

07.09.2013

Claudia Altieri
Düsseldorfer Str.17
40721 Hilden

An die
Stadt Hilden
Planungs und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden



Offenlage des Bebauungsplans Nr. 254 und der 46. Flächennutzungsplanänderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich erhebe folgende Einwendungen gegen die Änderung des Bebauungsplans 254 und die 46. Änderung des Flächennutzungsplans:

Die Entwässerung des Oberflächenwassers soll für den gesamten Komplex von über 140 WE auf dem Grundstück erfolgen. Auf einer Fläche von 7,0m * 25,0 m wird dazu eine Kastenrigole aus Kunststoff in über 3,0 m Tiefe benötigt. Die notwendige Baugrube dafür wird etwa 16 m Breite und 34 m Länge benötigen. Ich erhebe Widerspruch, weil die großen Bäume in der direkten Nachbarschaft die Baumaßnahme nicht dauerhaft überleben werden.

Neue Wohnungen erzeugen zusätzlichen Verkehr. Mehr Verkehr erzeugt zusätzliche Emissionen. Umso notwendiger wäre der Erhalt der alten Bäume, die in der Lage sind Emissionen zu filtern. Mein Widerspruch richtet sich gegen die extreme Verdichtung und die Vernichtung der „Baumfilter“.

Ich erhebe Widerspruch gegen die weitere, übermäßige Verdichtung von Hilden. Hilden ist schon heute die dichtest besiedelten kreisangehörigen Stadt in Deutschland. Weitere Verdichtung schadet dem Wohn- und Lebensort. Hilden belegt einen der vordersten Plätze in der Rangliste der dichtest besiedelten Städte in NRW. Der Freiflächenverbrauch in Hilden war in den letzten 10 Jahren dreimal so hoch wie der NRW-Durchschnitt!

Reduzieren Sie die bebaubare Fläche auf ein vernünftiges Maß, dann können die Bäume dauerhaft erhalten werden und die Lebensqualität im Quartier steigt deutlich an. Es werden weniger Stellplätze benötigt und das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird geringer und es kann weitgehend vorhandene Infrastruktur genutzt werden, was sich dämpfend auf die Wohnungskosten auswirkt. Ich rege an, das Maß der Bebauung auf 65 Wohneinheiten zu begrenzen.

Das vom Rat der Stadt Hilden beschlossene strategische Stadtentwicklungskonzept sieht für diesen Bereich 65 Wohneinheiten vor. Ich erhebe Widerspruch dagegen, dass beauftragte, beschlossene und aus Steuergeldern finanzierte Gutachten nicht beachtet sondern beiseite geschoben werden. Gleichzeitig moniere ich die mit der überzogenen teuren Planung drohenden überteuerten und unnötigen Infrastrukturaufwendungen, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs Haushaltsmitteln und städtischem Vermögen widerspricht.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Höhn

07.09.2013

Michael Otto
Furtwänglerstraße 12
40724 Hilden

An die
Stadt Hilden
Planungs und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden



Offenlage des Bebauungsplans Nr. 254 und der 46. Flächennutzungsplanänderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich erhebe folgende Einwendungen gegen die Änderung des Bebauungsplans 254 und die 46. Änderung des Flächennutzungsplans:

Die Entwässerung des Oberflächenwassers soll für den gesamten Komplex von über 140 WE auf dem Grundstück erfolgen. Auf einer Fläche von 7,0m * 25,0 m wird dazu eine Kastenrigole aus Kunststoff in über 3,0 m Tiefe benötigt. Die notwendige Baugrube dafür wird etwa 16 m Breite und 34 m Länge benötigen. Ich erhebe Widerspruch, weil die großen Bäume in der direkten Nachbarschaft die Baumaßnahme nicht dauerhaft überleben werden.

Reduzieren Sie die bebaubare Fläche auf ein vernünftiges Maß, dann können die Bäume dauerhaft erhalten werden und die Lebensqualität im Quartier steigt deutlich an. Es werden weniger Stellplätze benötigt und das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird geringer und es kann weitgehend vorhandene Infrastruktur genutzt werden, was sich dämpfend auf die Wohnungskosten auswirkt. Ich rege an, das Maß der Bebauung auf 65 Wohneinheiten zu begrenzen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Otto', written over a horizontal line.

Albert Veit
Erikaweg 92
40723 Hilden

Hilden, den 11.09.2013

Heute erschien Herr Albert Veit und gab zum Bebauungsplan Nr. 254 „Albert-Schweitzer-Schule“ sowie zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans folgende Anregungen zu Protokoll:

- Ich rege an, dass der Bebauungsplan nur dahin gehend geändert wird, dass künftig nur eine Bebauung auf den Grundstücken entstehen darf, die heute mit den Schulgebäuden bebaut sind bzw. mit der Fabricius-Turnhalle bebaut war.
Das Bauvolumen der Neubauten darf das Volumen der genannten Gebäude nicht überschreiten
- Freiflächen und Bäume sind als Grün- und Spielflächen zu erhalten. Es sollen keine zusätzlichen Verkehrsflächen gebaut werden.

