltung 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. Auch auf die Besonderheiten eines beschleunigten Verfahrens bzw. vereinfachten Verfahrens wurde kurz eingegangen. Außerdem informierte Herr **Groll** die Anwesenden darüber, dass die gestellten Fragen, die Antworten darauf und die Anregungen protokolliert werden (in Form eines Inhaltsprotokolls). Damit soll sichergestellt werden, dass das von den Bürgerinnen und Bürgern Vorgebrachte nicht verloren geht und in den weiteren Planungsprozess Berücksichtigung findet. Das Protokoll kann bei der Verwaltung in den nächsten Wochen angefordert werden und ist dann auch im Internet (www.stadtplanung-hilden.de) einzusehen. Zudem verwies Herr **Groll** auf die

Möglichkeit, bei der Offenlage sich detailliert über den Plan zu informieren und ggf. Anregungen vorzutragen.

Nach Anschluss an den Ausführungen von Herr **Groll** zum Verfahren allgemein, stellte Herr **Ferenz** die den Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzeption sowie die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vor: Die Aufstellung des Bebauungsplanes 73A, 4. Änderung, soll planungsrechtlich die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden ermöglichen. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept sieht die Nutzung der Gebäude als Service-Wohnanlage für ältere Menschen vor, welche mit Neben- und Hilfseinrichtungen entsprechend den besonderen Bedürfnissen dieser Bevölkerungsgruppe ausgestattet sein wird. Planungsrechtlich soll dieses Konzept durch die Ausweisung der überbaubaren Bereiche als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) umgesetzt werden. Durch entsprechende Ausschlüsse von Nutzungen, die nach der Baunutzungsverordnung allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, soll gewährleistet werden, dass entsprechend unerwünschte Entwicklungen nicht eintreten. Konkret sollen insbesondere der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht-störende Handwerksbetriebe gänzlich ausgeschlossen werden und Schank- und Speisewirtschaften nur im Ausnahmefall als untergeordnete Nebenanlage zulässig sein. Diese Einschränkungen sollen sicherstellen, dass die hinzukommenden Nutzungen untereinander sowie zur Umgebung die erforderliche Rücksichtnahme einhalten (durch Ausschluss von Nutzungen, die v. a. auch verkehrsinintensiv sein könnten).

Die Anzahl der Geschosse soll auf maximal vier bzw. fünf (plus Staffelgeschoss) begrenzt werden. Des Weiteren soll mit Begrenzungen der First- und Wandhöhen gewährleistet werden, dass sich die geplanten Vorhaben auch von der Höhe her in die Umgebung einpassen.

Der Bebauungsplan Nr. 73A, 3. Änderung, soll aufgehoben werden, da er seinerzeit (1999) aufgestellt wurde, um ein beabsichtigtes Vorhaben zur ermöglichen, das heute nicht mehr errichtet werden soll. Außerdem widersprechen die damals getroffenen Festsetzungen den mit der 4. Änderung beabsichtigten Planungen.

Nach diesen Ausführungen wurde um Stellungnahmen und Anregungen der Anwesenden gebeten.

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

** Welche planerischen Festsetzungen existieren gegenwärtig für das Gebiet? Ist heute Kerngebiet festgesetzt? Wo ist Wohnnutzung heute schon möglich?*

Herr **Ferenz** teilte dazu mit, dass derzeit für das Gebiet westlich der Straße Am Rathaus der Bebauungsplan 73A, 1. Änderung gilt. Die vorhandenen Bauflächen sind als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“. Östlich der Straße Am Rathaus ist MK-Gebiet ausgewiesen; zulässig ist hier ein 4-geschossiges Gebäude mit einem Baufenster-Bereich für einen 6-geschossigen Turm. In diesem Bereich ist entsprechend der MK-Ausweisung u. a. auch Wohnnutzung möglich. Die Gemeindarfs-Ausweisung westlich der Straße Am Rathaus lässt keine Wohnnutzung zu.

** Durch die Berliner Straße sind die Bereiche, in denen nun Wohnnutzung vorgesehen sind erheblich verlärm. Ist dort überhaupt eine Neu-Ausweisung von Wohnnutzung, insbesondere in Form eines Allgemeinen Wohngebiets, zulässig?*

Herr **Ferenz** teilte dazu mit, dass sich die Stadt Hilden der Lärmproblematik bewusst ist. Deshalb ist schon im Vorfeld dieser Bürgeranhörung ein Lärmgutachten erstellt worden. Dieses kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass eine deutliche Lärmbelastung durch die Berliner Straße vorliegt. Mit einem entsprechenden passiven Schallschutz könnten aber für eine Wohnnutzung

zumutbare Bedingungen geschaffen werden. Dieser Schallschutz wird auch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan rechtlich abgesichert. Zudem kommt das Gutachten zum Schluss, dass mit einer signifikanten Erhöhung des Lärms für die der geplanten Bebauung gegenüberliegenden Straßenseite auf Grund von Schallreflexionen nicht zu rechnen sei.

