

Peter Krause
Dipl.- Kfm.
Niedenstr. 34
40721 Hilden

Hilden, 09.05.2010



Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
- Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 256 (VEP Nr. 14)-
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Einwände / Fragen zum Bebauungsplan Nr. 256 / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 für den Bereich Niedenstraße / Eichenstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte im Rahmen des Offenlegungsverfahrens gegen den o.g. Bebauungsplan nachfolgende Einwände erheben und bitte um Kenntnisnahme und Klärung der damit verbundenen Fragen!

1. Das Verwaltungsgericht Düsseldorf (25. Kammer) hob in einer ähnlich gelagerten Situation auf die Klagen zweier Nachbarn die von der Stadt Duisburg erteilten Genehmigungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern im Hinterland der Grazer Straße in Duisburg-Buchholz auf.

Das Gericht stellte im Jahre 2001 fest, dass die Genehmigung zur Hinterlandbebauung rechtswidrig sei und die Nachbarrechte der Kläger verletze. Diese müssten die Hinterlandbebauung nicht hinnehmen, weil sie ihnen gegenüber das Rücksichtsgebot verletze. Die für die Kläger bisher vorhandenen rückwärtigen Ruhezonon würden durch das Wohnen im Hinterland empfindlich gestört.

Inwiefern hat sich die Rechtslage inzwischen geändert?

Noch am 10.04.2007 schrieb der damalige Bürgermeister Herr Scheib -unabhängig von konkreten Bebauungsplänen(!) -noch :

*„Nach §34 BauGB können nach Einschätzung der Verwaltung die Grundstücke im Eckbereich der Niedenstr./Eichenstraße **nur entlang den Straßen** bebaut werden.“*

UND *„... kann aus Sicht des Planungs- und Vermessungsamtes einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücke **nicht zugestimmt** werden.“*

Wieso hat sich die politische Meinung zu Ungunsten der hier wohnenden Bürger geändert?

2. Die verschiedenen vom Investor in Auftrag gegebenen Begutachtungen kommen zu völlig unterschiedlichen Aussagen bezüglich der Frage der Bebauungsdichte und der Qualität des Lebensraumes der betroffenen Flurstücke.

Die Firma Lill & Sparla kommt zu der Beurteilung, dass (kursiv = Zitate) *„der Untersuchungsraum im Hinblick auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten ... als geringwertig anzusehen“* sei, wobei dies *„liegt an der kleinflächigen Ausbildung, dem dicht bebauten und stark zerschnittenen Umfeld sowie den regelmäßig wirkenden Störungen bedingt durch die hohe Nutzungsintensität.“* Außerdem sei *„aufgrund der Isolation durch die zerschneidende Wirkung von Verkehrswegen, die dichte Bebauung und hohe Nutzungsintensität im Bereich der Gärten ist das betrachtete Gebiet als nahezu bedeutungslos im Bezug auf planungsrelevante Arten anzusehen.“*

Abgesehen von dem in meinen Augen unredlichen Versuch, den Gesamtbereich als minderwertige Drecksecke darzustellen (siehe allein das die Realitäten völlig verzerrende Titelbild der „Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung“), ist die Beurteilung von Lill & Sparta natürlich durchaus richtig, dass das Gebiet dicht bebaut ist, hohe Nutzungsintensität aufweist, eine hohe Verkehrsbelastung tragen usw. . Für Mehlschwalben ist es also offenbar ungeeignet, für die noch dichtere Bebauung für Menschen soll es jedoch geeignet sein? Ironisch muss man fragen, ob Menschen in diesem Sinne nicht als planungsrelevante Art angesehen werden. Ich hoffe, dass alle Politiker, die diese Entscheidungen im Sinne der dort wohnenden Bürger treffen, sich diese „Ersteinschätzung“ gut durchlesen.

Die dichte Bebauung im Bereich der Gärten ist natürlich vor allem das Ergebnis der expansiven Grundstücksnutzung des Investors in den letzten Jahren. Dieser Investor soll nun dadurch noch einen Freibrief erhalten, diese Bauverdichtung weiter voranzutreiben!??

Das Gutachten der Firma Hamann kommt ja im Vergleich zu dem genau gegenteiligen Ergebnis, nämlich dass die geplante Intensität der Bebauung so gering sei, dass man hier problemlos noch weitere 3-4 Häuser bauen könne.

Der Begriff „Ersteinschätzung(!)“ bedeutet ja wohl (ähnlich bei der Ersteinschätzung der Naturrelevanz des inzwischen zum Glück vermiedenen Wainstadions im Hildener Westen), dass das Ganze noch nicht den gleichen rechtlichen Status wie ein Gutachten hat und damit noch sehr fehlerbehaftet sein kann.

