

Hilden, 03.08.2014

Stadt Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden



**Zweite Offenlage des Bebauungsplans Nr. 254 und der 46.  
Flächennutzungsplanänderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Einwendung zur ersten Offenlage halte ich aufrecht sofern sie nicht durch die Änderungen am Bebauungsplan hinfällig sind.

Darüber hinaus bringe ich folgende Einwendungen vor:

1. Obwohl schon seit Jahren der Bebauungsplan verfolgt wird, gibt es bis heute für die Mehrzahl der Nutzer der Gebäude keine Alternativen.
2. Die Abrisskosten sind nach wie vor nicht geklärt. Erst ein externes Gutachten für EUR 70.000.- soll Klarheit über die Ausmaße des Bunkers erbringen. Erst danach können die Zusatz-Kosten für den Abriss des Bunkers und damit Gesamtabrisskosten geschätzt werden.
3. Die im strategischen Stadtentwicklungskonzept ausgewiesen 65 Wohneinheiten müssten eingehalten werden. Dies gilt im Besonderen vor dem Hintergrund, des von verschiedenen Seiten (auch seitens der Verwaltung) geäußertem Umstands, der Vorgabe des Ergebnisses durch die Verwaltung an den Gutachter.

Unabhängig von diesem Bebauungsplan muss untersucht werden, ob externe Gutachter Vorgaben für ihre Ergebnisse erhalten. Externe Gutachten machen nur Sinn, wenn sie völlig unabhängig und ohne die Wunschbrille von Rat und Verwaltung recherchiert und dokumentiert werden. Alles andere ist Verschwendung von Steuergeldern.

4. Immer noch wird der Anteil der Grünflächen schön gerechnet. Die Berechnung der Grünflächen in der geänderten Begründung entspricht nicht den Tatsachen. Zur Erläuterung füge ich hier die eigene Tabelle ein - erstellt mit den Daten aus der Begründung:

	Bestand in m <sup>2</sup>	Planung in m <sup>2</sup> (Sitzungsvorlage)	Differenz in m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	29.959	29.959	
Grünfläche	11.800		
Priv. Grünflächen z. Teil über Tiefgarage (Unterflurversiegelung)		6.846	
Spielplatz	2.860		
Öffentl. Grünfläche inkl. Spielplatz		5.701	
echte Grünflächen gesamt	14.660	5.701	
Grünflächen laut Sitzungsvorlage		12.547	-8.959
Versiegelte Flächen	1.990 13.309		
Neue Gebäude Dachflächen		10.268	
Verkehrsflächen		7.144	
<b>Summe versiegelte Flächen</b>	<b>15.299</b>	<b>24.258</b>	<b>-8.959</b>

5. Die Differenz von über 1 Million Euro zwischen den Kostenaufstellung der ersten und der der zweiten Offenlage sind nicht erklärt und sind nicht nachvollziehbar.

Insgesamt gesehen ist der Bebauungsplan in dieser Konzeption abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen



(Ursula Probst)

1 Anlage

Hilden, 15.09.2013

Stadt Hilden  
Planungs und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden



### **Offenlage des Bebauungsplans Nr. 254 und der 46. Flächennutzungsplanänderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die folgenden 10 Argumente gegen den Bebauungsplan 254 und gegen die 46. Änderung des Flächennutzungsplans bringe ich vor:

1. Der Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahre 1993. Bereits 2006 wurde im Rat beschlossen, den Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet zu überarbeiten. Die notwendigen extern beauftragten Gutachten liegen vor und trotzdem soll weiterhin scheinbarweise geändert werden. Damit werden Änderungen nicht im Gesamtzusammenhang sondern jeweils nur Projektbezogen betrachtet.
2. Mit den Stimmen von B90/Grüne und CDU sollen B-Plan und FNP geändert werden. Beide Parteien haben sich vor der Kommunalwahl 2009 in der Umfrage von MUT eindeutig für den Erhalt der noch bestehenden Grün- und Freiflächen ausgesprochen. Dies steht im krassen Widerspruch zu den jetzt eingeleiteten Änderungen.
3. Der Planbereich ist laut Klimagutachten bioklimatisch mäßig belastet. Folgende Empfehlungen werden für solche Bereiche im Gutachten angeführt:
  - a. Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils
  - b. Erhalt der Freiflächen
  - c. Reduzierung/Vermeidung von Emissionen
  - d. Herabsetzung des Versiegelungsgrades

Diese Empfehlungen werden bisher bei der Planung sträflich missachtet.

4. Das Plangebiet hat eine Größe von über 29.000 qm. Da müsste es bei vernünftiger Planung leicht möglich sein, die ggf. notwendige Eingriffe in die Natur im Plangebiet auszugleichen. Stattdessen werden Ökopunkte – über deren Sinn ich hier keinen Kommentar abgebe – benötigt, um dem Gesetz Genüge zu tun.

