

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss,

1. zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen wie folgt Stellung zu nehmen:

1.1 Schreiben des BUND Ortsgruppe Hilden vom 08.09.2016:

Im Folgenden sollen die Punkte des Schreibens nacheinander direkt abgehandelt werden:

- Der BUND äußert massive Bedenken und fordert, das Bebauungsplanverfahren einzustellen. In dem Schreiben wird auf Zahlen des „Geschäftsberichtes 2015“ des Amtes für Jugend, Schule und Sport eingegangen (S. 13), welche zeigen, dass die Anzahl der Kinder unter 9 Jahren in ganz Hilden von 2011 bis 2015 einen Anstieg von 4.329 auf 4.515 Kinder zu verzeichnen hat.

Hierzu wird folgendermaßen Stellung genommen:

Bezüglich des leichten Anstiegs an Kleinkindern in den letzten Jahren ist zu sagen, dass sich diese Quelle auf das gesamte Stadtgebiet bezieht. Die statistischen Daten für das Gebiet rund um den Spielplatz Am Bruchhauser Kamp haben gezeigt, dass dieses Gebiet nur wenige Kleinkinder und ein Durchschnittsalter von ca. 46 Jahren aufweist. Dementsprechend kann dieses Argument hier nicht konkret auf diese Siedlung im Hildener Süden angewendet werden. Trotzdem strebt die Verwaltung aufgrund dieser Entwicklung einen Ersatz in unmittelbarer Nähe an (Pestalozzistraße), um das hohe Spielplatzangebot in Hilden für die Zukunft zu erhalten. In diesem Fall würde der Forderung im Falle einer Realisierung der angedachten Spielplatz-Ersatzplanung teilweise gefolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Anschließend wird kritisiert, dass weder das Jugend- noch das Kinderparlament beteiligt worden seien. Es wird gefragt, warum es von Seiten des Jugendamtes keine Aussagen zu den steigenden Kinderzahlen in diesem Zusammenhang gäbe. Das Kinder- bzw. Jugendparlament habe sich vor dem Beginn des Bebauungsplanverfahrens für eine Neuausstattung des Spielplatzes ausgesprochen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Bei der Ausarbeitung eines Entwurfes für einen Spielplatz (Neuanlagen/ Neumöblierungen) wird in der Regel das Jugendamt einbezogen, welches das Kinderparlament bei der Planung beteiligt. Dabei würden auch Kinder aus der Nachbarschaft eingeladen, die mit Hilfe des Spielmobils ihre Wünsche einfließen lassen können.

Das Jugendamt hat die Kinder-Zahlen veröffentlicht und wurde bei der Auswahl der Fläche beteiligt. Wie bereits erwähnt, beziehen sich die steigenden Kinderzahlen auf das gesamte Stadtgebiet, nicht auf den Hildener Süden bzw. auf die nähere Umgebung um den Bruchhauser Kamp. Gleichwohl soll in der Nähe ein Ersatz geschaffen werden.

Sollte der Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden, wird die Verwaltung eine Neuausstattung des Spielplatzes Am Bruchhauser Kamp anstreben (Ersatz-Klettergerüst).

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Es wird erneut auf die sogenannten Alternativflächen Hofstraße 150 und Kirchhofstraße 28 hingewiesen und betont, dass dort die Erschließung ebenfalls gegeben wäre. Diese Flächen würden sich für eine Neuplanung eher anbieten, als einen Spielplatz zu bebauen.

Es wird wie folgt Stellung genommen (vgl. SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/096 zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes Nr. 35-07):

Kirchhofstraße 28:

„Das Grundstück ist gemäß Ratsbeschluss der WGH Wohnungsbaugesellschaft mbH übertragen worden. Die öffentliche Förderung von den auf dem Grundstück Kirchhofstraße 28 möglichen 8 Wohnungen ist vom Kreis Mettmann als für die öffentliche Förderung zuständige Behörde bewilligt worden. Es kann daher nicht als Ersatz für das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Am Bruchhauser Kamp betrachtet werden.

Nur aufgrund nachbarrechtlicher Probleme konnte die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden bisher noch keine Baugenehmigung erteilen.“

Hofstraße 150:

„Dieses Grundstück ist heute bebaut. Die rückwärtigen Grundstücksteile können nur nach Bau einer infrastrukturellen Erschließung (Straße, Kanal etc.) bebaut werden. Kosten und Aufwand stehen in keinem Verhältnis zu dem Potential der Fläche „Am Bruchhauser Kamp“. Deshalb wurde diese Fläche (=das Grundstück Hofstraße 150 – klarstellende Ergänzung) zunächst als Potentialfläche zurückgestellt.“

Aufgrund der aufgeführten Punkte werden die Anregungen ausschließlich zur Kenntnis genommen.

- Im Weiteren wird auf die Fehlbelegung von Sozialwohnungen hingewiesen. Man könne viel sozialen Wohnungsraum schaffen, indem man die bestehenden Wohnungen an diejenigen Menschen vergäbe, die berechtigt seien bzw. die die Kriterien dafür erfüllen. Die angeführte Antwort aus der Sitzungsvorlage zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes 35-07 (siehe Anlage oder Punkt 2.11 [Punkt 4] dieser Sitzungsvorlage) wird in dem Schreiben zitiert und in Frage gestellt. Es würden Seitens der Verwaltung bei der Aufzählung von Projekten mit öffentlich geförderten Wohnungsbau nur die neuen Sozialwohnungen an der Richrather Straße (ehemals Möbel Eschenbach) erwähnt, nicht aber die mehr als 30 umgewidmeten Bestands-Wohnungen an der Feldstraße. In diesem Zusammenhang wird das Argument vorgebracht, dass die Stadt Hilden vor 20 Jahren die städtischen Anteile der HABG verkauft und damit Sozialwohnungen aufgegeben habe.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Bei den vom BUND erwähnten „mehr als 30 umgewidmeten Bestands-Wohnungen in der Feldstraße“ handelt es sich eventuell um die Baumaßnahme Carpe Diem, Feldstraße 32. Hierbei handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum. Deshalb wurden diese nicht von der Verwaltung aufgezählt.

Bezüglich des Verkaufs der städtischen Anteile an der HAGB (Hildener Aktienbau Gesellschaft) ist zu sagen, dass die Wohnungen damals schon größtenteils aus der Zweckbindung gefallen waren. Dieser vor 20 Jahren getätigte Verkauf kann heute nicht als Argument für oder gegen dieses Bebauungsplanverfahren herangezogen werden. Der Bedarf an neuen öffentlich geförderten Wohnungen, um den heutigen Status quo möglichst zu erhalten, besteht heute und soll für die Zukunft gesichert werden.

Der Anregung kann somit nicht gefolgt werden.

- Im Weiteren wird vorgeworfen, dass die Interessen von sozial Schwachen und von Kindern gegeneinander ausgespielt würden. Dies sei ein Zeichen unausgewogener Stadtplanung. Der Verwaltung wird zudem Intransparenz und Voreingenommenheit vorgeworfen. Dabei wird folgendes Zitat aus der Sitzungsvorlagen zum Offenlagebeschluss (SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/096) angeführt: „Die Unterschriftenliste spiegelt nicht den tatsächlichen Bedarf wieder. Tatsächlich wohnen von knapp 400 Menschen, die unterschrieben haben, nur ca. 95 im relevanten Umfeld von 200 Metern um den Spielplatz“.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Tatsächlich besteht keine Unausgewogenheit in der Planung rund um den Bruchhauser Kamp. Die Fläche eignet sich optimal für die Realisierung von sozial geförderten Wohnungsbau, und in unmittelbarer Nähe soll ein Ersatz für den wegfallenden Kinderspielplatz geschaffen werden. Es werden in diesem Szenario die Interessen beider Gruppen berücksichtigt.