Hilden den 11.09.2013



Albert Veit

Norbert Hansmann
Dipl.-Ing. Architekt
Oberregierungsbaurat i. R.
Kunibertstrasse 15
40723 Hilden

Hilden, den 10.09.2013

Stadtverwaltung Hilden
Fachbereich Planung
Am Rathaus 1
40721 Hilden



W 10.9.13

Widerspruch zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden und zum Bebauungsplan 254 zur Bebauung des Albert-Schweitzer-Schulgeländes in Hilden.

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Widerspruch gegen die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes begründet sich schon daraus, dass diese Änderung in die überfällige Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hereingrätscht. Dies ist aufgrund der Klimaentwicklung, des demographischen Wandels und der neuesten Zahlen der Volkszählung in NRW von besonderer Bedeutung, gerade für Hilden als eine der am dichtesten besiedelten Städte. Insbesondere der versiegelte Flächenanteil ist in Hilden im Vergleich zum Landesdurchschnitt von etwa 25 % mit 60 % erschreckend hoch, wie gerade erst durch IT-NRW festgestellt wurde. Daher haben sich mehrere Bürger im Juli 2013 zu einem Bürgerantrag gemäß §24 GO NRW entschlossen und den Bürgermeister der Stadt Hilden, Herrn Horst Thiele im Juli 2013 aufgefordert, den Flächen-nutzungsplan ökologisch sinnvoll, bedarfsgerecht und somit nachhaltig neu aufzustellen.

Bis dahin sollten alle Änderungen des gültigen Flächennutzungsplanes als Voraussetzung neuer Bebauungspläne ruhend gestellt werden, um nicht scheinbar und ohne Würdigung der neuen veränderten Ausgangssituation zu fehlerhaften Entscheidungen zu kommen und für die hier wohnenden Bürger die Wohn- und Lebensqualität zu vermindern statt zu verbessern. Besonderer Wert sollte auf den Erhalt der ohnehin knappen Grünflächen gelegt werden. Die Verdichtung im Innenbereich muss sich an den Zielvorgaben des gültigen Regionalplanes orientieren. Dies ist bei der 46. Änderung des Flächennutzungsplans nicht der Fall – er orientiert sich ausschließlich am Ergebnis des 1. Preisträgers aus einem Architektenwettbewerb.

Schon weit im Vorfeld der Offenlage sind 1.537 Hildener Bürger dem Aufruf der Aktionsgemeinschaft „Grüne Lunge“ gefolgt und haben sich mit Unterschrift im Sinne einer lebenswerten Stadt für den

- **Erhalt aller alten, schützenswerten Bäume,**
 - **Erhalt der großen Grünfläche im Hildener Süden als Lebens- und Spielraum und als grüne Lunge** sowie die
 - **Berücksichtigung dieser Interessen durch die Politik**
- ausgesprochen – *Beispiel siehe Anlage 0.*

Auch die regionale Presse hat hierüber mehrfach ausführlich berichtet. Die Unterschriften wurden dem Bürgermeister am 14.03.2013 von Vertretern der Aktionsgemeinschaft „Grüne Lunge“ in Kopie übergeben. Jedoch wurden die oben genannten Forderungen und Anregungen der Bürger/innen nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt und zwar sowohl bei den Planungen zum Bebauungsplan 254 und der hieraus abgeleiteten 46. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Wie wichtig die große Grünfläche für den Hildener Süden ist, zeigt beispielhaft auch die Zirkusveranstaltung für Schulkinder vom Mai 2013 – *siehe Anlage 1.*

Die in meinem Einschreiben am 21.01.2013 an den Bürgermeister der Stadt Hilden vorgetragenen Bedenken und Anregungen zur 46. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan 254 bleiben weiterhin bestehen – *siehe Anlage 2, 2a und 2b.*

Auch die dort gemachten Vorbehalte konnten seitens der Verwaltung aus meiner Sicht im weiteren Planungsverlauf nicht bzw. nicht ausreichend ausgeräumt werden. Im Gegenteil, vieles stellt sich im endgültigen Entwurf noch ungereimter dar, als es am 17.01.2013 in der Bürgerinformation durch die Verwaltung der Stadt Hilden vor- und dargestellt wurde.

