



OEKOPLAN

Ingenieure GmbH & Co. KG

Koepenweg 2a

Email: info@oekoplan-ing.de

46499 Hamminkeln

Tel.: 02857/429521-0

Mobil: 0170/3537741

Fax: 02857/429521-9

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich Erikaweg 44-46

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Protokoll der Informationsveranstaltung am 25.08.2022

Zeit: 17:00 bis ca. 19:00 Uhr

Ort: Bürgerhaus Hilden, Mittelstraße 40, 40721 Hilden

Zu dem Termin erschienen sind:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste
2. Vertreter des Rates der Stadt Hilden:
Herr Schneider
3. Vertreter des Planungs- und Vermessungsamtes der Stadt Hilden:
Herr Barnat
Frau Holsträter
Herr Stuhlträger
4. RSE-Bau als Vorhabenträger
Herr Kemkes
5. OEKOPLAN Ingenieure (mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragtes Planungsbüro):
Herr Schomaker
Frau Loth (Protokollführerin)

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

Nr.	Was
1.	Begrüßung
	Herr Barnat stellt sich, Frau Holsträter, Herrn Kemkes, Herrn Schomaker und Frau Loth vor.

	Er macht auf das Inhaltsprotokoll aufmerksam und stellt den Veranstaltungsablauf sowie den Veranstaltungszweck dar. Das Protokoll wird Gegenstand im weiteren Verfahren und ist öffentlich zugänglich.
2.	Vorstellung des Vorhabenträgers RSE
	Herr Kemkes stellt sich und seine Firma als Investor vor.
3.	Präsentation
	Herr Schomaker erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation den Verfahrensablauf des Bebauungsplans. Des Weiteren werden die Ausgangslage, die Planung und der Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Anschließend wird auf Informationsmöglichkeiten verwiesen. Der Vortrag ist um 17:45 Uhr beendet.
4.	Fragen und Anmerkungen der Teilnehmenden
	Bürger / Bürgerin: Existiert für das Plangebiet ein Wegerecht für alle Anrainer? Bisher besteht Wegerecht für die Zufahrt zu den Garagen und Gartenflächen. Antwort: Herr Barnat antwortet, dass dieses nicht bekannt sei.
	Bürger/Bürgerinnen: Es wird die Bitte ausgesprochen, dass doch die angrenzenden Bereiche mit überplant werden möchten. Zudem wird gefragt, ob im Süden der Erschließungsstraße später noch ein Baurecht erlangt werden kann und ob das südlich an die Erschließungsstraße angrenzende Grundstück direkt erschlossen werden kann. Antwort: Herr Barnat: Inhalt der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ist ausschließlich das Plangebiet. Eine Erweiterung ist im jetzigen Planverfahren kein Thema. Die aktuelle Planung schafft jedoch die Grundlage für eine spätere Erschließungsmöglichkeit der nördlichen und südlichen Grundstücke. Eine einzelne Erschließung des südlich an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücks ist planerisch nicht gewollt, da dies die Erschließung der weiteren südlichen Grundstücke verhindern würde. Für die Erschließung und Bebauung der südlichen Grundstücke muss im Einverständnis aller Eigentümer die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt werden.
	Bürger/ Bürgerin: Das Verfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird infrage gestellt, da in dieser Art des Verfahrens rechtliche Grundlagen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht eingehalten werden müssen, und es dadurch zu einer mangelnden Berücksichtigung der Anliegen der Anwohner kommen könnte. Antwort: Herr Barnat: Die Vorgaben der BauNVO werden in dem Verfahren trotzdem eingehalten. Ein Vorteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger. Der Stadt entstehen keinerlei Nachteile durch diese Verfahrensweise.
	Bürger/Bürgerin: Verständnisfrage zur Planzeichnung. Antwort: Herr Schomaker verweist darauf, dass der Plan auch den Altbestand enthält. Dieser wird jedoch abgerissen.