Gerade das angeführte Zitat spiegelt die Bemühungen der Verwaltung um Transparenz wieder. Die Unterschriftenliste wurde genau untersucht sowie ausgezählt und das Ergebnis sachlich dargestellt. Auffällig an der Liste war, dass viele Bürgerinnen und Bürger aus anderen Stadtteilen Hildens, Städten oder vereinzelt sogar aus anderen Ländern kamen. Da ein Kinderspielplatz Typ C wie der am Bruchhauser Kamp für Kinder von 0-6 Jahren geplant ist und somit ein hauptsächliches Einzugsgebiet von ca. 200m Umkreis besitzt, hat die Gesamtanzahl der Unterschriften zwar die generelle Einstellung von ca. 400 Personen dem Planvorhaben gegenüber abgebildet, nicht aber den tatsächlichen Bedarf vor Ort.

Den Anregungen kann demnach nicht gefolgt werden.

- Es wird folgend erläutert, dass ein Nebeneinander von Jugendlichen und Kindern nicht funktionieren könne, wenn auf der Fläche der Pestalozzistraße ein Bereich für Kleinkinder als Ersatz für den Bruchhauser Kamp realisiert würde. Dabei wird darauf hingewiesen, dass kleine oder gar behinderte Kinder sich nicht gut orientieren können und die Spielgeräte für Jugendliche einen hohen Reiz auf diese ausüben können.

Dazu wird wie folgt Stellung genommen:

Eine Ergänzung durch einen weiteren Bereich für Kleinkinder auf der Spielfläche an der Pestalozzistraße wird aufgrund der Flächengröße funktionieren und nicht als störend empfunden.

Bei dem Ersatzspielplatz für Kleinkinder soll darauf geachtet werden, dass ein separater (eingezäunter) Bereich für Kleinkinder entsteht. Kleinkinder sollen somit weiterhin geschützt und ungestört ihrem Alter entsprechend spielen können. Das heißt nicht, dass Kleinkinder dieses Alters unbeaufsichtigt spielen können. Ältere Kinder und Jugendliche haben weiterhin im nördlichen Bereich des Spielplatzes an der Pestalozzistraße die Möglichkeiten zu toben, zu rennen und zu klettern.

Die Fläche ist ausreichend groß (12.722 m²), um beiden Altersgruppen einen separaten Bereich zur Verfügung zu stellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Es wird vermutet, dass durch die Demontage des Spielgerätes und der Bank die Nutzung des Spielplatzes bewusst eingeschränkt werden sollte.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Wie bereits mehrfach im Laufe des Verfahrens ausgeführt, wurde das Spielgerät aufgrund seines maroden Zustandes als nicht sicher eingestuft und deshalb demontiert. Die Bank ist noch

auf dem Spielplatz vorhanden. Wie der BUND zu der o.g. Annahme gelangt ist, ist daher nicht nachvollziehbar.

Die Vermutung wird zur Kenntnis genommen.

- Als weiteren Grund gegen die Bebauung des Spielplatzes führt der BUND die Verschlechterung des Kleinklimas an. Zudem seien die dortigen Bäume nicht zum Erhalt festgesetzt.

Dazu wird folgendermaßen Stellung genommen:

Bezüglich der klimatischen Bedeutung der Fläche Am Bruchhauser Kamp wurde bereits in der SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/087 zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes Nr. 35-07 Stellung genommen:

„Um eine eigenständige Bedeutung für das Klima oder die Luftqualität in Hilden zu haben, ist das Plangebiet sowohl zu klein als auch zu sehr in den Bebauungszusammenhang des Siedlungsraumes Hilden integriert. An dieser Situation wird sich auch nach der Umsetzung des im Bebauungsplan vorgesehenen Projekts nichts verändern.“

Bezüglich der Festschreibung der vorhandenen Bäume im Bebauungsplan wurde in der Begründung zur Offenlage ebenfalls eine Aussage getroffen (vgl. S 7):

„Auf der Fläche sind sechs Bäume zu finden. Eine Prüfung des Sachgebiets Grünflächen/Forst der Stadt Hilden hat ergeben, dass sich darunter keine Bäume befinden, welche im Bebauungsplan aus städtebaulichen oder sonstigen Gründen dauerhaft zum Erhalt festgeschrieben werden müssten. Jedoch sind darunter Bäume, welche unter die städtische Baumschutzsatzung fallen. Eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle (Ausgleich außerhalb des Plangebietes) bei Fällung aufgrund der Baumaßnahme muss dementsprechend durch den Bauherren erfolgen.“

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

- Der BUND zweifelt weiterhin die Neuplanung an, indem er auf die Tiefe des Baufeldes verweist. Aus seiner Sicht besteht der Verdacht der unzulässigen Hinterlandbebauung, da die geplante Bauflucht im Gegensatz zu den danebenliegenden Gebäuden zurück versetzt sei (40% Überschreitung).

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das Grundstück ist vier bzw. acht Meter tiefer als die danebenliegenden Grundstücke.

Die Baufelder der angrenzenden Grundstücke Hausnummer 4 und 6 sind jeweils 16m tief. Die Neuplanung „Am Bruchhauser Kamp 4a“ weist ein 15m tiefes Baufeld mit maximaler Bautiefe von 13m aus, wodurch die Neuplanung sogar weniger Spielraum bietet als die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35, auf den Nachbargrundstücken.

Eine Hinterlandbebauung beschreibt das Bauen in zweiter Reihe, was bei der hier vorgestellten Planung nicht der Fall ist.

Bei dem geplanten Mehrfamilienhaus sollen die Stellplätze vor dem Haus liegen und die bestehende Infrastruktur somit genutzt werden. Die geplante vordere Bauflucht liegt deshalb ca. 2,5m hinter der danebenliegenden Gebäude (vgl. (SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/087 zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes Nr. 35-07).

Die pauschal angegebenen 40% der Baufluchtüberschreitung können, müssen aber nicht umgesetzt werden, da der Baukörper innerhalb des Baufeldes variabel positioniert werden kann und aufgrund des Verfahrensstandes noch keine Detailplanungen vorliegen können.

Der Stellungnahme kann daher nicht gefolgt werden.

- Im Weiteren wird die Stellplatz-Frage thematisiert. Es wird hinterfragt, warum dem Grundstück die davorliegenden Parkplätze zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zugesprochen werden. Andere Bewohner müssten Stellplätze auf ihrem eigenen Grundstück unterbringen. Die Anordnung der Stellplätze füge sich auch nicht in die Umgebung ein.

Der BUND bezweifelt zudem, dass die geplanten Sichtdreiecke ihren Zweck erfüllen, wenn die Stellplätze voll belegt sind und befürchtet eine Gefährdung insbesondere von kleinen Kindern.

