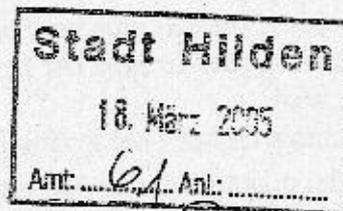


An die Stadt Hilden  
- Planungs- und Vermessungsamt -

Rathaus  
40721 Hilden



Bund für Umwelt- und  
Naturschutz LV NW  
Ortsgruppe Hilden  
Dieter Donner  
Kirchhofstr. 28  
40721 Hilden  
Tel. 02103/65030

Hilden, den 18.03.2005

Betr.: 40. Änderung des Flächennutzungsplan für den Bereich Gerresheimer  
Straße/Augustastraße/Hoffeldstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir halten unsere erheblichen Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung  
weiterhin und wie bereits dargestellt aufrecht. Zusätzlich nennen wir Ihnen aber  
noch folgende Gründe:

1. Das bereist im Vorfeld der Bauleitplanungen vereinbarte Koppelgeschäft mit der  
„Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke Hilden“ zum Verkauf und der Umwandlung eines  
erheblichen Teils des Geländes in Wohnbauland mit der Finanzierung der Umbau- und Neubau-  
maßnahmen beschränkt die für den Gemeinbedarf benötigte Fläche über Gebühr. So gibt es  
aktuell erhebliche Widerstände der Grundstücksgesellschaft, Flächen für die dringend  
benötigten, überdachten Fahrradabstellplätze bereitzustellen. Hier wäre eine geringere  
Flächenumwidmung sicher ein guter Ausweg aus der Misere.
2. Das Sicherstellungsverfahren für den wertvollen Naturbestand in diesem Bereich wurde  
zwar von der Kreisverwaltung Mettmann negativ entschieden. Allerdings ist der  
Argumentation der Kreisverwaltung, dass es sich hier um „Ziergärten“ handelt, energisch zu  
widersprechen. Da die Bezirksregierung Düsseldorf ihre Aufgabe als obere Landschafts-  
behörde in diesem Verfahren nicht wahrnehmen möchte, werden wir hierzu als nächste Instanz  
das zuständige Ministerium - MUNLV – einschalten. Es sollte in der BRD eigentlich davon  
ausgegangen werden können, dass Gesetze – auch wenn sie zu Schutz der Natur verabschiedet  
wurden – einzuhalten sind. Da ist auf Landesebene das MUNLV die oberste Instanz für die  
Einhaltung des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes. Es wird sich dann  
zeigen, ob eine Gemeinde die Reste von Natur im bebauten Bereich ohne ausreichende  
Abwägung dem Geld opfern darf oder ob diese Gesetze noch Gültigkeit erlangen können.  
Deshalb empfehlen wir, das Änderungsverfahren zunächst bis zur Entscheidung durch das  
MUNLV ruhen zu lassen.

3. Es fehlt weiter eine schlüssige Begründung, weshalb - außer aus finanziellen Gründen - wieder einmal „Fläche für den Allgemeinbedarf“ in private Wohnbaufläche umgewandelt werden soll.

Wenn schon die Prognose nicht beachtet wird: - nochmals zur Verdeutlichung - „Bei dem - auch die Stadt Hilden nicht verschonenden - zu erwartenden Bevölkerungsrückgang wird zusätzliche Wohnbaufläche in Hilden nicht benötigt. So veröffentlichte der Rheinische Merkur am 14. Oktober 2004 eine Prognose zur Bevölkerungsentwicklung bis 2020:

„Trübe Aussicht: Bis 2020 werden sich die Gebiete, die schrumpfen, fast verdoppeln“ und die dort beigefügte Grafik zeigte den Kreis Mettmann in der Gruppe der Kreise, für die eine Schrumpfung zwischen -9,9 bis 5 % erwartet wird.

