
Bebauungsplan Nr. 265 für den Bereich Ohligser Weg-Narzissenweg

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

Protokoll der Informationsveranstaltung am 20.10.2022

Zeit: 18:00 bis ca. 19:25 Uhr

Ort: Bürgerhaus Hilden, Mittelstraße 40, 40721 Hilden

Zu dem Termin erschienen sind:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste
2. Vertreter/-innen der im Rat und Stadtentwicklungsausschuss vertretenen Parteien:
 - Frau Barata
 - Herr Albers
 - Herr Reffgen
3. Vertreter des Planungs- und Vermessungsamtes der Stadt Hilden:
 - Herr Barnat
 - Frau Holsträter
 - Herr Groll
 - Herr Stuhlträger
 - Herr Kückemanns

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

| Nr. | Was |
|------------|--|
| 1. | Begrüßung |
| | Herr Groll stellt sich, Frau Holsträter, Herrn Barnat und Herrn Kückemanns 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. | Präsentation |
| | Frau Holsträter 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 ca. 18:30 Uhr beendet. |

| | |
|----|--|
| 3. | Fragen und Anmerkungen der Teilnehmenden |
| | |
| | <p>Bürger / Bürgerin: Es wird die Frage gestellt, warum in der Planung eine Aufteilung in WA1 und WA2 vorgesehen ist, verbunden mit einer unterschiedlichen Geschossigkeit?</p> <p>Antwort: Herr Barnat antwortet, dass die verkehrliche Erschließung im WA2 leistungsfähiger sei, als im WA1. Die vorhandenen Verkehrsflächen lassen unterschiedliche Verkehrsfrequenzen und damit unterschiedliche Bebauungspotentiale zu. Der Bereich entlang des Ohligser Weges unterscheidet sich insofern von dem Bereich entlang des Narzissenwegs.</p> |
| | <p>Bürger/Bürgerin: Es wird erfragt, ob im Rahmen des vorgestellten Bebauungsplans der Bau von Loggien im Dachbereich zulässig sein wird?</p> <p>Antwort: Herr Barnat antwortet, dass gerade im Hinblick auf zeitgemäßes Wohnen Loggien im Dachbereich zulässig sein werden.</p> |
| | <p>Bürger/ Bürgerin: Es werden Bedenken bezüglich einer höheren Lärmbelastung durch den Bau von Dachterrassen, insbesondere bei einer II-geschossigkeit, geäußert und keine Zustimmung dazu gegeben.</p> <p>Antwort: Herr Groll antwortet, dass zu modernem Wohnen Balkone und Dachterrassen dazugehören.</p> <p>Antwort: anderer Bürger/ Bürgerin antwortet, dass bislang durch den Bau anderer Dachterrassen im Gebiet keine höhere Lärmbelastung entstanden ist.</p> |
| | <p>Bürger/Bürgerin: Eine Erweiterung der maximalen Gebäudegrundfläche von 220m² auf 240m² wird gewünscht.</p> <p>Antwort: Herr Groll: Nimmt dies als Anregung zur Kenntnis</p> |
| | <p>Bürger/Bürgerin: Das Nicht-einbeziehen von bestehenden Gebäuden im hinteren Grundstücksbereich in die GRZ Berechnung wird gewünscht.</p> <p>Antwort: Herr Groll: Nimmt diesen Wunsch zur Kenntnis, weist aber darauf hin, dass alle baulichen Anlagen bei der GRZ-Berechnung berücksichtigt werden müssen, es allerdings einen Bestandsschutz für solche Gebäude gibt.</p> |
| | <p>Bürger/Bürgerin: Es wird die Frage gestellt, warum eine Traufhöhe von sechs Metern in Teilen des Planungsgebiets vorgesehen ist und warum diese Traufhöhe nicht bei den benachbarten Bebauungen des Bauvereines realisiert werden durfte.</p> <p>Antwort: Herr Barnat antwortet, dass in dem anderen Planungsgebiet mit einem anderen Bebauungsplan die Erhaltung des Gebietscharakters im Vordergrund stand, während bei der Entwicklung des aktuellen Bebauungsplans 248 der Fokus auf der Erhaltung der Grünstrukturen und Sicherung eines harmonischen Stadtbildes liegt.</p> |
| | <p>Bürger/Bürgerin: Fragt, ob eine Höhe von zwei Metern bei einer neuen Hecke noch zulässig ist.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Antwort: Herr Barnat: Äußert keine Bedenken gegen das Anlegen von zwei Meter hohen Hecken.</p> |