Von den 45 in den fünf Baufeldern gezählten Bäumen, die weitgehend unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden fallen, sollen gemäß Bebauungsplan 254 nur zwei erhalten werden. Die seitens der Verwaltung immer wieder genannten weiteren neun Bäume, die erhalten werden, stehen außerhalb der fünf Baufelder im Bereich des Spielplatzes am Bach und am Rande der verbleibenden restlichen Grünfläche. Zu den 43 Bäumen, die gefällt werden sollen, gehören auch 14, die im Bereich des Fußgänger-Durchgangs zwischen der Straße Am Wiedenhof und der Kunibertstraße stehen. Mir erschließt sich der Sinn nicht, dass die hier stehenden 14 große Bäume abgeholzt werden sollen, um danach an gleicher Stelle als Ausgleichsmaßnahme vier Ersatzpflanzungen vorzunehmen – *siehe Anlage 1a.*

Selbst der 1. Preisträger des Architektenwettbewerbs, das Büro Meurer beurteilen gemeinsam mit dem Planungsamt in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 254 auf Seite 6 sowohl die Grünflächen als auch den Baumbestand als

„bedeutend, umfangreich, schutzwürdig, erhaltenswert und prägend für das Gebiet. Neben den im Baumbestandsplan gekennzeichneten Bäumen sind etliche weitere Laubbäume durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden unter Schutz gestellt“.

Im preisgekrönten Siegerentwurf bleibt hiervon aber so gut wie nichts übrig – wie auch, wenn neben den fünf ausgewiesenen Baugebieten und den Verkehrsflächen von ursprünglich ca. 14.000 m² öffentlicher Grünfläche nur noch 4.704 m² verbleiben (vgl. Meurer und Planungsamt: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 254 Seite 4 und 36).

Diese Zahl von 4.704 m² steht im krassen Widerspruch zu den Aussagen der Verwaltung in der Bürgerinformation vom 17.01.2013, wonach die Grünflächen von 12.700 m² im Bestand auf 17.215 m² durch die Planung steigen (vgl. Protokoll des Grünflächen- und Planungsamtes vom 31.01.2013, Seite 5). Die Flächenbilanz von BUND und der Grünen Lunge zeigt, dass die öffentliche Grünfläche nahezu halbiert wird, was ja auch in der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes augenscheinlich deutlich wird – siehe auch Flächenbilanz als Anlage 3.

Erreicht hat das Planungsamt "ihre" hohen Grünflächenwerte, indem zu der Öffentlichen Grünfläche die privaten Gärten als unversiegelte Flächen hinzugerechnet wurden. Dies ist nicht nur aus meiner Sicht falsch und unzulässig und wird von vielen Bürgern als Irrtum oder sogar Täuschung empfunden, zumal diese Grünflächen großenteils auf den Tiefgaragen liegen. Bei der Grundflächenzahl werden die überbauten Flächen der Tiefgarage im Bebauungsplan 254 nicht mitgerechnet. Durch diese Festlegung wird der Versiegelungsgrad des Untergrundes rein rechnerisch möglichst niedrig gerechnet und der Anteil der privaten Gärten entsprechend hoch gerechnet (vgl. textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 254 erste Seite Punkt 2.1).

Wegen der ringförmigen Bebauung in den Wohnbauflächen 1-4 und den Tiefgaragen in der Mitte hat dort jeweils eine Regenwasserversickerung in Form von Rigolen keinen Platz. Daher soll diese in der stark verkleinerten verbleibenden Öffentliche Grünfläche erfolgen. Nach schriftlicher Auskunft des Planungsamtes vom 26.06.2013 wird diese Rigole als - harmlose klingende - Kastenrigole dargestellt. Kastenrigolen werden aber in aller Regel aus großen Kunststofftanks zusammengefügt, die zur Versickerung des Regenwassers in wasserdurchlässige Schichten tief ins Erdreich eingebaut werden.

Betrachtet man einmal näher die geplante Form der Regenwasserver-sickerung in der öffentlichen Grünfläche, dann kommt man zu folgenden, die Funktion als Grünfläche weiter einschränkenden, Erkenntnissen. Nach Aussage des Planungsamtes wird für die Rigole selbst lediglich eine Fläche von 7 m x 25 m benötigt. Liest man das Boden- und Versickerungs-gutachten, dann kommt man zum Einbringen der Kunststofftanks aufgrund einer Stauschicht mit unzureichender Versickerungseigenschaft in 3,45 m Tiefe zu einer Ausschachttiefe der Grünfläche von mindestens 3,50 m. Inwieweit das Aufbrechen der wasserundurchlässigen Schicht sich mit den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes und nach der WRRL hinsichtlich des Schutzes des Grundwasserkörpers vereinbaren lässt, muss ohnehin noch durch die untere Wasserbehörde untersucht und beurteilt werden.

Zu den Rigolenabmessungen kommen noch Arbeitsräume, seitliche Abböschungen, Zuleitungen, Grobfilter- und Feinfilterschächte jeweils aus den fünf Baugebieten sowie ein Überlauf in den an dieser Stelle noch nicht vorhandenen Regenwasserkanal. Von der öffentlichen restlichen Grünfläche im Bestand wird da bei einer Baugrube mit Abmessungen an der Oberfläche von 16 m x 34 m und einer Tiefe von mindestens 3,50 m nicht mehr viel übrig bleiben.