In derselben Ausgabe wird auch auf die Erkenntnisresistenz der Politik hingewiesen:

**Demografie - Kaum eine andere Disziplin erlebte mehr Höhen und Tiefen -  
Im Würgegriff der Politik“**

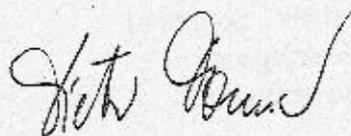
Dann ist doch zu fragen, weshalb denn der Expansionsbedarf der noch vorhandenen Rest-Bevölkerung Hildens gerade in diesem Bereich Hildens befriedigt werden muss und welche Alternativenprüfungen es gegeben hat? Oder sollen bei immer knapper werdenden Flächen keine Alternativen mehr geprüft werden?

Außerdem ist es nicht endlich an der Zeit, dass das von der Hildener Bevölkerung bezahlte und begleitete Siedlungsdichtegutachten für eine Alternativenprüfung und einen Planungsausgleich herangezogen wird?

Oder wurde dieses Geld völlig ohne Sinn und Verstand ausgegeben und das Gutachten verschwindet in der Schublade?

Viel Erfolg beim Nachdenken und den weiteren Planungsüberlegungen!

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner

Für die Ortsgruppe des *BUND*

MUSEUMS- UND  
HEIMATVEREIN  
HILDEN E.V.



An den  
Bürgermeister der Stadt Hilden  
- Planungs- und Vermessungsamt -  
Rathaus

40721 Hilden



Hilden, 15. März 2005

**Öffentliche Auslegung der 40. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Hilden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen **Bedenken!**

**Begründung:**

1. Mit Schreiben vom 28. September 2004 hat der Museums- und Heimatverein zum Bebauungsplan Nr. 236 mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen und zum Ausdruck gebracht, dass gegen eine Bebauung im Hintergelände der Gerresheimer Straße keine Bedenken bestünden. Mit SV Nr. 61/029 legt die Verwaltung dar, wie sie sich die künftige Neubebauung vorstellt. Unsere Bedenken gegen die massive Bauweise hinter dem Baudenkmal Altes Helmholtz-Gymnasium und gegen die völlig unzureichende Erschließung wurden einfach „vom Tisch“ gewischt. Da nicht zu erwarten ist, dass sich hieran etwas ändert, bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung Bedenken, da der anschließende Bebauungsplan ja aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.
2. Nach unserer Auffassung sollte die bisherige Ausweisung des Hintergeländes Gerresheimer Straße als Fläche für den Gemeinbedarf bleiben. Wenn in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zum Ausdruck kommt, dieses Grundstück sei für eine Gemeinbedarfsnutzung nicht mehr erforderlich, so ist dies eine kurzsichtige Betrachtungsweise. Schon heute ist abzusehen, dass das Grundstück und Gebäude des Weiterbildungszentrums für die dort stattfindende Nutzung äußerst knapp bemessen ist. Auch sehe man sich nur einmal die enge Anordnung der notwendigen Stellplätze hinter dem Alten Helmholtz-Gymnasium an. Es ist nicht auszuschließen, dass die zur Bebauung anstehende Fläche künftig als Erweiterungsgrundstück für das Weiterbildungszentrum benötigt wird. Bei einer Veräußerung wäre diese Chance vertan. Deshalb haben wir Bedenken gegen die beabsichtigte Darstellung einer Wohnbaufläche und fordern die Beibehaltung der bestehenden Fläche für Gemeinbedarf als Reservefläche für zukünftige Erweiterungen des Weiterbildungszentrums.

Mit freundlichen Grüßen

MUSEUMS- und HEIMATVEREIN HILDEN e.V.  
- Arbeitskreis Denkmalschutz und Denkmalpflege -

*Elisabeth Harsewinkel*

Elisabeth Harsewinkel  
(Vorsitzende)

*Franz-Georg Brieden*

Franz-Georg Brieden  
(Leiter Arbeitskreis)





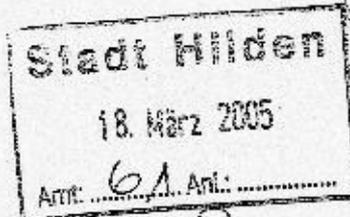
Ursula Probst  
Regerstr.6  
40724 Hilden  
☎02103 / 47816 Fax 02103 / 396503

Carsten Becker  
Furtwänglerstr.4  
40724 Hilden

e-mail mail@muthilden.de  
internet http://www.muthilden.de

Stadtverwaltung Hilden

Planungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden



Hilden den 17.03.2005

#### 40. FNP-Änderung zum Bebauungsplan Nr. 236

Sehr geehrte Damen und Herren,

die 40. Änderung des Flächenutzungsplans ist entbehrlich, da sie lediglich der Finanzierung der Sanierung des Weiterbildungszentrums dient.