Herr **Stuhlträger** ergänzte diese Aussage durch Präsentation und Erläuterung von Schaubildern aus dem Immissionsgutachten, insbesondere bezgl. der Schallausbreitung.

** Wie passen die Werte des hier vorgestellten Gutachtens mit denjenigen zum Immissionsgutachten zum Bebauungsplan Sparkasse („benachbarter“ Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung) zusammen? Hier liegt meines Erachtens ein Widerspruch vor. Konkret: Die hell- und mittelgrünen Bereiche in den Schaubildern Anlage 6a und 6b zum Gutachten dürften nicht stimmen. Des Weiteren ist im Sparkassengutachten von einer Lärmabstrahlung durch die Berliner Straße von 75 dB(A) und mehr die Rede.*

Herr **Stuhlträger** erläuterte dazu, dass hier kein Widerspruch vorliegt. Die Schaubilder Anlage 6a und 6b stellen lediglich die hinzukommende Lärmbelastung durch die geplanten Stellplatzanlagen der beabsichtigten Wohnbebauung dar; die tatsächliche Gesamt-Belastung ist freilich höher, aber nicht Gegenstand der Schaubilder. Auch dieses Gutachten ergibt eine Schallabstrahlung von bis zu 75 dB(a) und teilweise mehr – freilich treten die Höchstwerte v. a. im Bereich der Fahrbahn(mitte) auf und hier insbesondere im Bereich der Kreuzung. Zur geplanten Bebauung hin nimmt der Wert ab.

** M. E. ist ein Allgemeines Wohngebiet an dieser Stelle wegen der hohen Lärmbelastung nicht sinnvoll! Beim Bebauungsplan zur Sparkasse hat die Stadt Hilden wegen der Verkehrsbelastung ab dem ersten Geschoss Wohnnutzung ausgeschlossen, obwohl das geplante Vorhaben weiter von der Berliner Straße entfernt liegt! Wie passt das zusammen?*

Herr **Stuhlträger** entgegnete, dass der angesprochene Ausschluss keineswegs durch die Verkehrsbelastung der Bismarckstraße bedingt ist, sondern durch die Lärmbelastung, die durch das Sparkassen- und Geschäftsgebäude selbst verursacht wird.

** Die Argumentation überzeugt mich nicht! M. E. ist ein Allgemeines Wohngebiet dort nicht zulässig!*

Herr **Groll** entgegnete, dass diese Einschätzung zur Kenntnis genommen und ins Protokoll aufgenommen wird. Im weiteren Verfahren wird der Lärmproblematik Rechnung zu tragen sein.

** Wie viele Stellplätze werden auf den Grundstücken untergebracht? Sind Tiefgaragen vorgesehen?*

Herr **Ferenz** antwortete, dass auf dem Grundstück westlich der Straße Am Rathaus eine Tiefgarage vorgesehen ist mit etwa 30 Stellplätzen; auf dem östlichen Grundstück ist eine Tiefgarage wegen des Grundstückszuschnitts nicht möglich; hier sind etwa 20 Stellplätze im Erdgeschoss des Gebäudes untergebracht (ggf. abgesenkt). Die Zahl der unterzubringenden Stellplätze lässt sich derzeit nur ungefähr angeben, da sie letztlich von der konkreten Ausstattung des zu Genehmigung vorgelegten Vorhabens abhängt.

** Mit welchen Verkehrsbelastungen ist wegen der hinzukommenden Nutzungen zu rechnen? Ist mit nennenswertem Lieferverkehr zu rechnen?*

Herr **Ferenz** führte aus, dass durch die hinzukommenden Nutzungen es zu keiner nennenswerten Zunahme der Verkehrszahlen kommt und insbesondere auch die Immissionssituation sich hiermit nicht spürbar verschlechtern werde. Es ist insgesamt mit etwa 50 Stellplätzen zu rechnen; der Umlauf der Stellplätze wird in Anbetracht der Nutzung gering sein, sodass ein etwaiger Mehrverkehr in dem schon vorhandenen untergeht. Bedenkt man, dass auf der Berliner Straße über 25.000 Kfz am Tag fahren, so ist fast offensichtlich, dass hier keine nennenswerte Zusatzbelastung hinzukommt. Auch bezüglich der durch die Einparkvorgänge verursachten Emissionen hat das Gutachten ermittelt, dass für die umliegende Bebauung keine signifikante Verschlechterung eintritt. Letztlich wurde auch darauf hingewiesen, dass mit dem Wegfall der derzeitigen öffentlichen Parkplätzen auch Nutzungen entfallen, die Parkverkehr mit hohem Umlauf angezogen haben.

** Fallen die derzeitigen öffentlichen Parkplätze komplett weg? Wird Ersatz dafür geschaffen?*

Herr **Groll** bejahte den ersatzlosen Wegfall der öffentlichen Stellplätze. Er stellte jedoch fest, dass in der Innenstadt genügend Stellplätze vorhanden sind. Zudem ist zu bedenken, dass die Stellplätze damals ausdrücklich provisorisch angelegt wurden.