Ob die vorhandenen Bäume in der direkten Nachbarschaft die erforderlichen Erdbewegungen überleben ist fraglich und das große Volumen der Kasterigole aus Kunststoff wird ein naturnahes Belassen der ohnehin verkleinerten öffentlichen Grünfläche verhindern.

In diese Richtung zielte auch meine Frage in der Bürgeranhörung des Stadtentwicklungsausschusses am 12.06.2013, die mir trotz Anwesenheit der zuständigen Mitarbeiter des Planungsamtes nicht direkt beantwortet werden konnte. Meine Frage wurde dann auf Vorschlag der Vorsitzenden Frau Alkenings durch das Planungsamt der Stadt Hilden am 26.06.2013 schriftlich beantwortet – aus meiner Sicht, wie vor beschrieben, nicht zufrieden stellend - *siehe Anlage 4*.

Wenn die Verwaltung sich hinsichtlich des Fortbestandes der Bäume aber so sicher ist, warum werden dann die Bäume mit der Nr. 10, 11, 17 und 19 aus der Anlage 2b der Dokumentation vom 18.07.2013 nicht auch wie die Bäume Nr. 5 und 8 verbindlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen? Das Gleiche gilt für die Bäume auf dem Kinderspielplatz am Bach. Oder ist man sich in der Verwaltung hinsichtlich des Erhalts dieser Bäume wegen der nach WRRL notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung des Zustandes des Baches auch nicht sicher?

Nicht zuletzt ist bei der Rigole noch zu bedenken, dass die Fläche, in die die private Regenentwässerung eingeleitet und versickert werden soll,

gemäß der 46. Flächennutzungsplanänderung eine öffentliche Grünfläche ist. Dies dürfte hinsichtlich zukünftiger Wartungsarbeiten zu reichlich Konfliktstoff zwischen der Stadt Hilden und den privaten Eigentümern in den 5 Baugebieten führen.

Nach den schriftlichen Begründungen zum Bebauungsplan 254 soll im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche noch eine Trafostation mit Abmessungen von 5 m x 6 m und einer Vorhalteleistung von 300 kVA errichtet werden.

Insgesamt will die Stadt Hilden in die Planungs- und Infrastrukturmaßnahmen zur Erschließung des Gebietes aus Steuermitteln geschätzte 2.150.000,00 € aufwenden (vgl. Seite 36 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 254).

Durch den Erhalt der Bäume, der wie von mir eingangs erwähnt von 1.537 Bürgern schriftlich gefordert wurde, würde die Anzahl der Wohneinheiten sinken, was wiederum zur Reduzierung der Größe aller Infrastrukturmaßnahmen bis hin zur Verkehrsberuhigung führen würde. Eine verstärkte Verkehrszunahme wiederum verschlechtert die Lebensqualität nicht nur durch Feinstaub und Abgase. Sie wird auch eine ständige Unfallgefahr für die Kinder der geplanten und der bestehenden Umgebungsbebauung zum Beispiel des katholischen Kindergartens Am Wiedenhof darstellen.

Vieles habe die Planer und Gutachter des prämierten Architektenentwurfs in den textlichen Erläuterungen des Bebauungsplanes 254 und der 46. Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Bestandssituation benannt. Sie haben diese Erkenntnisse aber in der Planung aufgrund der hohen Anzahl von 145 Wohneinheiten nicht umgesetzt. Wie auch, denn die erforderlichen Gutachten wurden erst nach der Prämierung des 1. Preisträgers erstellt, was für mich einen Mangel im Verfahrensablauf darstellt.

Auch gab es zu dem Untersuchungsumfang keinen Scooping-Termin unter Beteiligung der hinzuzuladenden Institutionen und Verbände, was ebenfalls als Verfahrensmangel zu rügen ist.

Warum wurden die Gutachten als Vorgabe für den Architektenwettbewerb nicht im Vorfeld erstellt? Warum wurde die Zahl von maximal 65 Wohneinheiten, die den Anwohnern und interessierten Bürgern noch im November 2010 von der Verwaltung in einer Informationsveranstaltung genannt worden war, nicht als verbindliche oder zumindest als einzubeziehende Alternative für den Architektenwettbewerb gemacht?

Diesen Mangel haben sowohl die Auslober als auch die Vorprüfer und die Juroren bei der Prämierung des 1. Preisträgers offensichtlich nicht

wahrgenommen. Ansonsten hätte aus meiner Sicht das Verfahren einen anderen Verlauf genommen.

Wie kann es sein, dass im Baum- und Artenschutzgutachten z. B. kein Hinweis auf die Baumhöhle gemacht wird, welche wahrscheinlich als Behausung von schützenswerten Fledermäusen dient oder zumindest dienen kann? Schon daher erscheint das Gutachten nicht ausreichend umfassend und zuverlässig zu sein.