5. Das vom Rat der Stadt Hilden beschlossene strategische Stadtentwicklungskonzept sieht für diesen Bereich 65 Wohneinheiten vor. Diese Empfehlung wird gründlichst missachtet bei der Planung, die eine Steigerung um mehr als 100 % gegenüber dem beschlossenen Konzept vorsieht.
6. Der demografische Wandel scheint sich bei Rat und Verwaltung nur auf Kinder zu beziehen. Auch wenn die Auswirkungen dort bereits jetzt spürbar sind, werden sie auch auf dem Wohnungsmarkt absehbar Auswirkung zeigen. Daher ist es obsolet jetzt in großem Stil weitere Wohnungen im Hildener Süden zu planen.
7. Hilden ist die dichtest besiedelte Kreisangehörige Stadt in Deutschland. Hilden belegt mit 2096 Einwohner/qkm bez. Siedlungsdichte Platz 10 in NRW. Jede weitere Verdichtung mindert die Lebensqualität der Bürger und schadet dem Ansehen der Stadt.
8. Wieder einmal soll nachfolgenden Generationen das Recht auf Gestaltungsmöglichkeit beschnitten werden. Mit diesem Bebauungsplan wird nicht nur ein Teil des Vermögens der Bürger der Stadt „versilbert“, sondern auch der Gestaltungsspielraum für spätere Generation weiter drastisch eingeschränkt.
9. Alle reden vom Umweltschutz, aber die Stadt Hilden will in großem Stil Bäume fällen. Der beste Umweltschutz ist immer noch der Erhalt der Natur! Auch der schonende Umgang mit Ressourcen fällt in das Ressort Umweltschutz. Statt Abriss des Schulgebäudes wäre Recycling (sprich Umbau/Ausbau) der richtige Weg. Ein entsprechender Vorschlag wurde in der Bürgeranhörung vorgestellt, von den Bürgern mit Beifall bedacht und dann nicht weiter beachtet.
10. Die in der Bürgeranhörung am 18.11.10 vorgetragenen Wünsche der Bürger finden, allen Beteuerungen zum Trotz, keine Berücksichtigung im vorliegenden B-Plan. Auch während der gesamten Planungsphase hatten sie keinen Stellenwert und sind offensichtlich auch nicht in die Ausschreibung des Architektenwettbewerbs eingeflossen.

Mit freundlichen Grüßen

(Ursula Probst)

Hildegard Donner  
Humboldtstr. 64

40723 Hilden

Hilden, den 27.6.2014

Stadt Hilden  
Fachbereich Planung  
Am Rathaus 1

40721 Hilden



W 30.06.14  
L 30.06.

### Vorläufig und zur Fristwahrung wegen unklarer Terminlage

Anregungen und Bedenken zur 2. Offenlegung des Bebauungsplanes 254 zur Bebauung des Geländes Albert-Schweitzer-Schule und der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich halte meine in der ersten Offenlage gemachten Einwendungen vom 15.9.2013 weiter aufrecht und beziehe sie in diese Offenlage mit ein.

Völlig unverständlich ist mir jedoch, dass ich ( und die weiteren ca. 499 Bürger) auf meine Einwendungen keine persönliche Antwort der Stadtverwaltung erhalten habe. Von Bürgern, die Einwendungen zur St. Jacobus - Kirche gemacht haben, weiß ich, dass sie eine Abhandlung ihrer Bedenken im Briefkasten hatten. Heißt das, dass je mehr Bürger sich über die Entwicklung ihrer Stadt Sorgen machen ,ihre Meinungen umso geringer geachtet werden? Sind die Einwendungen „unqualifiziert“, wenn sie gleichlautend sind? Meines Wissens haben noch nie so viele Bürger zu einem B-Plan Stellung genommen, und das aus allen Stadtteilen Hildens. Selbst Herr Stuhlträger hat in einem Artikel der WZ v. 27.8.2013 darauf hingewiesen, dass das Interesse an dem offengelegten B-Plan vergleichbar ist mit dem des umstrittenen Gewerbegebietes Giesenheide. Im Jahr 2000 haben „nur“ ca. 150 Bürger ihre Bedenken zur Bebauung der Giesenheide geäußert, aber sie alle haben eine persönliche Antwort der Stadtverwaltung im Briefkasten gefunden und konnten sich bei der Stadt ausführlich darüber informieren.

Zur 1. Offenlage zum Albert-Schweitzer-Schul-Gelände haben 500 Bürger Einwendungen gegen die dichte Bebauung eingereicht, erhielten aber keine Antwort und können somit auch nicht auf die „Abhandlung“ ihrer Einwendungen reagieren. Die Bürger, die sich an unserem Infostand am 14.6.2014 informiert haben, sagten, es hat sich doch nichts geändert, warum soll ich noch mal was schreiben? Ich habe doch schon meine Bedenken geäußert.

Meine Forderung lautet: Eine weitere Offenlage nach vorheriger Information der Bürger über die Abhandlung ihrer Einwendungen. **(Die heute über die Presse gemeldete Fristverlängerung kurz vor Toresschluss reicht nicht aus!)**

Wir Bürger wollen ernst genommen werden und wenn 500 Bürger Einwendungen einreichen, sollte auch Rat und Verwaltung die Meinung der Bürger ernst nehmen und eine abgespeckte Bebauung des Geländes beschließen, unter Erhalt des Schulgebäudes, der Bäume und der gesamten Grünfläche, wie im FNP dargestellt.