Hierzu wird anschließend Stellung genommen:

Die Stellplätze dienen als zusätzliche Besucherstellplätze, für die aufgrund der vorhandenen Alternativen in der Nachbarschaft die Notwendigkeit besteht, sie der Allgemeinheit zur Verfügung stellen zu müssen – insbesondere dann, wenn alle privaten Stellplätze auch als solche genutzt würden. Durch die angestrebte Umnutzung verändert sich der heutige Zustand nur leicht. Die Optik verändert sich nicht. Das Argument des Einfügens in die Umgebung erscheint somit unlogisch, da der BUND für den Ist-Zustand plädiert, welcher auch so bleiben soll. Bezüglich der Sichtdreiecke wurden in den textlichen Festsetzungen die Einfriedungshöhen beschränkt, um die Sicht beim Ausparken freizuhalten. Siehe auch Bebauungsplanbegründung S. 6, in der es heißt:

„Um Gefährdungen von Nutzern der Straße beim Ausparken von den privaten Stellplätzen zu minimieren, wird festgesetzt dass bei allen Zu- und Abfahrten (Stellplätze, aber auch Zuwegungen) ausreichende Sichtdreiecke freizuhalten sind. In den seitlichen Bereichen der Zu- und Abfahrten dürfen keine die Sicht einschränkenden Einfriedungen oder Ein- bzw. Ausbauten errichtet oder Anpflanzungen vorgenommen werden.“

Dass man an dieser Stelle beim Ausparken vorsichtig zurücksetzen muss, wenn neben dem eigenen Auto andere Fahrzeuge parken, ist selbstverständlich und auch heute bereits der Fall. Es tauchen keine neuen Gefährdungspotentiale durch die gleichbleibende Stellplatzsituation auf.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Schreiben des BUND Ortsgruppe Hilden schließt mit dem Appell den, Spielplatz am Bruchhauser Kamp zu erhalten, und er unterstützt weiterhin den Bürgerantrag, welcher in der SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/084 beraten wird.

1.2 Schreiben von Herrn Eduard und Frau Ivola Heinz vom 20.08.2016

Herr und Frau Heinz weisen in ihrem Schreiben darauf hin, dass ein Spielplatz für Kleinkinder unter vier Jahren wichtig sei. Sie sind der Meinung, dass der Spielplatz an der Pestalozzistraße auch zukünftig nur für ältere Kinder vorbehalten sein sollte, da Kleinkinder schutzbedürftig seien und man diese mit tobenden Schulkindern nicht zusammen spielen lassen sollte. Sie weisen ausdrücklich auf die Bedürfnisse der Kinder und Jugendliche hin und sprechen sich somit gegen den Bebauungsplan aus.

Sie empfinden es zudem als irritierend, dass die Anzahl der Kleinkinder im näheren Umkreis als statistische Größe herangezogen wurde, da man als Eltern auch andere Spielplätze mit anderer Ausstattung anfährt. So würden auch Kinder außerhalb dieses Umkreises den Spielplatz Am Bruchhauser Kamp nutzen.

Zuletzt fordern sie, den Spielplatz bestehen zu lassen und wieder kindgerecht auszustatten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Bei dem Ersatzspielplatz für Kleinkinder soll darauf geachtet werden, dass ein separater (eingezäunter) Bereich für Kleinkinder entsteht. Kinder im Alter von 0-6 Jahren sollen somit weiterhin geschützt und ungestört ihrem Alter entsprechend spielen können.

Ältere Kinder und Jugendliche haben weiterhin im nördlichen Bereich des Spielplatzes an der Pestalozzistraße die Möglichkeiten zu toben, zu rennen und zu klettern. Die Fläche ist ausreichend groß (12.722 m²), um beiden Altersgruppen einen Bereich zur Verfügung zu stellen.

Hinsichtlich der statistischen Kennzahlen ist zu sagen, dass diese einen Anhaltspunkt bezüglich des regelmäßigen Gebrauchs geben sollten. Dass der Spielplatz auch von Kindern von außerhalb genutzt werden könnte, ist der Stadt bewusst. Auch deshalb soll in unmittelbarer Nähe ein Ersatz für diese Altersgruppe geschaffen werden.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei einer Ersatzplanung berücksichtigt.

1.3 Schreiben von Herrn Jonas Czogalla und Frau Aline Becker vom 04.09.2016

In dem Schreiben wird nach dem Grund gefragt, warum ein sich jahrelang bewährter, zentral im Wohngebiet liegender Spielplatz abgeschafft werden soll.

Herr Czogalla habe selbst den Spielplatz als Kind genutzt, möchte dort wieder hinziehen und beobachtet aktuell die Ansiedlung junger Familien am Bruchhauser Kamp.

Die Alternative an der Pestalozzistraße erscheint zu unsicher durch die angrenzende stärker befahrene Straße, den schlecht überblickbaren bewachsenen Hügeln und das verstärkte Auftreten von Hunden (Hundekot). Zudem würden viele Fremde den Pfad entlang der Fläche nutzen und der Bach führe manchmal Hochwasser. Als positiven Aspekt wird abschließend noch die Barrierefreiheit des Spielplatzes Am Bruchhauser Kamp angeführt.

Dazu wird wie folgt Stellung genommen:

Tatsächlich soll der Spielplatz nicht abgeschafft, sondern verlegt werden. Die Entwurfsplanung an der Pestalozzistraße würde die aufgezählten Problematiken berücksichtigen. So soll z.B. der Bereich für Kleinkinder eingezäunt werden, um Hunde davon abzuhalten, dort ihr Geschäft zu verrichten bzw. um Kleinkinder zu schützen.

Der geplante alternative Spielbereich befindet sich ebenfalls zentral im Wohngebiet, die angrenzende Bebauung und auch der rege genutzte Pfad beleben das Umfeld und gewährleisten soziale Kontrolle. Der hügelige Bereich zur Pestalozzistraße ist für ältere Kinder und Jugendliche geplant worden, wo diese einerseits ihre Fähigkeiten testen/ verbessern können und andererseits Rückzugsorte vorfinden.

Der Kleinkindbereich soll an anderer Stelle (flacher Abschnitt) realisiert werden, der sich in über 100m Abstand zur Pestalozzistraße befinden würde. Die Pestalozzistraße ist in dem Bereich vor der Astrid-Lindgren-Schule zudem mit hohen Fahrbahnschwellen ausgestattet, wodurch der Verkehr in der 30-Zone zusätzlich gebremst wird.

Bezüglich der Hochwassergefahr ist zu sagen, dass bei einem Hochwasserereignis (HQ100) der angedachte Bereich für die Neuplanung des Kleinkindspielplatzes nicht tangiert wird.

Den Anregungen wird bei der geplanten Realisierung des Ersatz-Spielplatzes nachgegangen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.4 Schreiben von Frau Gabriele und Herrn Andreas Czogalla vom 05.09.2016:

Herr und Frau Czogalla schließen sich den Einwendung durch den BUND Ortsgruppe Hilden an (siehe Punkt 1.1 dieser Sitzungsvorlage).

Das Schreiben beinhaltet 15 Punkte, die unterschiedliche Sachverhalte/ subjektive Erfahrungen/ Eindrücke aufzeigen, welche für den Erhalt des Spielplatzes am Bruchhauser Kamp sprechen sollen (siehe Anlage).