Die Aktionsgemeinschaft „Grüne Lunge“ hat diese Baumhöhle bei seiner Begehung des Geländes gefunden und unter Nr. 6 in der Kleinen Baumdokumentation abgebildet –siehe Anlage 5.

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplanentwurf 254 verringern die PKW - Stellplätze entlang der Kunibertstraße und der Lindenstraße erheblich. Auch wenn die „Grünen“ im Hildener Stadtrat für weniger Stellplätze im geplanten Neubaubereich plädieren, wird es zu einer erheblichen Zunahme des Individualverkehrs durch die enorm hohe Baudichte von geplanten 145 Wohneinheiten kommen. Realistisch sind 1,5 PKW pro Wohneinheit, also ca. 220 Stellplätze. Hierin sind aus meiner Sicht nicht einmal ausreichend Besucherstellplätze enthalten.

Bisher fehlten für die vorhandenen Anwohner rund um das geplante Baugebiet bis zum Abbruch der Fabriciushalle immer wieder Stellplätze. Die 25 Stellplätze vor der ehemaligen Fabriciushalle werden aber durch die geplante Bautätigkeit entfallen, ebenso diejenigen entlang der Planungsgrenze an der Kunibertstraße. Hier werden sogar diejenigen, welche beim Beplanen des Verkehrskindergartens in Senkrechtaufstellung zur Kunibertstraße auf dem Schulgelände als notwendige Stellplätze ausgewiesen wurden, entfallen.

Wo soll für diese entfallenden notwendigen Stellplätze ein Ausgleich oder Alternative geschaffen werden? Sollen diese etwa aus öffentlichen Mitteln noch einmal neu gebaut werden?

Dem Gelände soll durch die große bauliche Verdichtung der parkähnliche Charakter durch die Abholzung von mindestens 43 Bäumen in den fünf geplanten Bauzonen genommen werden. Lediglich zwei wurden im Bebauungsplan festgesetzt, wobei die Eiche am Lindengarten die Verbreiterung der Straße bis hin zu seinem Stamm nicht überleben wird, was ja selbst das Baumsachverständigenbüro Dräger aus Essen auf Seite 32 seines Baumgutachtens so festgestellt hat.

**Warum wird dieser Baum dann im Bebauungsplan 254 im Bereich WA 4 als zu erhalten dargestellt?
Steht der zweite dargestellt zu erhaltende Baum im Bereich WA 2 mit seinem Wurzelwerk nicht in der Baugrube der geplanten**

Tiefgarage oder aber so nah daran, dass er die Bauzeit nicht überleben kann?

Die Abholzung der zuvor genannten Bäume kann auch dadurch vermieden werden, wenn eine Nachnutzung intakter Teile der Schule untersucht und realisiert würde. Dies war auch ein Konzeptvorschlag der ersten Bürgerinformation vom November 2010, bei der ein sachkundiger Bürger diesen Vorschlag eindrucksvoll dargestellt hat – *siehe Anlage 6*.

Die intakten Teile der Schule könnten auch weiterhin die heutigen Vereine und die VHS beherbergen sowie die Aula unter anderem als Bürgersaal genutzt werden. Warum wurde nicht einmal der Versuch einer Planung unternommen, um hier in den beiden Gebäuden mit dem vorhandenen großen Schallschutz das auf dem Gelände anstrebenswerte Mehrgenerationenwohnen unterzubringen? Interesse besteht seitens des Seniorenbeirats und einer Delegation älterer Bürger, die am 24.08.2013 das Gelände besichtigt haben. Wenige Tage später rief mich eine Architektenkollegin an um zu erfragen, ob ich schon konkretere Pläne für eine Umnutzung der intakten Schulgebäude zum Zwecke des Mehrgenerationenwohnens hätte.

Die Umnutzung der Schule für diese Mehrgenerationenwohnform war auch die Kernidee des Bürgerentwurfs von 2010.

Der vorhandene hohe Schallschutz der Schule verringert bei einem solchen Projekt - wie Beispiele zeigen - vorprogrammierte Konflikte.

Auch kann ich zusammen mit vielen Bürgern, mit denen ich gesprochen habe, nicht nachvollziehen, dass die Hauptgebäude der Albert-Schweitzer-Schule von der Grundsubstanz her nicht mehr erhaltenswert sein sollen, zumal der Restbuchwert der Schule auf Seite 36 der Begründung des Büros Meurer und des Planungsamtes zum Bebauungsplan Nr. 254 immerhin noch 2.340.000,00 € ausmacht. Hinzu kommen noch 396.000,00 € für entfallende Verkehrs-, Entwässerungs- und Außenanlagen. Durch den Abbruch der Fabriciushalle ist ein Restbuchwert von 446.770,39 € und Abbruchkosten in Höhe von 130.000,00 € entstanden. Durch den Abbruch der Schule würden weitere Kosten entstehen.