Immerhin zählen Lill & Sparla allein 10 Vogelarten (nicht 10 Vögel !) und den „Verdacht“ auf vorhandene Fledermausarten auf, die in diesem Gebiet leben. Für die hier lebenden Menschen ist es unerheblich, ob diese ganzen Tiere planungsrelevant sind – sie tragen auf jeden Fall in starkem Maße zu ihrer Lebensqualität bei. In diesem Sinne wäre es eine Tragödie, wenn die riesigen Hainbuchen am Rande des Nachbargrundstücks beseitigt werden müssten, da sie Lebensraum für diese Tiere bieten. Darauf würde es ja wahrscheinlich hinauslaufen, da die Stadt Hilden noch keine Baumsatzung hat?

Da Bauinvestoren sich ja wahrscheinlich aus juristischen Gründen wahrscheinlich nur für planungsrelevante Arten interessieren müssen, möchte ich auch noch erwähnen, dass die Spekulationen dieser Ersteinschätzung auch kein überzeugendes Bild hinsichtlich etwa gefährdeter Arten **wie Sperber, Grünspecht und Mehlschwalbe** abgeben. Ich bitte auch diesbezüglich um eine rechtssichere Überprüfung, ob diese planungsrelevanten Arten durch das Bauvorhaben gefährdet sind!

Die nachfolgenden Bewertungen aus der Beschlussvorlage Groll/Hamann vom 14.05.2009 (zum derzeitigen Antrag) sind angesichts der geschilderten Umstände eine Verzerrung der Realitäten, zumindest, wenn man den Fokus nicht allein auf die erwähnte Drecksecke beschränkt.

„Die dort vorhandene Vegetation (Bäume, Gehölze) ist sparsam.“

*„Die sorgfältige Nachverdichtung des Blockinneren ist also **ohne Verlust an Wohnqualität** für die jetzt dort lebenden Bewohner möglich.“*

3. Trotz aller vom Investor in Auftrag gegebener Gutachten sehe ich das ganze Projekt als zu enge Hinterhofbebauung an, die unter anderem die Gefahr in sich birgt, dass die **Grundstücksentwässerung** des Niederschlagwassers bei heftigem Platzregen oder starkem Dauerregen nicht gewährleistet werden kann, sodass sich Überschwemmungen einstellen können und Hab und Gut beschädigt wird.

Als Eigentümer des Hauses Nidenstr. 34 und ehrenamtlicher Verwalter des Hauses Nidenstr. 36 kann ich bestätigen, dass seit Bau des Hauses Nidenstr. 28 bei starken Regenfällen in beiden Häusern Wasser in den Keller eingetreten ist. In meinem eigenen Haus in einer Höhe von etwa 5 cm über den ganzen Keller.

Laut hydrogeologischem Gutachten läuft die Fließrichtung des Grundwassers etwa in Ost-West-Richtung - bezogen auf das dritte im östlichen Ende des Grundstücks geplanten Haus also genau auf das Haus Nidenstr. 30 zu. Insofern gehe ich fest davon aus, dass das Vorhandensein neuer Häuser im Hinterhofbereich sich nach den bisher gemachten Erfahrungen ungünstig für die Häuser Nidenstr. 28, 30, 34 und 36 auswirken wird.

Wenn man stundenlang Wasser aus dem Keller beseitigen muss, tröstet einen auch kein hydrogeologisches Gutachten, welches diese Zusammenhänge abstreitet. Ich kann mir kaum vorstellen, dass das Gebäude Nidenstr.28 in seinem Unterbau nicht selbst unter Wasserschäden leidet. Da Herr Sikorski nie ein Gespräch mit mir gesucht hat, kann ich dies leider auch nicht überprüfen. Auf jeden Fall bin ich überzeugt, dass sich die Situation zumindest in den Häusern Nidenstr. 28, 30, 32 und 34 hinsichtlich zukünftiger Wasserschäden verschlechtern wird – vielleicht auch noch in 36.

Falls es dem Investor gelingt, diese (sog. behutsame !?!) Bauverdichtung politisch durchzusetzen, erwarte ich, dass dies an eine Garantie geknüpft ist, **dass entweder er, der Gutachter oder die Stadt Hilden den Schaden an den Nachbargebäuden trägt, wenn sich das hydrogeologische Gutachten später als falsch herausstellen sollte.**

4. Die Planungen sehen nach Auskunft des bei der Bürgeranhörung aufgetretenen Hydrogeologen zur Grundstücksentwässerung sogenannte „**Rigolen**“ vor. Diese sind nicht wartungsfrei. Sie können leicht verstopfen. Es kann zu Überschwemmungen kommen, so dass wegen der dichten Bebauung und der versiegelten Flächen umliegende Gebäude Schaden nehmen können. Wie beurteilen Sie diese Gefahr bei heftigem Platzregen oder starkem Dauerregen? Wer würde hierbei die Kosten für eventuell entstehende Schäden tragen?