Folgend werden die für den Bebauungsplan relevanten Anregungen abgehandelt.

Zu Punkt 3: Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Spielplatz Am Bruchhauser Kamp derzeit nicht ausreichend mit Spielgeräten ausgestattet sei, um die Bedürfnisse von Kindern zu decken (Erfahrungsmöglichkeiten). Auch die Bank sei demontiert worden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Seit dem Beginn des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 35-07 wurde der Spielplatz nicht mehr verändert, was die Spielgeräteausstattung angeht. Das marode Klettergerät wurde abgebaut, die Bank ist jedoch noch vorhanden. Sollte der Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden (Satzungsbeschluss), wird der Spielplatz sicherlich wieder voll ausgestattet werden, sofern der städtische Haushalt das zulässt.

Zu Punkt 6: Es wird zudem auf die steigende Anzahl der 0-9-jährigen hin (seit 2011 um 186 Personen).

Dazu wird folgendermaßen Stellung genommen:

Bezüglich des leichten Anstiegs an Kleinkindern in den letzten Jahren ist zu sagen, dass sich diese Quelle auf das gesamte Stadtgebiet bezieht. Die statistischen Daten für das Gebiet rund um den Spielplatz Am Bruchhauser Kamp haben gezeigt, dass es in diesem Gebiet nur wenige Kleinkinder gibt und es ein Durchschnittsalter von ca. 46 Jahren aufweist. Dementsprechend kann dieses Argument hier nicht auf diese Siedlung im Hildener Süden angewendet werden. Trotzdem strebt die Verwaltung aufgrund der steigenden Kinderzahlen in Hilden einen Ersatz in unmittelbarer Nähe an (Pestalozzistraße), um das hohe wohnungsnaher Spielplatzangebot in Hilden für die Zukunft zu erhalten.

Zu Punkt 9: Es wird gefragt, warum innerstädtisch (Heiligenstraße, Am Rathaus, Am Kronengarten) kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen wurde.

Hierzu wird im Folgenden Stellung genommen:

Der Rat hat zum jeweiligen Zeitpunkt über die Verwertung der städtischen Flächen beraten und aufgrund anderer Situationen und Umstände die Entscheidung getroffen, sie nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Die in der Vergangenheit liegenden Entscheidungen sind für die Abwägung im aktuellen Verfahren nicht von Belang.

Der Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 10: Weiterhin wird ausgeführt, dass die Spielstraße am Bruchhauser Kamp wegen parkender Autos wenig Raum für spielende Kinder bietet. Die Aufgabe des Spielplatzes würde diesen Raum noch zusätzlich verringern und die Wege würden sich noch gefährlicher gestalten.

Dazu wird wie folgt Stellung genommen:

Durch die Neuplanung kommen keine neuen Stellplätze im Straßenraum hinzu. Dort besteht demnach keine Veränderung, sollte der Bebauungsplan 35-07 rechtskräftig werden. An der aktuellen Lage der Stellplätze, die zulässigerweise genutzt werden dürfen, ändert sich somit Nichts, die Wege werden für Kinder nicht gefährlicher, wenn die Anlieger ihre Kfz nicht verkehrswidrig abstellen.

Hinsichtlich der Aufgabe des Spielplatzes sei darauf hingewiesen, dass an anderer Stelle (keine 100 Meter Luftlinie) ein Ersatz geschaffen werden soll.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 12: Es wird eine alternative Bebauung in der Hofstraße 150 vorgeschlagen.

Hierzu wurde bereits in der SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/096 zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes Nr. 35-07 Stellung genommen:

Hofstraße 150:

„Dieses Grundstück ist heute bebaut. Die rückwärtigen Grundstücksteile können nur nach Bau einer infrastrukturellen Erschließung (Straße, Kanal etc.) bebaut werden. Kosten und Aufwand stehen in keinem Verhältnis zu dem Potential der Fläche „Am Bruchhauser Kamp“. Deshalb wurde diese Fläche (=das Grundstück Hofstraße 150 – klarstellende Ergänzung) zunächst als Potentialfläche zurückgestellt.“

Der Anregung kann demnach nicht nachgekommen werden.

1.5 Schreiben von den Eheleuten Spielmann vom 06.09.2016:

Die Eheleute sprechen sich gegen den Bebauungsplan aus. Es wird gefordert, ebenfalls die Grünfläche/ den Spielplatz an der Pestalozzistraße in dem aktuellen Zustand zu belassen (Naturschutz). Es wird außerdem auf die beengte Stellplatzsituation hingewiesen.

Hierzu wird folgend Stellung genommen:

Durch die Neuplanung kommen keine neuen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum hinzu. Dort besteht demnach keine Veränderung, sollte der Bebauungsplan 35-07 rechtskräftig werden. Aufgrund der vielen alternativen Parkmöglichkeiten in der Nachbarschaft stehen ausreichend Besucherstellplätze zur Verfügung – insbesondere wenn jeder seine privaten Stellplätze auch als solche nutzt. Der Spielplatz an der Pestalozzistraße bleibt als öffentliche Freifläche erhalten und nutzbar.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.6 Schreiben von Frau Ursula Probst vom 06.09.2016:

Das Schreiben beinhaltet keine Anregungen oder Hinweise zum Bebauungsplanverfahren, zu denen hier Stellung genommen werden könnte (siehe Anlage).

1.7 Stellungnahme von Herrn Gert Behling am 07.09.2016 (Gesprächsprotokoll):

Herr Behling gab persönlich an, dass er sich gegen den Bebauungsplan wendet. An der Pestalozzistraße finde man keine Spielstraße (Schrittgeschwindigkeit) vor. Er verwies zudem auf die bevorzugte Benutzung des Spielplatzes Am Bruchhauser Kamp durch den in der Nähe liegenden Kindergarten. Er fordert, sollte der Bebauungsplan rechtskräftig werden, müsse die Realisierung der Alternative sichergestellt sein.

Hierzu wird nachfolgend Stellung genommen:

Die Pestalozzistraße ist in dem Bereich vor der Astrid-Lindgren-Schule mit hohen Fahrbahnschwellen ausgestattet, wodurch der Verkehr in der 30-Zone zusätzlich gebremst wird. Bezüglich der Forderung nach Sicherstellung der Alternative ist zu sagen, dass die Stadt Hilden die Mittel für die Neuanlage eines Ersatzspielplatzes im Entwurf des Haushaltsplans 2017 vorsehen wird.

Eine Aussage zu dem Zeitpunkt der Realisierung des Ersatzspielplatzes kann erst dann erfolgen, wenn einerseits der Bebauungsplan Nr. 35-07 rechtskräftig geworden ist und andererseits die notwendigen Finanzmittel durch den Rat freigegeben wurden (z.B. durch den Satzungsbeschluss zum Haushalt 2017).

Auf Nachfrage hin bestätigte die Leitung der Kindertagesstätte Karnaper Regenbogen, dass von ihren Gruppen alternativ auch ein eingegrenzter Spielbereich auf dem Spielplatz Pestalozzistraße genutzt werden könnte (Mail vom 25.04.2016).