Die geplanten Abrisse würden gemeindliche Vermögenswerte - die Restbuchwerte der wegfallenden Parkplätze vor der ehemaligen Sporthalle und die "eingezogene" Straße Am Lindengarten wären noch hinzuzurechnen - in Höhe von ca. 2,8 Mio. € vermindern. Mit den Infrastruktur- und Planungskosten von 2,1 Mio. € summiert sich dies also zu einer Belastung von etwa 5,0 Mio. €, die letztlich nur durch den Ausverkauf städtischen Grundvermögens wieder "hereingeholt"

**werden sollen, was insgesamt aber ein gemeindliches
"Vermögensverlustgeschäft" ist.**

Diese hohe Zahl zeigt mir, dass die große Anzahl von 145 Wohneinheiten nicht nur wie von der Stadt Hilden immer wieder vorgetragen dem großen Mangels an Wohnraum geschuldet ist, sondern einer wirtschaftlichen "Milchmädchenrechnung" folgt. Bei den ursprünglich durch die Gutachter des Strategischen Stadtentwicklungskonzepts vorgeschlagenen 65 Wohneinheiten wurde dagegen ein fiskalisch positives Ergebnis errechnet.

Weiterer Vorteil einer Weiternutzung der Schule wäre auch der schonende Umgang mit Ressourcen. Daneben wird immer wieder von Bürgern auch der hohe Identifikationswert der Albert-Schweitzer-Schule für ehemalige Schüler angeführt.

Abgängig sind lediglich die fünf Pavillons in Leichtbauweise, die sich gut sichtbar rund um die Schule gruppieren. Daher mag wohl auch bei vielen Mitgliedern des Rates der Eindruck entstanden, dass die gesamte Schule abgängig ist. Nach Abbruch der Pavillons könnten die dann frei werdenden Flächen behutsam unter Rücksichtnahme auf den nahe stehenden Baumbestand nachverdichtet werden und so der parkähnliche Charakter beibehalten und zum Erhalt einer guten, gesunden Wohnqualität genutzt werden.

Durch die Erhaltung der gesunden Bausubstanz der Schule wird gleichzeitig der große Baumbestand ringsherum erhalten und das Gelände behält seinen besonderen ökologischen Wert für Mensch und Tier und sorgt darüber hinaus für eine Verbesserung der Luftqualität nicht nur durch die hohe Feinstaubabsorption – siehe Anlage 7 und 7a.

Im Bereich der Schule könnten so nach einer ersten internen Konzeptstudie mehr als 40 Wohneinheiten für das vom Seniorenbeirat der Stadt Hilden geforderte Mehrgenerationenwohnen in den erhaltenswerten Schulgebäuden und durch Nachverdichtung im Bereich der abgängigen Pavillons entstehen – ca. 60% der Wohneinheiten lägen altengerecht im Erdgeschoss und 40% für Familien mit Kindern in den Ober- und Dachgeschossen. Für die Vereine und die Aula ergäben sich keine Veränderungen. Auch die Belastung der unmittelbaren Nachbarn durch eine enorm lange Bauzeit durch die vom Büro Meurer geplante Bebauung von 145 WE – schätzungsweise mindestens 5 Jahre - würde sich auf etwa die Hälfte verringern. Zur Untermauerung der zuvor genannten Zahlen wurden Entwurfskizzen angefertigt - *siehe Anlage 8.1 – 8.8.*

Bei einem hohen Familienanteil mit Kindern steigt auch der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Auch hieran sollte bei der Planung gedacht werden, denn die Kindergärten der Umgebung sind schon heute ausgelastet.

Alle diese Gedanken werden auch durch die gültigen Grundsätze der Regionalplanung untermauert- Zusammenfassung *siehe Anlage 9*.

Neuere Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen ebenfalls nicht den exorbitant hohen Bedarf an neuem Wohnraum, wie er von der Verwaltung und einigen Ratsparteien immer wieder vorgetragen wird. Es ist sicherlich richtig, dass wir neue Wohnformen für ältere Mitbürger benötigen. Diese bewohnen zumeist im Hildener Süden (Reihen-) Einfamilienhäuser und würden bei genügend altersgerechtem Wohnraum diese Häuser für junge Familien frei machen. Diesen Menschen könnte - besonders Älteren aber auch Jüngeren - über ein verbessertes Umzugsmanagement geholfen werden. Auch hierzu könnten im Stadtentwicklungsausschuss die Empfehlungen aus dem Strategischen Stadtentwicklungskonzept beraten werden. Zur Bevölkerungsentwicklung hat Herr Ralf Berndt, Kunibertstraße 15a, 40723 Hilden in seinem Widerspruch einen ausführlichen Beitrag geschrieben, dem ich mich ausdrücklich anschließe.

