Hilden

Planungs- und Vermessungsamt
- Stadtplanung -

Die Bürgermeisterin

05.07.2018

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 63A, 1. Änderung für den Bereich Grünewald, Köbener Straße

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 Straße Grünewald/Köbener Straße sieht im Flächennutzungsplan den Bereich Wohnen (W) vor und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 63A. Ausgewiesen sind Flächen für Wohnnutzung (WR), Gemeinschaftsstellplätze und –Garagen, GRZ von max. 0,3, GFZ von max. 0,9 bzw. 1,0. Die Größe des Plangebietes umfasst etwa 0,28 ha. Begrenzt wird das Planungsgebiet durch die Fassade des Hauses Grünewald Nr. 12, die Fassaden der Häuser Köbener Straße Nr. 13-19, den Gehweg zu den Häusern Köbener Straße Nr. 25/27 sowie die Straße Grünewald. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG. Die bestehende Garagenanlage soll entfernt und durch ein Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ersetzt werden. Dadurch entstehen 28 neue Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage mit 38 PKW-Stellplätzen und 33 Außenstellplätze.

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 Gesellschafft H. Derr mbH & Co KG. Der Neubau entsteht auf bestehenden Grün- und Freiflächen. Entstehen werden 14 neue Wohnungen. Zusätzlich werden 14 neue Stellplätze angelegt.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan des Grünewalds und der Bebauungsplan der Oderstraße in einer Veranstaltung behandelt wurden.

Zu dem Termin erschienen sind:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste

2. Ratsvertreterinnen und Ratsvertreter: - Herr Buchartz
   - Herr Munsch
   - 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 STEA: 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): Frau Roudbar-Latteier, Frau Knigge (Protokollführerin)

Herr **Groll** eröffnet die Sitzung um 18:05 Uhr, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Mitglieder der Verwaltung sowie das Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Büro StadtVerkehr aus Hilden (Frau Roudbar-Latteier, Frau Knigge) vor.

Anschließend werden die Anwesenden von Herrn **Groll** über den Ablauf der Bürgerinformationsveranstaltung informiert. Er weist darauf hin, dass die zwei Bebauungspläne 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.

Frau **Roudbar-Latteier** beginnt mit der Präsentation und erläutert zunächst, welches Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) angewendet wird. Danach geht sie auf den Bebauungsplan Nr. 63A, 1. Änderung im Bereich Straße Grünewald/Köbener Straße ein, nachdem sie den heutigen Zustand des Gebietes vorgestellt hat.

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

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

- Eine Anwohnerin der Straße Grünewald (Stichstraße) fragt, ob die Platanen bestehen bleiben und ob neue Parkplätze an der Straße Grünewald vorgesehen sind.

Herr **Groll** erläutert, dass die Platanen sich außerhalb des Planungsgebietes befinden und somit bestehen bleiben. Auf die Frage, ob zusätzliche Parkplätze entstehen können antwortet er, dass dies bisher unklar sei, aber geprüft werden könne.

- Die Bürgerin äußert sich auch über die angespannte Parkplatzsituation und befürwortet die Anlage der Tiefgarage. Sie fragt sich jedoch, ob diese ausreichen wird, wenn in den Neubau neue Anwohner, die eventuell einen PKW besitzen, ziehen und fragt, wie viele zusätzliche Menschen durch den Neubau hinzuziehen.

Herr **Groll** erklärt, dass es nicht regelbar ist, wie viele Menschen hinzuziehen. Er ginge aber davon aus, dass es durch die Beschaffenheit der neuen Wohnungen (2-Raum-Wohnungen) höchstens zwei Personen pro Wohnung seien. Die zusätzlichen PKW hätten jedoch in der Tiefgarage genug Stellfläche. Geplant sei es außerdem, dass vor allem ältere Menschen von ihrer alten großen Wohnung in die neuen, kleineren Wohnungen umziehen.

- Eine Bürgerin erkundigt sich nach der geplanten Länge der Bauphase. Zudem merkt sie an, dass die Parkplatzsituation während des Baus verschärft werden wird und fragt, wo während des Baus geparkt werden soll, wenn Parkplätze wegfallen.

Herr **Groll** erläutert, dass zunächst eine etwa einjährige Planungsphase erfolgt, bis anschließend die Bauantragsphase beginnt. Er schätzt die Dauer des Bauvorhabens auf etwa ein Jahr bis anderthalb Jahre. Er führt aus, dass die 23 Garagen sowie 21 Stellplätze während des Baus wegfallen werden.

- 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.

- Eine Bürgerin 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.
- Eine Bürgerin fragt, ob es möglich ist, Anwohnerparkplätze auszuweisen. Sie 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.