Hilden hat keinen weiteren Bedarf an Wohnraum. Die Einwohnerzahl von 57.000 ist bereits erreicht. Diese Größe wurde von der größten Ratsfraktion in Hilden als Sollvorgabe im Maximum öffentlich so gefordert.

Zur Finanzierung der Sanierung lag ein privates Angebot vor, was für mindestens 20 Jahre die „grüne Lunge“ erhalten würde. Dieses Angebot wurde ausgeschlagen. Statt dessen soll jetzt ein weiteres Stück Grün mit erhaltenswertem Baumbestand in Wohnbebauung umgewandelt werden.

Leider sind Rat und Verwaltung der Stadt Hilden stets bestrebt Grünflächen in Wohnbebauung oder Gewerbegebiete umzuwidmen. Da es an zukunftssträchtiger, langfristiger Planung mangelt, werden weder die Randlagen noch innerstädtisches Grün als schützenswert betrachtet.

Wir schlagen daher vor:

1. Das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf zu erhalten und
2. dort einen stadtnahen, öffentlichen Park auszuweisen.
3. Zur Finanzierung mit dem oben genannten privaten Investor erneut zu verhandeln.

Mit freundlichen Grüßen

Ursula Probst  
Vorsitzende Bürgerinitiative MUT e.V.



## 40. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Erläuterungsbericht

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Vorhandenes Planungsrecht
3. Gründe zur Planänderung
4. Planinhalt und Planziel
5. Altlasten
6. Grünflächen



## 1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlich zur Innenstadt angrenzenden Bereich des Hildener Stadtgebietes und hat eine Größe von ca. 8.400 qm. Es umfasst die Flurstücke 534, 546, 931, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1142 und 1143, alle in Flur 50 der Gemarkung Hilden.

Das Gelände diente bis zum Jahre 2001 noch schulischen Zwecken und war neben dem inzwischen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Gerresheimer Straße 20 mit II-III-geschossigen Schulbauten aus den 70er Jahren sowie einem kubusförmigen Pavillion bebaut. Neben dem Schulgebäude Gerresheimer Straße 20 befand sich bis vor kurzem noch die zur Schule zugehörige Turnhalle. Diese wurde inzwischen abgerissen. Auf dem Hintergelände der alten Schule befindet sich neben dem ehemaligen Schulhof noch eine Grünfläche mit zum Teil erhaltenswertem Baumbestand.

## 2. Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 als „Fläche für den Allgemeinbedarf (Schule)“ ausgewiesen. Dies deckt sich teilweise mit der Ausweisung im Flucht- und Baulinienplan Nr. 3 der Stadt Hilden aus dem Jahr 1958.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann enthält keine Aussagen zum Plangebiet.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf definiert das Plangebiet der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).

## 3. Gründe zur Planänderung

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 18.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen.

Ziel der Aufstellung ist es, die Flächen, die in ihrer Gesamtheit für eine Gemeinnutzung nicht mehr benötigt werden, neu zu verteilen und städtebaulich zu ordnen.

Auslöser für die Planänderung war die Aufgabe des Hauptgebäudes Gerresheimer Strasse 20 als Schulgebäudes des Kreises.

In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls über die zukünftige Nutzung sowohl dieses Gebäudes als auch des städtischen Hintergeländes diskutiert.

Im Ergebnis kam der Rat der Stadt Hilden zu der Lösung, einen Teil des städtischen Grundstückes zu veräußern, um hier einem Investor die Möglichkeit zu bieten, neuen attraktiven innenstadtnahen Wohnraum zu schaffen.