Dann möchte ich noch auf Formfehler hinweisen, die durch unzureichende bis hin zu falschen Information der Bürger entstanden sind.

Die schriftliche Ankündigung zur Bürgeranhörung am 17.01.2013 - von der Verwaltung mit großer Überschrift als Bürgerinformation dargestellt - wurde auf meine telefonische Nachfrage vom Donnerstag, den 10.01.2013, beim Planungsamt erst am Freitagvormittag, den 11.01.2013 in die Hausbriefkästen der Anwohner rings um das Plangebiet verteilt. Im Telefonat wurde mir die Verteilung der Ankündigung als längst erfolgt dargestellt und dass ich keine erhalten hätte als bedauerliches Versehen. Übrigens, bei der Verteilung der Einladung am Freitag habe ich konsequenterweise keine Einladung in meinem Briefkasten vorgefunden.

Auf Seite 1 dieser Einladung durch das externe Planungsbüro Meurer und das Planungsamt der Stadt Hilden wurde die Veranstaltung groß als Bürgerinformation und nicht nach § 3 BauGB als frühzeitige Beteiligung angekündigt. Wegen der unpräzisen Ankündigung waren sich viele Bürger über die Wichtigkeit des Termins nicht im Klaren. Der Beginnstermin 18:00 Uhr wurde darüber hinaus auf der Internetseite der Stadt fälschlich mit 19:00 Uhr angegeben. Wegen der kurzfristigen Terminbekanntgabe und der falschen Uhrzeit konnten viele Interessenten nicht oder aber erst zu spät teilnehmen. Hierdurch lässt sich auch die geringe Anzahl an Teilnehmern an dem wichtigen Termin erklären.

Die Bekanntgabe der Offenlegung vom 22.07. – 16.09. 2013 wurde am schwarzen Brett des Rathauses nach dem 18.07. veröffentlicht. Nach Aussage eines Nachbarn war der Aushang schon am 23.07. wieder abgehängt.

Die Offenlage selbst wurde exakt in die Zeit der Sommerferien gelegt mit einer Fristverlängerung bis zum 16.09.2013. Trotz all dieser Widrigkeiten war und ist der Widerstand in der Bevölkerung - wie auch die Presse mehrfach berichtete - enorm groß.

Es wäre wünschenswert, wenn die Ratsmitglieder und die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses sich mit Anwohnern, interessierten Bürgern, Mitgliedern des BUND, MUT und der Grünen Lunge einmal vor Ort treffen würden, um für die anschließenden Abstimmungen besser vorbereitet zu sein. Vor allem der Eindruck, dass die Hauptgebäude ähnlich marode sind wie die fünf Pavillons ringsherum, ließe sich dann entkräften.

Aufgrund der vielen Ungereimtheiten, die sich bei der näheren Betrachtung der Gutachten, Stellungnahmen, Berechnungen und Plänen ergeben, lege ich gegen die 46. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan 254 zur Bebauung des Albert-Schweitzer-Schulgeländes Widerspruch ein und schließe mich auch dem Anregungen und Bedenken von Herrn Dieter Donner, Humboldtstraße 64, 40723 Hilden, an.

Anlagen: Anl.0 Beispiel aus der Unterschriftenliste,
Anl.1 Zirkusveranstaltung für Schulkinder am 13.05.2013,
Anl.1a Bäume zwischen Wendehammer und Kunibertstraße,
Anl.2 Mein Schreiben vom 21.01.2013 an den Bürgermeister,
Anl.2a Bäume und ihre Wohlfahrtswirkung... v. Marc Wilde,
Anl.2b Baumdokumentation vom 18.07.2013,
Anl.3 Flächenbilanz FNP alt zu neu vom 14.05.2013,
Anl.4 Schreiben der Verwaltung zur Rigole vom 26.06.2013,
Anl.5 kleine Baumdokumentation,
Anl.6 Bürgerentwurf von 2010,
Anl.7 Auswirkung von Feinstaubbelastung,
Anl.7a zum Wert von Bäumen,
Anl.8.1-8.8 Vorentwurfsskizzen zur Nutzungsänderung der Schule,
Anl.9 Zusammenfassung von Grundsätze der Regionalplanung.

Mit freundlichen Grüßen



Norbert Hansmann
Dipl.-Ing. Architekt

Werner Siggelkow
Uhlandstraße 23
40723 Hilden

An die Stadtverwaltung Hilden
Planungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden



W
M. 09. 13

Hilden, 9.9.2013

Offenlage des Bebauungsplans 254 Anregungen

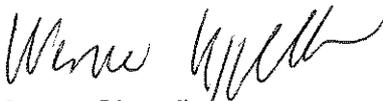
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Planung bin ich im folgenden Punkt nicht einverstanden. Im Bereich der Bebauung WA 5 (Am Lindengarten) sollen zwei schutzwürdige Bäume entfallen. Ich rege deshalb an, diese Bäume durch eine geänderte Planung zu erhalten.