| | <p>Bürger/Bürgerin: Bemängelt, dass ein zu großer Fokus auf die Grüngestaltung gelegt wird und aus diesem Grund zu wenig Potential für neues Wohnen berücksichtigt wird.</p> <p>Antwort: Herr Groll: Es wurde im Planentwurf ein Schwerpunkt auf den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen gelegt, aber es entstehen entlang des Ohligser Weges auch Entwicklungsmöglichkeiten für neuen Wohnraum.</p> |
| | <p>Bürger/ Bürgerin: Möchte keine zweigeschossige Bebauung am Ohligser Weg.</p> <p>Antwort: H. Barnat: Nimmt diesen Wunsch zur Kenntnis</p> |
| | <p>Bürger/Bürgerin: Bemängelt, dass im Bereich von WA2 am Ohligser Weg bereits jetzt ein zu starkes Verkehrsaufkommen insbesondere abends gibt und dieses eine Gefährdung für Kinder darstellt. Es wird befürchtet, dass sich die Verkehrssituation durch die zusätzlich entstehenden Wohnungen noch verschlechtern könnte. Zudem wird eine Neubebauung auch aus gestalterischen Gründen kritisch gesehen.</p> <p>Antwort: Herr Barnat: Die mögliche Verdichtung beachte Aspekte wie Firstrichtung, Dachform und Geschossigkeit der Umgebung, sei ein guter Kompromiss zwischen Erhalt und Neubaupotenzial und führe zu keiner spürbaren Verschlechterung der Verkehrssituation.</p> |
| | <p>Bürger/Bürgerin: Fragt, ob der Bebauungsplan die Art einer Heizung und Solarenergie für einen Neubau vorgeben kann.</p> <p>Antwort: Barnat erläutert, dass die Festsetzung der Heizungsart in einem Bebauungsplan eine städtebauliche Begründung erfordert, die in diesem Fall nicht gegeben ist. Allerdings wird im Gebäudeenergiegesetz für Neubauten ein bestimmter Mindeststandard beim Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß verlangt, so dass Bauherren in Verbindung mit Fördergeldern die neuen Klimaschutzstandards berücksichtigen werden.</p> |
| | <p>Bürger/ Bürgerin: Fragt, was das Planungsamt aus der heutigen Bürgerbeteiligung mitnimmt.</p> <p>Antwort: Herr Groll: Verweist auf das Protokoll</p> |
| | <p>Bürger/Bürgerin: Fragt, ob im Bereich von WA1 Einliegerwohnungen möglich sein werden.</p> <p>Antwort: Herr Barnat antwortet, dass Einliegerwohnungen in bestehenden Gebäuden unter bestimmten Umständen denkbar sein können.</p> |
| | <p>Bürger/Bürgerin: Fragt, ob neue Gebäude im Bereich WA2 zweigeschossig ausgeführt werden müssen.</p> <p>Antwort: Herr Barnat bejaht diese Frage da der Bebauungsplan dies aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung am Ohligser Weg so vorsieht.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Bürger/Bürgerin: Fragt, ob es bereits Anfragen für zweigeschossiges Bauen gibt und ob solche Anfragen von Bauträgern stammen.</p> <p>Antwort: Herr Barnat informiert, dass das Planungsamt bereits in Gesprächen mit Besitzern stehe, aber nicht mit Bauträgern.</p> |
| | <p>Bürger/Bürgerin: Fragt, wie sich das Gebiet für den Bebauungsplan ergeben hat.</p> <p>Antwort: Herr Groll antwortet, dass das Gebiet anhand von städtebaulichen Strukturen und Straßenverläufen festgelegt worden ist.</p> |
| | <p>Bürger/Bürgerin: Fragt, ob es möglich ist, dass sich ein Bebauungsplan über die Jahre noch einmal ändern könnte.</p> <p>Antwort: Herr Groll bejaht diese Möglichkeit, allerdings mit dem vorgeschriebenen Verfahrensverlauf und den dazugehörigen Beteiligungen wie bei der aktuellen Aufstellung, unter der Voraussetzung einer politischen Zustimmung.</p> |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | <p>SCHLUSSWORT:</p> <p>Herr Groll beschließt um 19:25 Uhr das Ende der Veranstaltung und verweist nochmals auf das Protokoll, welches in ca. zwei Wochen zur Verfügung stehen wird, und auf die Möglichkeit der weiteren Verfolgung des Verfahrens z.B. auf der Internetseite der Stadt Hilden.</p> |