** Wäre es denn nicht möglich, auf den Grundstücken auch im Rahmen der neuen Nutzung öffentliche Stellplätze unterzubringen (z. B. durch Errichtung einer Tiefgarage auf dem östlichen Grundstück, Aufstockung der Stellplatzanzahl der Tiefgarage auf dem westlichen Grundstück oder vor den Gebäuden)?*

Herr **Stuhlträger** stellte fest, dass dies nicht vorgesehen ist. Eine Tiefgarage für das östliche Grundstück ist wie gesagt auf Grund des Grundstückszuschnitts nicht möglich (bzw. zumindest wirtschaftlich nicht sinnvoll). Es wird aber zur Kenntnis genommen, dass offensichtlich der Wegfall der öffentlichen Stellplätze von einigen Anwesenden kritisiert wird.

** Steht ein Investor schon fest? Wann ist mit der Realisierung zu rechnen?*

Herr **Danscheidt** antwortete, dass die Grundstücke bereits verkauft sind; einen Investor möchte er aber in dieser Veranstaltung nicht nennen.

Herr **Groll** führte zudem aus, dass mit dem Bebauungsplan eine allgemeinverbindliche Satzung aufgestellt wird, die ein Angebot an den jeweiligen Eigentümer darstellt. Der Bebauungsplan gelte eine unbestimmte Zeit – solange er nicht geändert oder aufgehoben wird – und auch unabhängig von Eigentümer. Die Eigentumsverhältnisse können sich ändern; daher sei die Frage, wer Eigentümer ist, für die Bauleitplanung irrelevant.

** Wie groß sind die Grundstücke?*

Herr **Ferenz** antwortete, dass das Plangebiet etwa 7.500 qm groß ist; das westliche Grundstück hat eine Fläche von etwa 3.000, das östliche eine solche von etwa 2.000 qm.

[Richtigstellung: Die Grundstückgrößen wurden in der Bürgeranhörung irrtümlicherweise zu groß angegeben. Entgegen der Auskunft sind die Grundstückgrößen ca. 2.000 qm (West-Grundstück) und ca. 1.400 qm (Ost-Grundstück)].

** Werden die Bäume auf der Berliner Straße (am Fahrbahnrand nördlich des Ost-Grundstücks) gefällt? Diese sind nicht zum Erhalt festgesetzt!*

Herr **Groll** entgegnete, dass diese deshalb nicht zum Erhalt festgesetzt werden, weil sie nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Sie werden auch tatsächlich erhalten bleiben, weil

sie durch das Vorhaben nicht tangiert werden. Die Bäume im Geltungsbereich, welche erhalten werden sollen, sind auch entsprechend festgesetzt. Bei einigen anderen Bäumen wird es sich im Zuge der Detailplanungen im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren zeigen, ob diese ggf. trotz fehlender Erhaltungspflicht erhalten bleiben können (gilt zum Beispiel für die Flügelnuss südlich des westlichen Baufensters).

* *Wie sieht der Zeitplan aus? Wann ist mit Planungsrecht zu rechnen?*

Herr **Groll** bemerkte hierzu, dass nicht vor Sommer 2009 mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu rechnen ist. Daran anschließen würden dann die konkreten Vorhabenplanungen für die zu genehmigenden Gebäude, welche in Verantwortung des Investors/des Bauherren liegen. Im Anschluss käme das Genehmigungsverfahren, sodass aller Vorsicht nach nicht vor Ende 2009 mit dem Bau begonnen werden wird.

* *Wie viele Geschosse sind insgesamt zulässig?*

Herr **Ferenz** antwortete, dass auf den westlichen Grundstück maximal fünf Geschosse und auf dem östlichen Grundstück maximal vier Geschosse (jeweils plus Staffelgeschoss) zulässig werden. Zudem wird durch Höhenbegrenzung gewährleistet, dass die Gebäude absolut ein bestimmtes Maß nicht überschreiten (maximale Firsthöhe für westliches Grundstück 21 m bzw. 17 m für östliches Grundstück). Geringe Abweichungen für Technikaufbauten sind möglich. Die Höhenbegrenzungen wurden anhand einer Prinzipskizze, in der auch die Nachbarbebauung eingetragen war, dargestellt.

* *Welche Größen werden die Wohnungen haben?*

Hierzu wurde geantwortet, dass der Bebauungsplan diesbezüglich keine Vorgaben macht. Die Wohnungsgrößen sind Entscheidung des Investors/Bauherren.

* *Werden die Wohnung vermietet oder als Eigentumswohnungen verkauft?*

Auch hier wurde entgegnet, dass der Bebauungsplan diesbezüglich keine Vorgaben macht.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden und keine weiteren Anregungen gemacht wurden, dankte **Herr Groll** allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 19:10 Uhr.

Gez. Groll

Protokoll: Groll/Ferenz