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

1.8 Schreiben von Frau Gabi Koenig vom 07.09.2016

Frau Koenig wendet sich in ihrem Schreiben gegen den Bebauungsplan und plädiert dafür, den Spielplatz am Bruchhauser Kamp mit neuen Spielgeräten für Kinder unter 9 Jahren auszustatten. Sie weist zudem auf die wachsende Kinderanzahl durch Zuzug und Migration in Hilden hin.

Hierzu wird folgendermaßen Stellung genommen:

Sollte der Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden, wird die Stadt eine Neuausstattung des Spielplatzes Am Bruchhauser Kamp anstreben (Ersatz-Klettergerüst). Bei Rechtskraft und Umsetzung wird dagegen die Erweiterung des Spielplatzes an der Pestalozzistraße um

einen Kleinkinderbereich angestrebt.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

1.9 Schreiben von Frau Felicitas Brückner-Schwinger und Herrn Gerhard Schwinger vom 08.09.2016

In dem Schreiben werden Fragen zur alternativen Spielplatzplanung an der Pestalozzistraße gestellt, wie der Spielplatz bspw. gestaltet werden soll oder die Bereiche für verschiedene Altersgruppen abgetrennt werden würden.

Im Weiteren wird erläutert, dass der zeitliche Aufwand eines Bebauungsplanverfahrens nicht im Verhältnis zur Realisierung von 5-6 öffentlich geförderten Wohnungen stünde. Private Investoren würde in diesem Zeitraum ein Vielfaches an sozialem Wohnraum schaffen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Hinsichtlich der Planung des alternativen Spielplatzes an der Pestalozzistraße ist zu sagen, dass noch kein Entwurf vorliegt. Eine Detailplanung macht erst dann Sinn, wenn die Voraussetzungen für die Bebaubarkeit des Spielplatzes Am Bruchhauser Kamp geschaffen wurden. Ansonsten könnte man in diesem Punkt tatsächlich über eine Verschwendung personeller und zeitlicher Ressourcen sprechen, da das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist (evtl. unnütze Vorplanung).

Es ist richtig, dass ebenfalls im privaten Sektor öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert wird. Die Stadt Hilden versucht ergänzend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Jede zusätzliche Fläche, mag sie noch so klein sein, hilft dabei. Der Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Hilden ist hoch und die Stadt hat deshalb nach Flächen gesucht, die sich einerseits in ihrem Eigentum befinden und andererseits kurzfristig mobilisiert werden können (kein Neubau von Straßen oder Kanälen). Diese Flächen müssen zudem den Richtlinien für öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechen.

Es hat sich außerdem über die Jahrzehnte der Wohnflächenbedarf pro Kopf stark erhöht. Dementsprechend bleibt ein hoher Bedarf, trotz der sinkenden Bevölkerungszahl.

Viele kleine Standorte im Stadtgebiet machen durchaus etwas aus und durch die dezentrale Verteilung soll so etwas wie „Ghettobildung“ vorgebeugt werden (vgl. auch Protokoll zur Bürgeranhörung vom 12.05.2016). Das Bebauungsplanverfahren ist notwendig, um im Rat eine ergebnisoffene Beratung ermöglichen zu können. Es kann daher nicht von einem unverhältnismäßigen Aufwand gesprochen werden.

Den Einwendungen kann nicht entsprochen werden.

1.10 Schreiben von Frau Hildegard Donner vom 08.09.2016

Frau Donner schließt sich den Einwendungen durch den BUND Ortsgruppe Hilden an (siehe Punkt 1.1 dieser Sitzungsvorlage).

Das Schreiben beinhaltet viele Punkte, die unterschiedliche Sachverhalte/ subjektive Erfahrungen/ Eindrücke aufzeigen, welche für den Erhalt des Spielplatzes am Bruchhauser Kamp sprechen sollen (siehe Anlage).

Folgend werden die für den Bebauungsplan relevanten Anregungen abgehandelt.

Frau Donner ist für den Erhalt des Spielplatzes Am Bruchhauser Kamp. Sie befürchtet, dass ein Nebeneinander von Kleinkindern und älteren Kindern nicht funktionieren würde. Weiterhin fordert sie die Grünfläche an der Pestalozzistraße zu erhalten, damit Kinder dort weiterhin mit einem Ball spielen können.

Frau Donner weist zudem auf die Durchlüftungsfunktion der Freiflächen hin. Sie macht im Weiteren den Vorschlag, alte Bürogebäude und Schulen anzukaufen und für die Unterbringung von Flüchtlingen zu nutzen, wie bspw. die Albert-Schweitzer-Schule.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Ein Nebeneinander von kleineren und älteren Kindern wird nicht als problematisch angesehen.

hen. Durch eine Abgrenzung kann ein separater und sicherer Spielbereich für Kleinkinder problemlos geschaffen werden. Die Flächengröße gibt auch einen ausreichenden Abstand zwischen den Spielbereichen her.

Bezüglich der klimatischen Bedeutung der Fläche Am Bruchhauser Kamp wurde bereits in der SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/096 zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes Nr. 35-07 Stellung genommen:

„Um eine eigenständige Bedeutung für das Klima oder die Luftqualität in Hilden zu haben, ist das Plangebiet sowohl zu klein als auch zu sehr in den Bebauungszusammenhang des Siedlungsraumes Hilden integriert. An dieser Situation wird sich auch nach der Umsetzung des im Bebauungsplan vorgesehenen Projekts nichts verändern.“

Das Ankaufen von alten Bürogebäuden ist für die Deckung von Lücken im öffentlich geförderten Wohnungsbau kein geeignetes Mittel, da die Gebäude innerhalb eines Gewerbe- oder Industriegebietes liegen und eine Umnutzung in Wohnen nicht ohne weiteres zulässig ist. Außerdem schränkt eine schützenswerte Wohnung die gewerbliche Nutzung von benachbarten Grundstücken ein, was bei der Flächenknappheit in Hilden nicht angestrebt wird. Die Umnutzung von Schulen (diese liegen i. d. R. im Besitz der Stadt) stellt eine Alternative dar. Der Umbau der Gebäude der genannten Albert-Schweitzer-Schule wurde als nicht wirtschaftlich angesehen. Bei der Vermarktung dieser Fläche nach Aufgabe der heutigen Nutzung als Flüchtlingsunterkunft ist ein Anteil von 30% an öffentlich gefördertem Wohnungsbau vorgesehen.

Die Anregungen werden zu Kenntnis genommen.

1.11 Schreiben von Herrn Werner Roth und Frau Wilma Roth vom 08.09.2016

Gegen den Bebauungsplan wird Widerspruch eingelegt. Das Schreiben beinhaltet einige Punkte, die unterschiedliche Sachverhalte/ subjektive Erfahrungen/ Eindrücke aufzeigen, welche für den Erhalt des Spielplatzes am Bruchhauser Kamp sprechen sollen (siehe Anlage). Folgend werden die für den Bebauungsplan relevanten Anregungen abgehandelt. Das Ehepaar Roth bezweifelt die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus.

Es wird auf alternative baureife Grundstücke im Stadtgebiet hingewiesen, z.B. Kirchhofstraße gegenüber Am Feuerwehrhaus, das Apothekengebäude am Fritz-Gressard-Platz und die ehemalige Turnhalle an der Lindenstraße.

Es wird vermutet, dass die Stadt besonders lukrativ die Fläche Am Bruchhauser Kamp vermarkten wolle, um künftigen Generationen Spielraum zu nehmen.