In den bisher vom Kreis genutzten Schulgebäuden sollte dagegen ein Weiterbildungszentrum untergebracht werden.

Favorisiert wurde die Möglichkeit, hier dann die Volkshochschule, das Stadtarchiv, den Stadtverband der Hildener Musiker und Sänger e.V. sowie die Freizeitgemeinde für Behinderte und Nichtbehinderte unterzubringen.

Dieses Weiterbildungszentrum wurde inzwischen eingeweiht und in Nutzung genommen.

## 4. Planinhalt und Planziel

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird eine Teilfläche der derzeitigen Ausweisung „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Schule) in „Wohnbaufläche (W)“ umgewandelt.

Der sich parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 236 definiert die Planinhalte dann später im Detail.

Das Ziel der Bauleitplanung, neben der Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche die Kennzeichnung zusätzlicher Nutzungen auf der Fläche für Gemeinbedarf, wird so erreicht.

#### 5. Altlasten

Das Altlastenkataster des Kreises Mettmann weist für das Plangebiet selbst keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen aus.

In ca. 30 m nördlicher Entfernung (Luftlinie) befindet sich auf dem Grundstück Gerresheimer Straße 26 die Altlastenverdachtsfläche 6571/4 Hi III („Betriebsgelände eines ehemaligen Bauunternehmens“).

Inwieweit von dieser Altlastenverdachtsfläche eine Gefährdung für die umliegenden Grundstücke gegeben oder zu erwarten ist, kann zurzeit noch nicht gesagt werden, da entsprechend dem 19. Altlastensachstandsbericht des Kreises Mettmann hierfür noch keine Ergebnisse vorliegen.

Darüber hinaus wurde auf zwei weitere Altlastenverdachtsflächen seitens des Kreises Mettmann aufmerksam gemacht.

Hierbei handelt es sich um Altstandorte an der Hoffeldstraße (Key-Fläche Nr. 29041 und 28444).

Die Key-Fläche Nr. 29041 ragt teilweise in den Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes hinein.

Der Vollständigkeit halber werden beide Altstandorte in der gesamten Größe sowohl im Flächennutzungsplan als auch später im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet.

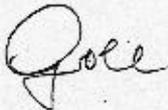
#### 6. Grünflächen

Aufgrund der durch den Bebauungsplan Nr. 236 möglichen zusätzlichen Bodenversiegelung, wird im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Inhalte Bestandteil des Bebauungsplanes werden. In der Flächennutzungsplan-Änderung spielen diese Aspekte aber keine Rolle.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3a UVPG ist nicht erforderlich, da die Größe des Plangebietes und die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt als zu gering einzustufen sind. Darüber hinaus wird die vorhandene Versiegelung innerhalb des zur FNP-Änderung anstehenden Areals reduziert.

Hilden, den 20.12.2004

Im Auftrag



(Groll)

Sachgebietsleiter Planung



## 1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlich zur Innenstadt angrenzenden Bereich des Hildener Stadtgebietes und hat eine Größe von ca. 8.400 qm. Es umfasst die Flurstücke 534, 546, 931, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1142 und 1143, alle in Flur 50 der Gemarkung Hilden.

Das Gelände diente bis zum Jahre 2001 noch schulischen Zwecken und war neben dem inzwischen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Gerresheimer Straße 20 mit II-III-geschossigen Schulbauten aus den 70er Jahren sowie einem kubusförmigen Pavillion bebaut. Neben dem Schulgebäude Gerresheimer Straße 20 befand sich bis vor kurzem noch die zur Schule zugehörige Turnhalle. Diese wurde inzwischen abgerissen. Auf dem Hintergelände der alten Schule befindet sich neben dem ehemaligen Schulhof noch eine Grünfläche mit zum Teil erhaltenswertem Baumbestand.

## 2. Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 als „Fläche für den Allgemeinbedarf (Schule)“ ausgewiesen. Dies deckt sich teilweise mit der Ausweisung im Flucht- und Baulinienplan Nr. 3 der Stadt Hilden aus dem Jahr 1958.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann enthält keine Aussagen zum Plangebiet.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf definiert das Plangebiet der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).