Sowohl die Straßenführung als auch der Baukörper im Bereich WA 5 werden verändert: Die Planstraßen 05 sollte sich an dem jetzigen Straßenverlauf Am Lindengarten orientieren, der Baukörper muss entsprechend verschoben werden. Die Planstraße 01 wird nicht neu erstellt und nimmt den jetzigen Straßenverlauf auf.

Diese Planung hätte den Vorteil, dass die beiden schutzwürdigen Bäume erhalten bleiben und die Erschließungskosten für das Gebiet reduziert werden können.

Mit freundlichen Grüßen


Werner Siggelkow

Georg Blanchot

 (02103) 51074

**Bahnhofsallee 24
40721 Hilden**

09.09.2013

Georg Blanchot Bahnhofsallee 24 40721 Hilden

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden



UP 12.09.13

Offenlage des Bebauungsplans Nr. 254 und der 46. Flächennutzungsplanänderung (ehem. Albert-Schweitzer-Schule)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Änderung des Bebauungsplans 254 und die 46. Änderung des Flächennutzungsplans erhebe ich folgende Einwendungen:

Hilden darf baulich nicht weiter ungehemmt verdichtet werden. Hilden ist bereits die dichtest besiedelte kreisangehörige Stadt in Deutschland. In den letzten zehn Jahren hat in Hilden der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche dreimal so stark zugenommen wie im restlichen Land.

Während von 2003 bis 2013 1,3 Prozent der Fläche Nordrhein-Westfalens dem Flächenverbrauch zum Opfer fielen, waren es in Hilden rund 3,8 Prozent des Stadtgebietes. Im Landesdurchschnitt wurden in den vergangenen zehn Jahren täglich zwölf Hektar versiegelt. Hildens Anteil daran würde bezogen auf die Stadtgröße 100 Quadratmeter ausmachen. Tatsächlich wurden an der Itter aber 270 Quadratmeter Fläche jeden Tag verbraucht. Das sind fast zehn Hektar im Jahr. Der Flächenfraß hat Folgen: während die Siedlungs- und Verkehrsfläche NRW-weit 25 Prozent der Fläche beansprucht, sind es in Hilden mittlerweile 60 Prozent. Das Siedlungsdichtegutachten und der Grünordnungsplan haben in den vergangenen Jahren die Grenzen des Hildener Flächenversiegelungswachstums aufgezeigt, wurden in ihrer Umsetzung aber konsequent ignoriert

Jede weitere Verdichtung schadet dem Standort Hildens als lebenswerte Gemeinde und muss daher verhindert werden.

Die Bevölkerungsentwicklung hin zu mehr älteren und weniger jungen Menschen muss auch in Hilden bei der Bauplanung berücksichtigt werden. Ein geringerer Bedarf an Schulen geht einher mit einem geringeren Bedarf an Wohneinheiten. Das vom Rat der Stadt Hilden beschlossene strategische Stadtentwicklungskonzept sieht

im Plangebiet nur ca. 65 Wohneinheiten vor. Eine maximale Errichtung von mehr als 140 neuen Wohneinheiten auf dem Gelände der Albert-Schweitzer-Schule ist überdimensioniert und daher abzulehnen.

Eine festgesetzte Grünfläche von 14.000 m² soll zur Hälfte der Bebauung zum Opfer fallen bzw. auf andere Weise versiegelt werden. Innerstädtische Freiflächen sind aber wichtig für das Klima der Umgebung.

Mehr als 45 Bäume sollen fallen, wodurch dem Gebiet der grüne Charakter genommen wird. 45 Bäume erzeugen dann keinen Sauerstoff mehr, 45 Bäume filtern keinen Feinstaub mehr aus der Luft, sie filtern kein Kohlendioxid und sonstige Schadstoffe mehr und kühlen auch die Umgebungsluft durch Verdunstung nicht mehr ab. Lediglich zwei Bäume sollen durch B-Planfestsetzung erhalten werden. Ob diese die Bautätigkeiten überleben, darf aufgrund einschlägiger Erfahrungen aus früheren Verfahren bezweifelt werden. Ich wende mich insoweit gegen die Abholzung und weitere Flächenversiegelung.

Mit einer Reduzierung der bebaubaren Fläche auf ein vernünftiges Maß können Bäume dauerhaft erhalten und die Lebensqualität im Quartier deutlich gesteigert werden. Ich rege an, das Maß der Bebauung auf 65 Wohneinheiten zu begrenzen und dabei auch Voraussetzungen für bezahlbaren sozialen Wohnungsbau, Mehrgenerationenwohnen, sowie barriere- und behindertenfreundliches Wohnen zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

Henry Handol