

BA

100% HILDEN



Antrag

**Stadtentwicklungsausschuss-Sitzung am 27.06.2012**

TOP 4.1 „Städtebaulicher Wettbewerb Albert-Schweitzer-Schule“ WP 09-14 SV 61/147

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurfsplanung zur Bebauung des Geländes der Albert-Schweitzer-Schule wird das Ergebnis des „Flächenchecks“ im Abschlussbericht der Gutachter zum „Strategischen Stadtentwicklungskonzept“ (Stand November 2010) zugrunde gelegt:
  - etwa 65 Wohneinheiten
  - soziale Mischung
  - mäßige Verdichtung
2. Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Entwurf, der eine 2-3-geschossige Bebauung (3-geschossig = Ausnahme) vorsieht.
3. Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen bleiben mit ihrem bemerkenswerten Baumbestand erhalten.
4. Neue Erschließungsstraßen sind weitestgehend zu vermeiden.

Begründung:

- Im Jahr 2010 hat die Stadt Hilden bei einem Institut für Stadtplanung ein Gutachten in Auftrag gegeben, um „unter besonderer Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und der absehbaren fiskalischen Folgen ein Konzept zu entwickeln, welche Wohnbauflächen die Stadt Hilden bis 2025 realisieren sollte“. Das Konzept war im Haushaltsplan mit 50.000 Euro veranschlagt. Nach Auswertung der Vorschläge des Gutachters und aufwändiger Bürgerbeteiligung in Form eines öffentlichen Bürgerforums hatte die Verwaltung empfohlen, die Handlungsempfehlungen „als Leitlinie für die künftigen städtebaulichen Diskussionen zu beschließen“. Dem folgten Stadtentwicklungsausschuss und Rat durch Beschluss im Frühjahr 2011.

In einem umfangreichen „Flächencheck“ hatten die Gutachter 19 potenzielle Wohnbauflächen untersucht, darunter das Gelände „Albert-Schweitzer-Schule“. Bei der Bewertung hatten die Herstellungs- und Folgekosten von Baugebieten eine Rolle gespielt, aber auch die langfristigen finanziellen Auswirkungen von Siedlungsentwicklungsentscheidungen, z. B. die Folgekosten im Bereich sozialer Infrastrukturen, um auf diese Weise eine Entwicklungsbalance für Hilden gewährleisten zu können. Nach alledem hatten die Gutachter für die Fläche „Albert-Schweitzer-Schule“ ein „gemischtes Neubauquartier“ mit „geringer Dichte“ empfohlen. Sie projektierten das Gelände mit 65 Wohneinheiten und attestierten ihm gemeinsam mit dem Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden unter diesen Voraussetzungen und bei mittleren Baulandpreisen „ein Potenzial für ein soziales Vertriebsmodell“. Vor dem Hintergrund, dass sich die Fläche im Eigentum der Stadt Hilden befindet, hatte die

Verwaltung den ergänzenden Hinweis gegeben: „Voraussetzung für die Beeinflussung des Baulandpreisniveaus ist, dass das bisherige Streben nach der maximalen Rendite beschränkt wird. Die Stadt Hilden könnte hier die Rolle des Vorreiters übernehmen.“

- Die engagierte Diskussion im Rahmen des Workshops hat gezeigt, wie wichtig vielen Bürgern ist, was auf dem bisherigen Schulgelände entsteht. Zwei der tragenden Forderungen:  
Eine moderate Bebauung, die auf die Belange der Anwohner Rücksicht nimmt und die Grünfläche mit dem eindrucksvollen Baumbestand sind nicht verhandelbar.
- Wenn auf die Errichtung neuer Straßen verzichtet wird, spart das Flächen und wirkt sich günstig auf die Erschließungskosten aus – eine wichtige Voraussetzung bei bezahlbarem Wohnraum z. B. für junge Familien.