## 3. Gründe zur Planänderung

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 18.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen.

Ziel der Aufstellung ist es, die Flächen, die in ihrer Gesamtheit für eine Gemeinnutzung nicht mehr benötigt werden, neu zu verteilen und städtebaulich zu ordnen.

Auslöser für die Planänderung war die Aufgabe des Hauptgebäudes Gerresheimer Straße 20 als Schulgebäudes des Kreises.

In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls über die zukünftige Nutzung sowohl dieses Gebäudes als auch des städtischen Hintergeländes diskutiert.

Im Ergebnis kam der Rat der Stadt Hilden zu der Lösung, einen Teil des städtischen Grundstückes zu veräußern, um hier einem Investor die Möglichkeit zu bieten, neuen attraktiven innenstadtnahen Wohnraum zu schaffen.

In den bisher vom Kreis genutzten Schulgebäuden sollte dagegen ein Weiterbildungszentrum untergebracht werden.

Favorisiert wurde die Möglichkeit, hier dann die Volkshochschule, das Stadtarchiv, den Stadtverband der Hildener Musiker und Sänger e.V. sowie die Freizeitgemeinde für Behinderte und Nichtbehinderte unterzubringen.

Dieses Weiterbildungszentrum wurde inzwischen eingeweiht und in Nutzung genommen.

## 4. Planinhalt und Planziel

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird eine Teilfläche der derzeitigen Ausweisung „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Schule) in „Wohnbaufläche (W)“ umgewandelt.

Der sich parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 236 definiert die Planinhalte dann später im Detail.

Das Ziel der Bauleitplanung, neben der Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche die Kennzeichnung zusätzlicher Nutzungen auf der Fläche für Gemeinbedarf, wird so erreicht.

## 5. Altlasten

Das Altlastenkataster des Kreises Mettmann weist für das Plangebiet selbst keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen aus.

In ca. 30 m nördlicher Entfernung (Luftlinie) befindet sich auf dem Grundstück Gerresheimer Straße 26 die Altlastenverdachtsfläche 6571/4 Hi III („Betriebsgelände eines ehemaligen Bauunternehmens“).

Inwieweit von dieser Altlastenverdachtsfläche eine Gefährdung für die umliegenden Grundstücke gegeben oder zu erwarten ist, kann zurzeit noch nicht gesagt werden, da entsprechend dem 19. Altlastensachstandsbericht des Kreises Mettmann hierfür noch keine Ergebnisse vorliegen.

Darüber hinaus wurde auf zwei weitere Altlastenverdachtsflächen seitens des Kreises Mettmann aufmerksam gemacht.

Hierbei handelt es sich um Altstandorte an der Hoffeldstraße (Key-Fläche Nr. 29041 und 28444).

Die Key-Fläche Nr. 29041 ragt teilweise in den Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes hinein.

Der Vollständigkeit halber werden beide Altstandorte in der gesamten Größe sowohl im Flächennutzungsplan als auch später im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet.

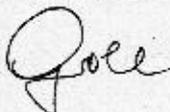
## 6. Grünflächen

Aufgrund der durch den Bebauungsplan Nr. 236 möglichen zusätzlichen Bodenversiegelung, wird im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Inhalte Bestandteil des Bebauungsplanes werden. In der Flächennutzungsplan-Änderung spielen diese Aspekte aber keine Rolle.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3a UVPG ist nicht erforderlich, da die Größe des Plangebietes und die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt als zu gering einzustufen sind. Darüber hinaus wird die vorhandene Versiegelung innerhalb des zur FNP-Änderung anstehenden Areals reduziert.

