

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 95 - 4. Änderung
hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 06.11.2008

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 – 4. Änderung für den Bereich südlich des Clarenbachweges, auf der Fläche des ehemaligen Gemeindezentrum „Jesus-Christus-Kirche“ am 13.08.2008 beschlossen.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 06.11.2008 an dem Verfahren beteiligt. Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen.

Im Plangebiet selbst und in der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internet-Seite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Ratsvertreter: Herr Burchartz, Herr Kaltenborn, Herr Welke
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll, Herr Oreskovic , Praktikantin Frau Abou Hatab

Herr Groll eröffnete die Sitzung um 18:00 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung vor.

Außerdem informierte Herr Groll die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhaltsprotokoll werde.

Anschließend wurden die Erschienenen von Herrn Groll auf Bedeutung und Ablauf der Bürgerbeteiligung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hingewiesen.

Herr Groll erläuterte dann die Inhalte des vorgestellten Bebauungsplan-Entwurfes.

Die Evangelische Kirchengemeinde Hilden als Grundstückseigentümer des Flurstückes 1376 beabsichtigt, das dortige Gemeindezentrum „Jesus-Christus-Kirche“ am Clarenbach-weg 2 zu verkaufen, um so eine Umnutzung des Gebäudes in ein Büro- und Verwaltungsgebäude zu ermöglichen. Die kirchliche Funktion wurde Anfang 2008 aufgegeben.

Wegen der Notwendigkeit, diese Umnutzung möglichst kurzfristig zu ermöglichen, soll das Bauleitplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden am 13.08.2008 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 beschlossen und am 28.08.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemäß den Aussagen des zurzeit gültigen Flächennutzungsplanes ist für den von

der 4. Änderung betroffenen Bereich „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 95 aus dem Jahre 1973 weist für das zur Änderung anstehende Areal ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf – evangel. und kathol. Kirche“ aus; das alles in einem „WA (Allgemeines Wohngebiet)“ in offener Bauweise. Die GFZ beträgt 1,0 und die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt.

Zu Beginn des Jahres 2007 wurde für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, eine Änderung des Baugesetzbuches für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt. Ein beschleunigtes Verfahren kann durchgeführt werden, wenn

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) vorliegen.

Diese Bedingungen sind hier gegeben, da es um ein bereits bebautes Grundstück geht.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden. (Eine Bürgeranhörung wird seitens der Verwaltung im vorliegenden Fall aber dennoch durchgeführt)
- Die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13 a (2) Nr.4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend wird somit auf eine Umweltprüfung samt Umweltbericht verzichtet.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt. Sollten sich im Laufe des Verfahrens die Vorraussetzungen ändern, so wird das Regelverfahren zur Anwendung kommen.

Die Bebauungsplanänderung weicht von den Darstellungen des zurzeit gültigen Flächennutzungsplans ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht beeinträchtigt und die Erschließung des Wohngebietes bleibt unverändert erhalten. Gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichende Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Vielmehr ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dieses Verfahren soll hier angewendet werden.

Sodann nahmen die Bürger wie folgt Stellung:

- ***Was ändert sich durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem jetzigen Zustand?***

Herr Groll erklärte, dass sich grundsätzlich nichts ändert, da die Festsetzungen bzgl. der Höhe des bestehenden Gebäudes und der möglichen überbaubaren Fläche übernommen werden. Es wird keine Aufstockung des jetzigen Gebäudes geben. Das Einzige was sich ändert, ist die bisher geltende Festsetzung als Fläche für kirchliche Zwecke. Diese Festsetzung wird in ein Allgemeines Wohngebiet WA

umgewandelt, womit die geplante Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig wird, was vorher nicht möglich gewesen wäre.

- ***Gefragt wurde, mit wie vielen Mitarbeitern für die neue Nutzung zu rechnen ist und wo diese dann parken?***

Herr Groll konnte bzgl. der zu erwartenden Mitarbeiter nur eine Spekulation von sich geben, indem er eine Zahl zwischen 8 und 10 Mitarbeitern nannte. Die Stellplätze für die Mitarbeiter sind auf dem Grundstück nachzuweisen und werden auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

- ***Ging die Initiative damals von der Stadt aus, auf dem Grundstück eine kirchliche Nutzung auszuweisen?***

Hierzu erklärte Herr Groll, dass die Kirche schon seit 35 Jahren hier ihren Standort hat und dieser mit der gleichen Intention entstanden ist, wie in anderen Stadtgebieten auch. Zu einer städtischen Infrastruktur gehören neben den sozialen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten natürlich auch Kirchen, wie im vorliegenden Fall.

- ***Eine Bürgerin hält die Entscheidung der Kirche für falsch, den Standort hier aufzugeben. Was zwingt die Stadt bzw. den Rat dazu, dieser Umnutzung zuzustimmen?***

Herr Groll wies auf die momentane Situation der Kirchen im Allgemeinen hin. Demnach sind auch diese von sinkenden Mitgliederzahlen betroffen, sodass auch die Kirchen in finanzielle Nöten sind und nach Möglichkeiten gesucht wird, dieser Situation entgegenzutreten, im Zweifel auch durch den Verkauf von Kirchenobjekten und der Folge einer anderen, nichtkirchlichen Nutzung. Bezüglich der Frage nach der Zustimmung durch den Rat verwies Herr Groll auf das Recht eines jeden Bürgers und auch Grundstückseigentümers, einen Antrag auf Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplan zu stellen. Es gilt dann nur noch mit den im Antrag formulierten Gründen den Rat zu überzeugen, was bei der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 geschehen ist.

- ***Es kam die Frage auf, ob z.B. in 10 Jahren in dem Gebäude oder auf dem Grundstück eine Gastronomie betrieben werden kann?***

Herr Groll erklärte, dass dies grundsätzlich möglich ist, wenn die Immobilienfirma den Standort aufgibt und das Grundstück an einen Interessenten verkauft, der eine ganz andere Nutzung als bisher vorsieht. Natürlich muss diese Nutzung mit der in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzung vereinbar sein. Aber grundsätzlich lässt das Baugesetzbuch in einem Allgemeinen Wohngebiet auch Schank- und Speisewirtschaften zu.

- ***Bezogen auf diese Aussage von Herrn Groll wurde gefragt, ob es denn möglich wäre, dies zu verhindern?***

Herr Groll beantwortete die Frage dahingehend, dass diese Anregung zu Protokoll genommen wird, um diese dann evtl. als Textliche Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen.

- An was muss man noch denken, was nicht dorthin soll, wurde gefragt

Der alte Bebauungsplan hat 35 Jahre gehalten. Womit im Grunde genommen alles denkbar wäre, nur was, lässt sich jetzt natürlich nicht sagen. Die Stadt kann die Entwicklung eines Gebietes lediglich steuern, indem sie darauf achtet, dass sich keine störenden Nutzungen ansiedeln. Aber sie möchte keine Gesellschafts- oder Moralpolitik betreiben.

- Zuletzt wollte in Bürger wissen, inwiefern die Kirche den Bau einer Moschee an dieser Stelle verhindern kann?

Herr Groll erklärte, dass dies nur privatrechtlich möglich wäre. Ein Moscheebau stünde hier aber nicht zur Diskussion.

Nach Ende der Diskussion erklärte die Verwaltung, dass sie die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüfen würde. Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Herr Groll dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und ihre Mithilfe und schloss die Veranstaltung um 18:30 Uhr.