5. Die Planungen sehen als eine Variante der Energiegewinnung sogenannte **Erdwärmepumpen** vor. Im Protokoll zur Bürgeranhörung wird dargestellt, dass entgegen diesem Antrag keine geothermale Energiegewinnung mehr vorgesehen ist. Kann man sich -angesichts der **Überschwemmungen, der massiven Erd- und Hauseinstürze bis hin zu Erdbeben bei Bohrungen- (Beispiele Kamen, Wiesbaden, Basel)** auf diese Aussage juristisch verbindlich verlassen? Wer trägt hier andernfalls ggf. den Schaden?

6. In Erinnerung an den Bau des Hauses Niederstr. 28 entstanden über Monate völlig **unzumutbare, häufig über das gesetzlich Erlaubte hinausgehende Baustörungen**. Die engen Zufahrten zur Eichenstr. dürften diese Situation eher verschlimmern.

Da wie beim Bau des Hauses Niederstr. 28 wahrscheinlich wieder nicht-ortsansässige Bauarbeiter und Handwerker zum Einsatz kommen, werden diese wahrscheinlich wieder monatelang direkt am Gartenzaun des Nachbargrundstücks leben. Dies ist für alle Nachbarn nicht sehr erbaulich, ganz abgesehen davon, dass dies wahrscheinlich zur (gewollten?) Zerstörung der großen Bäume im Grenzbereich führen wird.

Insbesondere die vermietenden Eigentümer der Nachbarschaft fürchten aus all diesen Gründen **Mietminderungsansprüche** ihrer Mieter. Kann der Antragsteller **all dies ausschließen** und ist er bereit, die **Aufwendungen für Mietminderungen** in den Nachbarhäusern zu übernehmen?

7. Die gesamte Planung stellt nach Ansicht der meisten Anlieger eine unzumutbare **Hinterhofbebauung - ohne Rücksicht auf sozialgerechte Bodennutzung-** dar. Herrn Ex-Bürgermeister Scheib und den Parteien des Rates wurden bereits vor einigen Monaten eine Unterschriftenliste von 67 Bürgern überreicht, die sich gegen den **jetzigen** Antrag richtete. (Herr Groll behauptete auf der Bürgeranhörung irrtümlicherweise, es sei ein Protestschreiben gegen den ersten Bauantrag des Investors gewesen. Dies ist jedoch falsch. Offenbar hat ihm niemand dieses damalige Schreiben zukommen lassen.)

Da der größte Teil der Anlieger gegen eine solche Bauverdichtung ist, stellen wir die grundsätzliche Frage, ob das Interesse eines einzelnen Investors mehr wiegt als die Interessen der meisten Anlieger!? (siehe auch das Urteil in 1.)

8. Da ich den Planungsaussagen, dass das Projekt keine **zu starke Bauverdichtung** im Verhältnis zu den Grundstücksgrößen ausweisen soll, nicht glauben kann, möchte ich rechtssicher wissen, ob die folgenden Aspekte berücksichtigt wurden:

- a) Ist bei der Vermessung der –angeblich behutsamen- Bauverdichtung jedes Flurstück einzeln betrachtet worden oder sieht man das ehemalige zur Hausnummer 28 gehörige Grundstück inkl. des hohen Hauses 28 bei dieser Bewertung als Einheit an?
- b) Wird die Zuwegung zu den geplanten Garagen bei dieser Bemessung der zugebauten Fläche berücksichtigt oder ist davon auszugehen, dass diesbezüglich keine Bodenversiegelung stattfindet und die Anfahrt über die Wiese erfolgt?
- c) Von der in den Bauzeichnungen angedeuteten Grundfläche wirkt das geplante Doppelhaus kaum größer als die Einfamilienhäuser. Ist daraus zu schließen, dass das Haus wesentlich höher als die Einfamilienhäuser sein wird? Wie hoch ist dessen Firsthöhe?

9. Die Realisierung der Planung wird dazu führen, dass zwar beseitigte Altparkplätze teilweise durch neue ersetzt werden. Durch die neuen Häuser, die nach meinem Verständnis nur Carports für deren Eigentümer haben sollen, wird jedoch die **Parkplatznot** in diesem Bereich –insbesondere der Eichenstr.- voraussichtlich größer. (Die Parkplatznot vor dem Haus Nidenstr. 28 ist bereits ein schlechtes Vorbild!) Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Parkplatzsituation durch die geplanten Baumaßnahmen?

Abschließend möchte ich daran erinnern, dass das Baurecht eines Eigentümers im Sinne des BauGB sozialverträglich ausgeübt werden muss und die Interessen und die Lebensqualität der betroffenen Bürgerinnen und Bürger – auch im Sinne des friedlichen Miteinander aller Nachbarn- angemessen berücksichtigt werden müssen. In diesem Sinne bitte ich den Rat der Stadt Hilden bzw. den Planungsausschuss um Berücksichtigung meiner Kritik und Stellungnahme zu meinen Kritikpunkten!

Mit freundlichen Grüßen