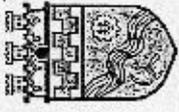
Hilden, den 20.12.2004

Im Auftrag

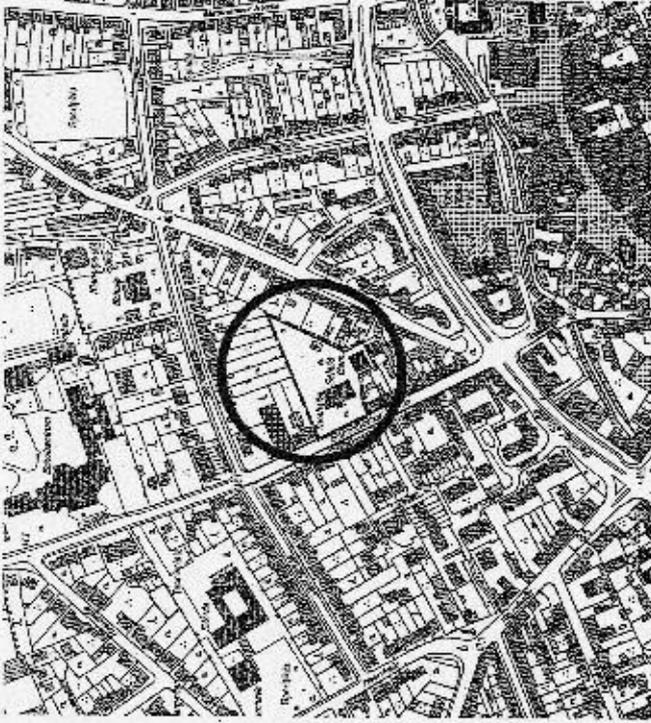


(Groll)

Sachgebietsleiter Planung



# Hildesheim

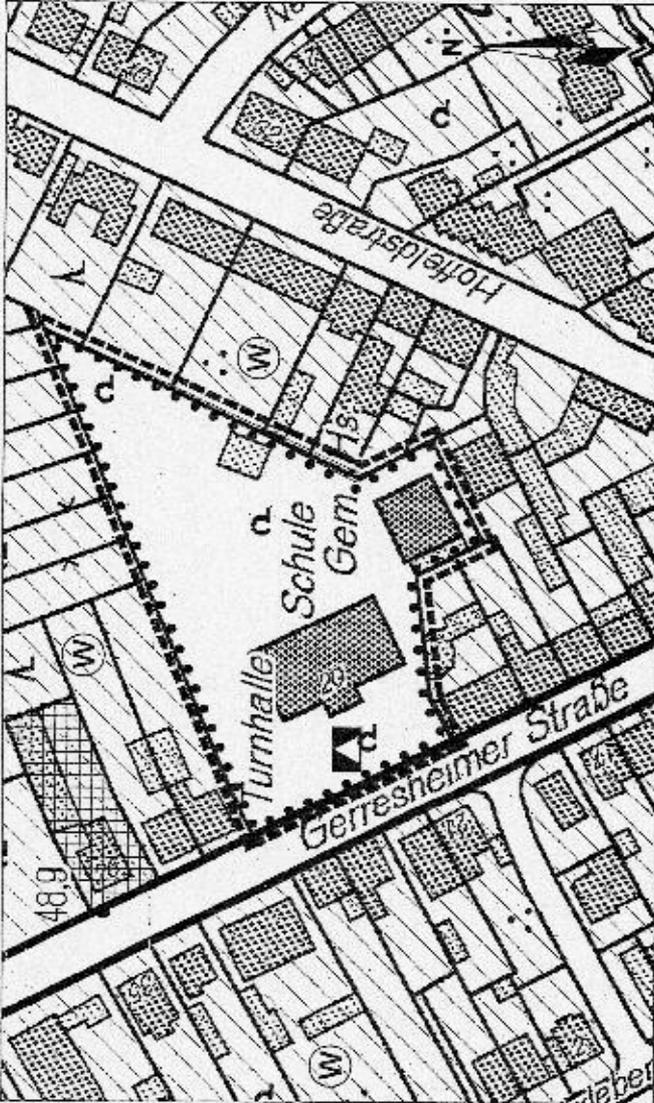


## Legende

- Wohnbauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Öffentliche Verwaltung
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Öffentliche Hauptverkehrsstraße
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
- Altlasten (gemäß Altlastenkataster des Kreises)

## 40. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Hildesheim

ALT



NEU