	Bürger/Bürgerin: Es wird auf eine Altlast hingewiesen, die auf dem Brand der früheren Diskothek „Insider“ beruht. Diese hatte ein Asbestdach. Die Bauschuttreste wurden auf dem Gelände vergraben. Antwort: Herr Barnat: Dem Hinweis wird nachgegangen.
	Bürger/Bürgerin: Es wird der Hinweis gegeben, dass hier früher eine Flaggstation gewesen sei. Antwort: Herr Schomaker bedankt sich für den Hinweis.
	Bürger/Bürgerin: Die Einrichtung einer Tempo 30 Zone auf dem Erikaweg wird gewünscht. Antwort: Herr Barnat: Dieses Thema ist nicht im Rahmen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu behandeln. Durch den geplanten Neubau der fünf Häuser ist die zusätzliche Verkehrsbelastung auf dem Erikaweg verschwindend gering.
	Bürger/Bürgerin: Die geplante Anzahl der Stellplätze wird als zu gering erachtet. Eine Zweckentfremdung der Garagen und eine daraus resultierende Stellplatznot wird angenommen. Zudem bestehen bislang 7 Garagenstellplätze im Plangebiet, die durch die Anwohner angemietet wurden und im Zuge der Planung ersatzlos wegfallen. Antwort: Herr Barnat: bedankt sich für den Hinweis. Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass pro Wohneinheit 2 Parkplätze vorgesehen sind. Mehr als diese sind nicht angebracht. Zusätzlich werden drei öffentliche Parkplätze im Bereich der Erschließungsstraße geschaffen.
	Bürger/ Bürgerin: Eine zu hohe Geschwindigkeit im neuen Baugebiet wird befürchtet. Ein Antrag auf eine Spielstraße wird gestellt. Antwort: H. Barnat: Bei der Erschließungsstraße handelt es sich zukünftig um eine öffentlich gewidmete Straße. Der Status der Straße wird seitens der Stadt Hilden noch festgelegt.
	Bürger/Bürgerin: Befürchtet wird, dass es sich von den einzelnen Häusern aus auf den Nachbargarten schauen lässt. Zudem wird gefragt, ob die Häuser seitliche Fenster besitzen werden. Antwort: Herr Schomaker: Es gibt keine geschützte Sicht. An den Seiten werden sich Räume befinden, die nicht der ständigen Nutzung unterliegen.
	Bürger/Bürgerin: Was versteht man unter einer entsprechenden Heckenstruktur? Antwort: H. Schomaker: Im Bebauungsplan werden Vorgaben für die Auswahl und Größe der Heckenpflanzen gemacht. Die Hecken verlaufen längs der Grundstücksgrenzen.
	Bürger/ Bürgerin: Wer ist für die Pflege der Hecken zuständig? Antwort: Herr Barnat: Der jeweilige Eigentümer ist für die Pflege der Hecken zuständig.

	Bürger/Bürgerin: Wie wird überprüft, ob die Vorgaben zur Bepflanzung eingehalten werden? Antwort: Barnat: Eine Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan und deren Einhaltung wird durch die Verwaltung in der Abnahme überprüft. Danach ist eine regelmäßige Überprüfung durch die Verwaltung nicht möglich. Ansonsten regelt das Nachbarschaftsrecht die Einhaltung von Pflanzungen zur Nachbarschaft.
	Bürger/Bürgerin: Besitzen die Grundstücke eine ausreichende Kapazität für die Regenwasserversickerung oder steht zu befürchten, dass das Regenwasser z.T. auch auf den Erikaweg hin entwässert? Antwort: H. Barnat: Zur Entwässerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Fachgutachten erstellt. Ziel ist immer die Entwässerung auf dem eigenen Grundstück. Dazu wird die oberste Bodenschicht, die aus nicht-versickerungsfähigem Lehm besteht, entfernt. Die darunterliegende Bodenschicht besteht aus Kies und eignet sich zur Versickerung. Zudem dienen die geplanten Dachbegrünungen als Zwischenspeicher für Regenwasser. Des Weiteren werden zum Schutz vor Starkregen die Häuser leicht erhöht errichtet. Herr Kemkes: Die Dachflächen werden in Rigolen entwässert.
	Bürger/Bürgerin: Weist darauf hin, dass für die Bodenuntersuchung kein Bohrkern entnommen wurde. Antwort: H. Schomaker: Verweist auf die Methode zur Bodenuntersuchung, die im Gutachten beschrieben wird.
	Bürger/Bürgerin: Es wird befürchtet, dass die Straßenbreite im Plangebiet für die Befahrung mit größeren Fahrzeugen wie Müllfahrzeuge oder Rettungsdienste nicht ausreichend sein wird. Antwort: H. Schomaker: Die bestehenden Vorgaben werden eingehalten.
	Bürger/Bürgerin: Wird die vorgeschriebene Bepflanzung im Grundbuch eingetragen und wie wird verhindert, dass die Hecken nicht zu groß werden? Antwort: H. Barnat: Es erfolgt keine Eintragung in das Grundbuch. Das Nachbarschaftsrecht muss aber eingehalten werden. Der Bauträger kann zusätzlich im Kaufvertrag entsprechendes festhalten.
	Bürger/Bürgerin: Werden die Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet so ausgelegt, dass die benachbarten Grundstücke bei Bedarf angeschlossen werden können. Antwort: H. Kemkes: Es werden keine zusätzlichen Leitungen verlegt. H. Barnat: Die Leitungen gehen später in das Eigentum der Stadt über. Die Stadt wird auch prüfen, welche Kapazitäten die Leitungssysteme im Plangebiet haben müssen. Sollten auf Wunsch hin größere Rohre verlegt werden, ist über die zusätzlichen Kosten zu sprechen.