Außerdem ist in der Sitzungsvorlage zur FNP-Änderung vom 10.3.2014 als voraussichtlicher Offenlagetermin die Zeit vom 26.5.2014 bis 27.07.2014 genannt. Dieser Termin ist auch in der Rheinischen Post am 14.04.2014 veröffentlicht worden. Diese 2 Monate Offenlagezeit wären auch angemessen, angesichts der Dimension und der Bedeutung dieses Bauvorhabens für den Hildener Süden und der Sommer-Urlaubszeit. Auch aus diesem Grunde ist eine erneute Offenlage m.E. erforderlich.

Ihre Antwort auf meine Forderungen, die Fläche weiterhin für den Gemeinbedarf zur Verfügung zu halten sowie sie in dem bisherigen Zustand zu belassen und den nachfolgenden Generationen als Reservefläche zu erhalten, kann ich nicht akzeptieren. Wenn die Stadt Hilden die Ansicht vertritt, dass der Bedarf an Gemeinbedarfsflächen zum einen heute nicht spezifiziert und zum anderen nicht vorausgeahnt werden kann, ist das die Bestätigung für meine Forderung, Gemeinbedarfsflächen nicht zu veräußern und zu bebauen, sondern weiterhin vorzuhalten.

Der Hinweis, dass jeder Verein auch immer die Möglichkeit hat, Räume selbsttätig auf privater Ebene anzumieten, empfinde ich als zynisch. An unserem Infostand war eine Dame, die seit Jahren in der Aula einer Tanzsportgruppe angehört, die auch Kinder- und Jugendgruppen betreuen. Sie war in heller Aufregung, weil sie sich auflösen müssen, wenn die Schule abgerissen wird.

Über die von der Stadt angebotenen Räume in der Theodor-Heuss-Schule konnte sie sich nur wundern, weil diese Schule ja auch vor der Umnutzung bzw. dem Abriss steht. Räume in der Stadthalle können sie sich nicht leisten. Die gleichen Sorgen haben die anderen Nutzer der Albert-Schweitzer-Schule. Da auch das Jueck-Gebäude abgerissen werden soll, fällt auch diese Möglichkeit raus. Wird dann vielleicht doch auf der „grünen Wiese im Außenbereich“ Ersatz geschaffen, die man mit der massiven Bebauung im Innenbereich angeblich schützen will?

Ich zitiere nochmals aus dem Schreiben von Frau Heinz vom 9.3.3009, dass ihnen vorliegt: „Mein Vater, Architekt Günter Parl, hat seinerzeit das Gebäude studiert und festgestellt, dass es durch seine solide und durchdachte Bauweise wesentlich geringer durch Energiekosten belastet ist als manch neueres Gebäude...“ Warum hat die Verwaltung nicht dem Rat vorgeschlagen, eine unabhängige Untersuchung dieses Gebäudes zu veranlassen. Hier sollen Unsummen ausgegeben werden, um alles abzureißen und neu zu bebauen, obwohl Fachleute überzeugt sind, dass sich ein Umbau der Albert-Schweitzer-Schule auf jeden Fall lohnen würde. Ein weiterer Vorteil wäre, dass viele Bäume erhalten werden könnten.

In meinen Einwendungen vom 15.9.2013 habe ich auch den Vorschlag gemacht, das Eschenbach-Gelände umzuwandeln in eine Wohnbaufläche. Am 31.1.2014 stand in der Rheinischen Post, dass der Eigentümer dort Sozialwohnungen bauen will. Ich würde mir wünschen, dass man ihn bei seinem Konzept konstruktiv unterstützt. Eine gute Idee hat auch Monheims Bürgermeister Daniel Zimmermann, der bis zu 1000 Wohnungen kaufen, sanieren und vermieten will (WZ v. 31.5.2014) Dabei soll nicht die Erwirtschaftung von Gewinnen im Vordergrund stehen. Auch so kann preiswerter Wohnraum entstehen, ohne dass neue Flächen in Anspruch genommen werden.

Eine weitere Idee habe ich am 26.6.2014 in der RP gelesen. In Düsseldorf können Wohnungseigentümer erhebliche Zuschüsse bekommen, wenn sie Immobilien barrierefrei umbauen. Für Mieter gibt es kostenlose Beratung durch Architekten.

Man sollte alle Möglichkeiten in Betracht ziehen, bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum zu schaffen, ohne weitere Freiflächen zu versiegeln.

Der neue Rat in Hilden sollte sich verantwortungsbewusst für den Erhalt der wenigen Freiflächen in Hilden einsetzen und vielleicht nochmals die Sitzungsunterlagen mit den Anregungen der Bürger zur 1. Offenlage aufmerksam durchlesen.  
Zum Schluss erinnere ich nochmals dringend an die Überarbeitung des FNP, bevor in Hilden noch mehr versiegelt und weiter Baumbestand und damit Natur vernichtet wird.

Mit freundlichen Grüßen,

H. Damm