Hierzu wird folgendermaßen Stellung genommen:

Der Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen ist heute vorhanden und wird sich durch die Flüchtlingszuläufe, aber auch durch veränderte Wohnflächenbedarfe zukünftig noch verstärken.

Bezüglich der vorgeschlagenen alternativen Standorte/ Gebäude ist folgendes zu sagen:

Altes Apothekengebäude am Fritz-Gressard-Platz (vgl. SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/096 zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes Nr. 35-07):

Bei der benannten Fläche handelt es sich um ein Eckgrundstück an zwei stark befahrenen Hauptstraßen. Schon während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 im Jahr 2012 wurde über die mögliche Nutzbarkeit des Grundstücks diskutiert. So heißt es in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 240 unter Punkt 5.6:

„Für einen Wohnstandort erscheint gerade dieser Eckbereich an einer der am stärksten befahrenen Knotenpunkte Hildens jedoch denkbar ungeeignet. Ein gewerblich genutztes Bürogebäude wiederum sprengt mit seinen Stellplatzerfordernissen die Möglichkeiten dieses Eckgrundstückes. Zudem steht in Hilden bereits genügend frei verfügbarer Büroraum zur Verfügung, so dass eine dauerhafte Nutzung alles andere als sicher wäre.

Eine öffentliche und nach Öffentlichkeit suchende Nutzung wie ein Museum dagegen ist ein geeigneter Nutzer für eine solche städtebaulich schwierige Situation.“

Der Standort erfüllt aus heutiger Sicht der Stadt Hilden durch die Emissionsproblematik (Verkehrslärm und Abgase) nicht die Wohnraumförderungsbestimmungen. In dem Erlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ist die Anlage 1 beigelegt, in der es heißt:

„Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

- a) ihre Standortqualität (insbesondere Lage des Baugrundstücks, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelastigung, Angebot an wohnungsnahen Spiel und Freiflächen) die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bietet, ...“ (S. 32)

Kirchhofstraße 28 (vgl. SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/096 zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes Nr. 35-07):

Das Grundstück ist gemäß Ratsbeschluss der WGH Wohnungsbaugesellschaft mbH übertragen worden. Die öffentliche Förderung von den auf dem Grundstück Kirchhofstraße 28 möglichen 8 Wohnungen ist vom Kreis Mettmann als für die öffentliche Förderung zuständige Behörde bewilligt worden. Es kann daher nicht als Ersatz für das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Am Bruchhauser Kamp betrachtet werden.

Nur aufgrund nachbarrechtlicher Probleme konnte die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden bisher noch keine Baugenehmigung erteilen.

Fläche ehemalige Turnhalle an der Lindenstraße:

Diese Fläche ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 254, für den ein Vermarktungskonzept vom Rat am 17.06.2015 beschlossen wurde. Dieses Konzept sieht sozial geförderten Wohnungsbau vor. Aber auch diese Flächen können nicht als Ersatz, sondern ausschließlich als Ergänzung zu dem hier angestrebten Vorhaben gesehen werden.

Abschließend ist zu diesem Schreiben zu sagen, dass die Stadt hier keine lukrativen Ziele verfolgt, sondern öffentlich geförderten Wohnungsbau realisieren möchte (Überschreibung des Grundstücks an die Wohnungsbaugesellschaft Hilden). Der Ersatzspielplatz in unmittelbarer Nähe soll einen gleichwertigen Ausgleich zum Wegfall des Spielplatzes am Bruchhauser Kamp schaffen.

Somit kann den Anregungen nicht entsprochen werden.

1.12 Im Folgenden wird das mehrfach eingesendete Formschreiben Punkt für Punkt einmalig abgehandelt:

Name	Adresse	Ort	Datum Schreiben	Anzahl	Ergänzung Rückseite
Hinze, Wilfried	Am Bruchhauser Kamp 10	40723 Hilden	01.09.2016	1	/
Muswieck, Hartmut	Hofstraße 156	40723 Hilden	01.09.2016	2	/
Winnen, Hans	Hegelstraße 17	40723 Hilden	01.09.2016	3	/
Mais, Verena	Wilberstraße 8	40723 Hilden	01.09.2016	4	/
Mais, Wolfgang	Wilbergstraße 8	40723 Hilden	01.09.2016	5	/
Bonke, Margareta	Schürmannstraße 8	40723 Hilden	02.09.2016	6	Wunsch das Enkel und Ur-enkel noch Spielplatz nutzen können
Milcarek, Bodo	Schürmannstraße 8	40723 Hilden	02.09.2016	7	Wunsch das Enkel und Ur-enkel noch Spielplatz nutzen können
Fam. Scuteri	Gerhart-Hauptmann-Hof 30	40723 Hilden	03.09.2016	8	Haben Spielplatz genutzt und schätzen ihn (Erhalt)
Manns,	Hofstraße 156	40723	03.09.2016	9	/

Cordula		Hilden			
Tollkötter, Dominik	Am Bruchhauser Kamp 29	40723 Hilden	04.09.2016	10	Hinweis auf Unkraut im Sand aktuell und fehlende Spielge- räte; Standort Pestaloz- zistraße wird nicht als geeig- net empfunden, da diese Fläche derzeit als Hundeklo missbraucht würde; Appell eine Lösung zu ent- wickeln!
Tollkötter, Monika	Am Bruchhauser Kamp 29	40723 Hilden	04.09.2016	11	Hinweis auf Unkraut im Sand und fehlende Spielgeräte; Standort Pestalozzistraße wird nicht als geeignet emp- funden, da diese Fläche derzeit als Hundeklo miss- braucht würde; Appell eine Lösung zu ent- wickeln!
Schwesig, Helene	Am Bruchhauser Kamp 51	40723 Hilden	05.09.2016	12	Vertritt die aufgeführten Ar- gumente
Ruthekolk, Rainer	Kampshof 2	40723 Hilden	06.09.2016	13	/
Ruthekolk, Regina	Kampshof 2	40723 Hilden	06.09.2016	14	/
Holz, Karin	Kampshof 14	40723 Hilden	06.09.2016	15	/
Holz, Willi	Kampshof 14	40723 Hilden	06.09.2016	16	/
Brune, Wilfried	Am Bruchhauser Kamp 13	40723 Hilden	07.09.2016	17	/
Hartmann, Yvonne	Am Bruchhauser Kamp 22	40723 Hilden	07.09.2016	18	/
Hartmann, Max	Am Bruchhauser Kamp 22	40723 Hilden	07.09.2016	19	/
Hoppe, Jörg	Pestalozzistraße 26	40723 Hilden	09.09.2016	20	/
Krybus, Kirstin	Overbergstraße 35	40723 Hilden	09.09.2016	21	/
Schauerte, Carsten	Overbergstraße 35	40723 Hilden	09.09.2016	22	/

Punkt 1:

In dem Schreiben wird auf Zahlen des „Geschäftsberichtes 2015“ des Amtes für Jugend, Schule und Sport eingegangen (S. 13), welche zeigen, dass die Anzahl der Kinder unter 9 Jahren in ganz Hilden seit 2011 einen Anstieg von 186 Kindern zu verzeichnen hat. Man fordert somit dass der Platz zum Spielen erhalten bleiben soll.