	Bürger/Bürgerin: Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass einige Bäume, die auf nördlich angrenzenden Grundstücken stehen, auf das Plangebiet ragen, bzw. deren Wurzelwerk. Wie wird hier verfahren? Antwort: H. Schomaker: Vor Baubeginn werden die Bäume nochmals überprüft. Ein Wurzelschutz wird berücksichtigt.
	Bürger/Bürgerin: Ein Bürger/Bürgerin wohnt angrenzend zur westlichen Grenze direkt hinter den derzeitigen Garagen. Von Interesse ist der Abstand vom Haus bis zur Hecke des Plangebietes, und es wird der Sichtschutz durch die Hecke im Winter hinterfragt. Zudem verschwindet bei Abriss der GA auch die derzeit sichtschützende bewachsene Mauer. Hierfür sollte ein Ersatz geschaffen werden. Antwort: H. Schomaker schätzt anhand der Planzeichnung ab, dass der Abstand zwischen dem Haus und der Hecke ca. 6 m beträgt. Nach Abriss der Garagen bildet die Hecke den einzigen Sichtschutz. Naturgemäß ist im Winter kein vollständiger Sichtschutz gegeben, außer bei Buchenhecken.
	Bürger/Bürgerin: Die Anzahl der geplanten Häuser wird als zu hoch angesehen. Mehr Freifläche wird gewünscht. Antwort H. Schomaker: Einer weiteren Versiegelung der Landschaft muss entgegengewirkt werden. Daher sind im Plangebiet kleine Grundstücke vorgesehen, damit möglichst viele Wohneinheiten gebaut werden können.
	Bürger/Bürgerin: Früher standen in der Siedlung viele Obstbäume und es wurde eigener Anbau betrieben. Antwort H. Schomaker: Bei einer Ausweisung größerer Grundstücke können weniger Wohneinheiten errichtet werden. Dadurch käme es zu einer weiteren Inanspruchnahme von Freiflächen und zu einer zusätzlichen Versiegelung, die nicht erwünscht ist.
	Bürger/ Bürgerin: Es wird mehr Wohnraum für Familien gewünscht. Antwort: H. Kemkes: Es entsteht Wohnraum für Familien. Das Wohnraumangebot richtet sich speziell an Familien.
	Bürger / Bürgerin: Wird es ein Vorkaufsrecht für Anwohner geben? Antwort: H. Barnat: Die Vermarktung ist eine privatrechtliche Angelegenheit. Die Stadt leistet dies nicht. Eine Beeinflussung ist nicht möglich.
	SCHLUSSWORT: Herr Barnat beschließt um 19:00 Uhr das Ende der Veranstaltung und verweist nochmals auf die Möglichkeit der weiteren Verfolgung des Verfahrens z.B. auf der Internetseite der Stadt Hilden.