- Eine Bürgerin 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 Köbener Straße versperrt und fragt, ob der Grünewald dafür nicht besser geeignet sei.
- Ein Bürger merkte dazu an, dass die Bushaltestelle an der Köbener 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.

- Ein Bürger bemerkt, dass die Anlage durch den Neubau erdrückend wirken werde. Nach dem Bau werde es eng sein und es fehle der „Wohlfühlfaktor“.

Herr **Groll** führt aus, dass der Abstand zwischen dem Neubau und dem Gebäude Köbener Str. 27 mindestens 20m - 22m betragen wird, also ausreichend Abstand zwischen den Gebäuden vorhanden sei.

- Eine Bürgerin merkt daraufhin an, sie werde nach dem Bau „vor die Wand gucken". Über die bestehenden Garagen könne sie hinweg sehen, durch den Neubau fiele zudem weniger Licht in ihre Wohnung.
- Eine Bewohnerin, Haus 27, Parterre, erläutert, dass bis vor einiger Zeit ein Baum im Sommer das Sonnenlicht schluckte und sie deswegen in ihrer Wohnung Licht einschalten musste. Durch die Fällung des Baums sei dies jetzt nicht mehr nötig. Nun sorgt sie sich, dass sich dieser positive Zustand durch den Neubau verschlechtert.

Laut Herrn **Groll** stand der Baum nur etwa vier Meter von dem Haus entfernt. Das neue Gebäude jedoch sei wesentlich weiter von der betroffenen Wohnung entfernt (siehe vorherige Ausführung von **Groll)**. Deswegen bliebe die Belichtung sehr wahrscheinlich unverändert.

- Eine Bürgerin lobt die Barrierefreiheit der neuen Wohnungen, woraufhin eine weitere Bürgerin bekundet, sie sei nicht gegen den Bau an sich, sondern gegen die Verschärfung der Parkplatzsituation.

Herr **Groll** bedankt sich für den positiven Kommentar.

- Eine Bürgerin meint, dass eine Diskussion nur um die Parkplätze in die falsche Richtung liefe und es, soweit man bereit ist etwas zu laufen ausreichen Stellplätze gebe.
- Eine Bürgerin regt nach der Fertigstellung des Bauvorhabens eine Geschwindigkeitsbegrenzung an.

Herr **Groll** bedankt sich für die Anregung, welche ebenfalls aufgenommen und geprüft wird. Er weist darauf hin, dass vor Ort bereits eine Tempo 30-Zone ausgeschildert sei.

Die Bürgerin wies darauf hin, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung oft überschritten würde.

- Ein Bürger fragt, warum das Bauvorhaben unbedingt an dieser Stelle realisiert werden müsse und ob Wohnbau Gesellschaft H. Derr nicht ein anderes Grundstück bekommen könne.

Herr **Groll** weist auf die Eigentümerschaft der Wohnbau Gesellschaft H. Derr hin. Er sieht keine Notwendigkeit des Erwerbs eines anderen Grundstückes durch die Wohnbaugesellschaft, da diese ein geeignetes besitzt.

- Ein Bürger regt die Schenkung eines Grundstücks seitens der Stadt zugunsten der Wohnbau Gesellschaft H. Derr an, welches dann für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden könne.

Herr **Groll** erklärt, dass dieser Vorschlag theoretisch möglich sei. Jedoch würden so alle Steuerzahler in Hilden für den Neubau zahlen, was nicht verhältnismäßig sei.

- Ein Bürgerin fragt, ob nicht auf dem Parkplatz Gerresheimer Straße/Grünewald/Köbener Straße das Bauvorhaben umgesetzt werde könne.

Herr **Bohl** erläutert, dass dies bereits geprüft und aufgrund der gesetzlich nötigen Abstandsflächen zum angrenzenden 9-geschossigen Bestandsbau nicht möglich sei.

- Eine Bürgerin äußert Bedenken aufgrund der Mietpreise der neuen Wohnungen. Sie befürchtet, dass die Mieten sehr hoch liegen werden und daher ein Umzug aus den großen alten in die neuen Wohnungen vermieden werde.

Herr **Bohl** räumt ein, dass die Quadratmeterpreise etwas teurer sein werden, was auf die Tatsache zurückzuführen ist, dass es sich um einen Neubau mit entsprechend moderner Ausstattung handelt. Jedoch weist er darauf hin, dass eine Kalkulation noch nicht vorliegt. Er verweist außerdem auf die kostensparende Kompaktheit des geplanten Gebäudes.

- Eine Bürgerin merkt die Vorteile der neuen Wohnungen an.
- Ein Bürger merkt den von der Wohnbau Gesellschaft H. Derr in einer Vorabinformation an die Mieter angegebenen Quadratmeterpreis von 8,75€ an.

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 19:00 Uhr.

Gez. Groll

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