Hierzu wird folgendermaßen Stellung genommen:

Bezüglich des leichten Anstiegs an Kleinkindern in den letzten Jahren ist zu sagen, dass sich diese Quelle auf das gesamte Stadtgebiet bezieht. Die statistischen Daten für das Gebiet rund um den Spielplatz Am Bruchhauser Kamp haben gezeigt, dass dieses Gebiet nur wenige Kleinkinder und ein Durchschnittsalter von ca. 46 Jahren aufweist. Dementsprechend kann dieses Argument hier nicht konkret auf diese Siedlung im Hildener Süden angewendet werden. Trotzdem strebt die Stadt einen Ersatz in unmittelbarer Nähe an (Pestalozzistraße), um das hohe Spielplatzangebot in Hilden für die Zukunft zu erhalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anschließend wird kritisiert, dass weder das Jugend- noch das Kinderparlament beteiligt worden seien. Es wird gefragt, warum es von Seiten des Jugendamtes keine Aussagen zu den steigenden Kinderzahlen in diesem Zusammenhang gäbe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Ausarbeitung eines Entwurfes für einen Spielplatz (Neuanlagen/ Neumöblierungen) wird in der Regel das Jugendamt einbezogen, welches das Kinderparlament bei der Planung beteiligt. Dabei würden auch Kinder aus der Nachbarschaft eingeladen, die mit Hilfe des Spielmobils ihre Wünsche einfließen lassen können.

Bei einem Bebauungsplanverfahren wird die Bürgerschaft stadtweit durch das Amtsblatt, das Internet/ die Homepage der Stadt Hilden und die Presse informiert und dazu aufgefordert, Stellungnahmen abzugeben bzw. an den Beteiligungsphasen teilzunehmen.

Das Jugendamt wurde bei der Auswahl der Fläche beteiligt. Die steigenden Kinderzahlen, im „Geschäftsberichtes 2015“ des Amtes für Jugend, Schule und Sport aufgeführt sind, beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet, nicht auf den Hildener Süden bzw. auf die nähere Umgebung um den Bruchhauser Kamp. Gleichwohl soll für den Spielplatz ein Ersatz geschaffen werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:

Es wird auf Alternativflächen hingewiesen (Hofstraße 150 und Kirchhofstraße 28) und betont, dass dort die Erschließung ebenfalls gegeben wäre. Diese Flächen würden sich für eine Neuplanung eher anbieten, als einen Spielplatz zu bebauen.

Es wird wie folgt Stellung genommen (vgl. SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/096 zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes Nur 35-07):

Kirchhofstraße 28:

„Das Grundstück ist gemäß Ratsbeschluss der WGH Wohnungsbaugesellschaft mbH übertragen worden. Die öffentliche Förderung von den auf dem Grundstück Kirchhofstraße 28 möglichen 8 Wohnungen ist vom Kreis Mettmann als für die öffentliche Förderung zuständige Behörde bewilligt worden. Es kann daher nicht als Ersatz für das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Am Bruchhauser Kamp betrachtet werden.

Nur aufgrund nachbarrechtlicher Probleme konnte die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden bisher noch keine Baugenehmigung erteilen.“

Hofstraße 150:

„Dieses Grundstück ist heute bebaut. Die rückwärtigen Grundstücksteile können nur nach Bau einer infrastrukturellen Erschließung (Straße, Kanal etc.) bebaut werden. Kosten und Aufwand stehen in keinem Verhältnis zu dem Potential der Fläche „Am Bruchhauser Kamp“. Deshalb wurde diese Fläche (=das Grundstück Hofstraße 150 – klarstellende Ergänzung) zunächst als Potentialfläche zurückgestellt.“

Aufgrund der aufgeführten Punkte werden die Anregungen ausschließlich zur Kenntnis genommen.

Punkt 3:

Im Weiteren wird auf die Fehlbelegung von Sozialwohnungen hingewiesen. Man könne viel sozialen Wohnungsraum schaffen, indem man diese bestehenden Wohnungen an diejenigen Menschen vergäbe, die berechtigt seien bzw. die die Kriterien dafür erfüllen.

Dazu wird folgende Stellungnahme ausgeführt (vgl. SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/096 zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes Nur 35-07):

Die ggfs. vorhandene Fehlbelegung wird seit der Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe in NRW im Jahr 2006 nicht mehr erfasst. Die Stadt Hilden hat dementsprechend keine Möglichkeit, zu ermitteln, ob eine Fehlbelegung vorliegt. Aufgrund des Mietrechts ist es nicht möglich, bestehende Mietverträge zu Sozialwohnungen seitens des Vermieters zu kündigen, wenn sich die Einkommensverhältnisse des Mieters verbessern. Die Stadt bemüht sich um Neuschaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau im gesamten Stadtgebiet, damit langfristig der Status quo von Sozialwohnungen erhalten bleiben kann.

Der Anregung kann somit nicht gefolgt werden.

Punkt 4:

Es wird in Frage gestellt, ob es sich für 5-7 Sozialwohnungen lohnt, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Dabei werden die Bautätigkeiten im privaten Bausektor als Begründung angeführt, da dort ein Vielfaches an Sozialwohnungen gebaut würden und die zeitliche Spanne eines Bebauungsplanverfahrens bzw. der verwaltungsinterne Aufwand nicht im Verhältnis zu dem Ergebnis (hier geringe Anzahl an Sozialwohnungen) stünde.

Folgende Stellungnahme der Verwaltung wird abgegeben:

Es ist richtig, dass ebenfalls im privaten Sektor öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert wird. Die Stadt Hilden versucht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. durch Dritte herstellen zu lassen.

Jede zusätzliche Fläche, mag sie noch so klein sein, hilft dabei. Der Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Hilden ist hoch und die Stadt hat deshalb nach Flächen gesucht, die sich einerseits in ihrem Eigentum befinden und andererseits kurzfristig mobilisiert werden können (kein Neubau von Straßen oder Kanälen). Diese Flächen müssen zudem den Richtlinien für öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechen.

Es hat sich außerdem über die Jahrzehnte der Wohnflächenbedarf pro Kopf stark erhöht. Dementsprechend bleibt ein hoher Bedarf, trotz der sinkenden Bevölkerungszahl.

Viele kleine Standorte im Stadtgebiet machen durchaus etwas aus, und durch die dezentrale Verteilung soll so etwas wie „Ghettobildung“ vorgebeugt werden (vgl. auch Protokoll zur Bürgeranhörung vom 12.05.2016).

Bezüglich des Bebauungsplanverfahrens ist zu sagen, dass dies für eine ergebnisoffene Beratung im Rat eben erforderlich ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 5:

Auf Punkt 4 bezogen wird unterstellt, dass man die Interessen sozial Schwacher und von Kindern gegeneinander ausspielen würde. Dies sei ein Zeichen unausgewogener Stadtplanung.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Tatsächlich besteht keine Unausgewogenheit in der Planung rund um den Bruchhauser Kamp. Die Fläche eignet sich optimal für die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau und in unmittelbarer Nähe soll ein Ersatz für den wegfallenden Kinderspielplatz geschaffen werden. Es werden in diesem Szenario die Interessen beider Gruppen berücksichtigt.

Der Behauptung kann nur widersprochen werden.

Punkt 6:

Im Weiteren wird der Verwaltung Intransparenz und Voreingenommenheit vorgeworfen. Dabei wird folgendes Zitat aus der Sitzungsvorlagen zum Offenlagebeschluss (SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/096) angeführt: „Die Unterschriftenliste spiegelt nicht den tatsächlichen Bedarf wieder. Tatsächlich wohnen von knapp 400 Menschen, die unterschrieben haben, nur ca. 95 im relevanten Umfeld von 200 Metern um den Spielplatz“.

Folgende Stellungnahme wird dazu abgegeben:

Gerade das angeführte Zitat spiegelt die Bemühungen der Verwaltung um Transparenz wieder. Die Unterschriftenliste wurde genau untersucht sowie ausgezählt und das Ergebnis sachlich dargestellt. Auffällig an der Liste war, dass viele Bürgerinnen und Bürger aus anderen Stadtteilen Hildens, Städten oder vereinzelt sogar aus anderen Ländern kamen. Da ein Kinderspielplatz Typ C wie der am Bruchhauser Kamp für Kinder von 0-6 Jahren geplant ist und somit ein hauptsächliches Einzugsgebiet von ca. 200m Umkreis besitzt, hat die Gesamtanzahl der Unterschriften zwar die generelle Einstellung von ca. 400 Personen dem Planvorhaben gegenüber abgebildet, nicht aber den tatsächlichen Bedarf vor Ort.

Diese Behauptung wird dementsprechend zurück gewiesen.

Punkt 7:

Es wird folgend erläutert, dass ein Nebeneinander von Jugendlichen und Kindern nicht funktionieren könne, wenn auf der Fläche der Pestalozzistraße ein Bereich für Kleinkinder als Ersatz für den Spielplatz Bruchhauser Kamp realisiert würde.

Dazu wird wie folgt Stellung genommen:

Eine Ergänzung durch einen weiteren Bereich für Kleinkinder auf der Spielfläche an der Pestalozzistraße wird aufgrund der Flächengröße aus Sicht der Stadt funktionieren und nicht als störend empfunden (vgl. auch Protokoll zur Bürgeranhörung vom 12.05.2016).

Bei dem Ersatzspielplatz für Kleinkinder soll darauf geachtet werden, dass ein separater (eingezäunter) Bereich für Kleinkinder entsteht. Kleinkinder sollen somit weiterhin geschützt und ungestört ihrem Alter entsprechend spielen können. Das heißt nicht, dass Kleinkinder dieses Alters unbeaufsichtigt spielen können. Ältere Kinder und Jugendliche haben weiterhin im nördlichen Bereich des Spielplatzes an der Pestalozzistraße die Möglichkeiten zu toben, zu rennen und zu klettern.

Die Fläche ist ausreichend groß (12.722 m²), um beiden Altersgruppen einen separaten Bereich zur Verfügung zu stellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Formschreiben schließt mit dem Appell den Spielplatz am Bruchhauser Kamp zu erhalten und bekräftigt den Bürgerantrag, welcher in der SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/084 abgehandelt wurde.

2. **dass – soweit unter 1. keine abweichende Abhandlung beschlossen wurde – die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten sind als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 06.07.2016 (Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/087) beschlossen. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 06.07.2016 verwiesen.**

3. **den Bebauungsplan Nr. 35, 7. beschleunigte Änderung gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie § 10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), als Satzung.**

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 20.01.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 35, 7. beschleunigte Änderung gefasst, der am 02.02.2016 im Amtsblatt der Stadt Hilden öffentlich bekannt gemacht wurde.

Die Fläche liegt innerhalb einer kleinteiligen Wohnbebauung aus meist freistehenden Einfamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern (ein- bis zweigeschossig). Durch fehlende bzw. abgängige Spielgeräte ist die ordnungsgemäße Nutzung des Spielplatzes derzeit stark eingeschränkt. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum großen Spielplatz an der Pestalozzistraße kann auf den Spielplatz aus Sicht der Verwaltung verzichtet werden, wenn der Spielplatz an der Pestalozzistraße entsprechend ertüchtigt bzw. ergänzt wird.

Auf dem Grundstück Am Bruchhauser Kamp könnte ein kleines Mehrfamilienhaus mit ca. 600 m² Bruttogeschoßfläche errichtet werden. Das würde (abhängig von der Wohnungsgröße) fünf bis sechs Wohnungen entsprechen. Um den entstehenden Stellplatzbedarf zu decken, sollen bisher öffentlich genutzte Parkplätze größtenteils in private Stellplätze umgewandelt werden. Zwei öffentliche Stellplätze werden weiterhin angeboten.

Ziel der Umwandlung einer Spielplatzfläche in eine Wohnbaufläche ist es, das Grundstück, nach einer ergebnisoffenen Abwägung, der Wohnungsbaugenossenschaft Hilden (WGH) für den Bau öffentlich geförderter Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Trotz der Möglichkeiten des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens wurden die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Bürgeranhörung) am 12.05.2016 gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum von 30.03.16 bis zum 04.05.16 gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Aus dieser ersten Beteiligungsphase sind einige Anregungen hervorgegangen, welche zu punktuellen Änderungen am Entwurf bzw. Ergänzungen der Begründung geführt haben (siehe Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/087).

Zum Offenlagebeschluss wurde zudem das Plangebiet durch den Einbezug der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 587) erweitert.

Der Beschluss über die anschließende Offenlage wurde am 06.07.2016 im Rat gefasst und am 15.07.2016 im Amtsblatt bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 01.08.2016 bis zum 09.09.2016 statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten keine Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans.

Die Resonanz auf die öffentliche Auslegung war teilweise lebhaft. Aus der Bürgerschaft hat es im Rahmen der Offenlage auch positive (mündliche) Rückmeldungen und Vorschläge zur Gestaltung des neuen Spielplatzes gegeben.

Die eingegangenen Anregungen (inkl. des Schreibens des BUND) sind in der Anlage beigefügt.

Unter Nr. 1 des Beschlussvorschlags wird ein Vorschlag zu deren Abhandlung vorgelegt.

Es sind keine Anregungen eingegangen, die aus Sicht der Verwaltung eine Abkehr vom formulierten Planungsziel erfordern würden. Es wird vorgeschlagen, die bisherigen Abwägungsentscheidungen durch den Rat zu bestätigen.

Die Bezirksplanungsstelle hat in ihrem Schreiben vom 21.04.2016 gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz keine landesplanerischen Bedenken erhoben und gegen die nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans keine Bedenken vorgebracht (siehe Anlage).

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf ist auf einem Stand, der einen Beschluss als Satzung möglich macht.

Sollte der Rat der Stadt Hilden nach Vorberatung durch den Stadtentwicklungsausschuss den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 35, 7. beschleunigte Änderung fassen, wird dieser Beschluss im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht und der Bebauungsplan dadurch rechtswirksam.

Bezüglich der Planung und dem Bau der Ertüchtigung des Spielplatzes an der Pestalozzistraße (abgegrenzter Kinderspielbereich Typ C), wird auf die Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/097 zum Antrag der SPD-Fraktion vom 29.06.2016 verwiesen.

Zum Antrag nach § 24 GO der Anlieger der Overbergstraße/ Am Bruchhauser Kamp als Interessengemeinschaft (vertreten durch Herrn Hensmann) wird auf die Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/084 verwiesen.

gez.
Birgit Alkenings