



An die Stadt Hilden
Fachbereich Planung

Am Rathaus 1
40721 Hilden

Bund für Umwelt -und
Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Humboldtstraße 64
40723 Hilden
Tel. 02103/65030

Hilden, 04.05.2016

Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan 35 - 7. beschleunigte Änderung für das Grundstück „Am Bruchhauser Kamp 4a“

Wir halten die geplante Bebauung des dortigen Spielplatzes aus mehreren Gründen für nicht sinnvoll, auf falschen Angaben basierend und als reine Bebauungsplanänderung für nicht rechtswirksam.

Darüber hinaus wirft ein solches Verfahren ein schlechtes Licht auf die Zukunftsfähigkeit der Planungen der Stadt Hilden, die sich in vielen Darstellungen als "kinder- und familienfreundliche" Stadt darstellen möchte. Hierzu verweisen wir auf den aktuellen Internet-Auftritt der Stadt Hilden auf der Seite „Mehr erleben“, der folgende Ausführungen enthält

(http://www.hilden.de/sv_hilden/Mehr%20erleben/Freizeit/Spielpl%C3%A4tze/):

Spielplätze - Kinder haben ein Recht auf Spiel

In der "UN-Konvention über die Rechte des Kindes" ist in Art. 31 das Recht auf Spiel und Freizeit festgeschrieben.

Spielen und Bewegung sind für die Entwicklung und Entfaltung von Kindern lebenswichtig. Darin sind sich Pädagogen, Psychologen und Mediziner einig.

Kinder lassen sich nicht von Erwachsenen auf vorgegebene Plätze verweisen. Wenn sie noch klein sind, brauchen sie die vertraute Nähe der Wohnung; wenn sie älter sind, treffen sie sich an Plätzen, wo etwas los ist. Oft kollidieren sie dort mit den Bedürfnissen von Erwachsenen, wie z.B.

Mittagsruhe in Wohnbereichen oder Spielverboten auf öffentlichen Rasenflächen.“

Das Vertrauen der Hildener Bürgerinnen und Bürger in die das Gemeinwohl wahrende, steuernde und vorausschauende Flächennutzungsplanung wird mit einem solchen Planvorhaben zugunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft weiter untergraben. Vor allem deswegen, weil in der Begründung zur Auswahl dieser Fläche mehrere Versprechen gebrochen werden:

1. Für die dortigen Wohnungseigentümer und Mieter ist der in dem Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz ein wesentlicher Grund für die Ansiedlung. Er ist wohnungsnah und unterliegt einer guten Sozialkontrolle. Deshalb würde die Durchsetzung der Bebauung das Wohngebiet gerade für den von der Stadt Hilden gewünschten Zuzug von jungen Familien ein extrem negatives Zeichen sein. (Hierzu verweisen wir auf die ausführliche Begründung in dem Bürgerantrag und auf die in der Ratssitzung als Begründung und während der Bürgerfragestunde darüber hinaus gegebenen Informationen der Anwohner/innen)
2. In dem Flächennutzungs- und dem Bebauungsplan ist neben diesem Spielplatz ein weiterer Spielplatz an dem Wendehammer projektiert, der niemals eingerichtet wurde. Ein weiterer Vertrauensbruch gegen den Wunsch von Familien mit Kindern.
3. Die Bebauung in diesem Bereich wurde schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als äußerst dicht und kompakt diskutiert. Gerade deshalb sind offene, kleinklimatisch günstige Freiflächen und Grünbereiche, zu denen auch Spielplatzflächen beitragen, wichtig für gesunde, sozialverträgliche Wohnverhältnisse.
4. Die Begründung schon zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes basiert auf der falschen Annahme, dass der Spielplatz eine schwache Nutzung aufweist. Dazu haben bereits mehrere hundert Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Unterstützungsunterschrift zum Bürgerantrag deutlich gezeigt, dass dies eine nicht haltbare Behauptung darstellt. Die Reaktion der Nachbarschaft zeigt, dass es hier eben nicht lediglich um die Schließung einer Baulücke geht. Die sporadisch bei der städtischen Spielplatzkontrolle registrierte Nutzung hat offensichtlich ein falsches Bild geliefert.
5. Die vorgestellte Planung geht in der Tiefe der Bebauung weit über die hintere Baulinie der bestehenden Planung hinaus. Insofern ist zu hinterfragen, ob es sich dabei zumindest zum Teil um eine unzulässige Hinterbebauung handelt. Die ist auch baurechtlich abzulehnen. Da in dem "genehmigungsfähigen" Baufeld keine wirtschaftlich tragfähige Bebauung offensichtlich möglich ist, sollte dieses Verfahren, wie schon im Bürgerantrag formuliert, gestoppt bzw. eingestellt werden.
6. Es gab und gibt bei der Darstellung der angeblich "nur noch verfügbaren Flächen für öffentlich geförderte Wohnungen" erhebliche Defizite. Zum Ersten wird nur auf die in städtischen Besitz befindlichen Flächen reflektiert, obwohl gerade aktuell und in jüngster Vergangenheit geförderte, mietgünstige Wohnungen von privaten Bauherren entstanden sind bzw. in Bau sind. Zum Zweiten sind uns mindestens drei Grundstücke (zwei in vergleichbarer Größe) bekannt, die der Stadt oder auch der städtischen Wohnungsbaugesellschaft zur Verfügung stehen, die einer Bebauung und/oder Nutzung zugänglich sind.
 - 6.1. Dies sind das Grundstück Kirchhofstraße 28, das uns bis vor einiger Zeit zum Teil als BUND-Zentrum zur Verfügung gestellt wurde und das wir wegen einer vorgesehenen Nachnutzung für sozialen Wohnungsbau geräumt haben.
 - 6.2 Dann auch das Grundstück Hoftsstraße 150, ganz in der Nähe zu dem Wohngebiet Bruchhauser Kamp, das der Stadt ebenfalls zur Bebauungsplanung zur Verfügung stehen sollte. Dort sollte es auch nicht das Problem mit einer evtl. unzulässigen Bautiefe s.o. geben, da in der Nachbarschaft schon eine ähnliche Bautiefe genehmigt wurde.
 - 6.3 In den letzten zwei bis drei Jahren wurde in Hilden Sozialer Wohnungsbau mit Privatinvestitionen sowohl an dem S-Bahn-Halt Hilden Süd mit ca. 60 Wohneinheiten und an der Poststraße in etwa ähnlicher Größenordnung getätigt bzw. ist dieser noch im Bau. Deshalb fordern wir eine objektive Darstellung der Situation der privaten wie auch der "öffentlichen" Projekte und zusätzlich eine Erfassung der "Fehlbelegungen" von Sozialwohnungen und öffentlich geförderten Wohnungen. Solange diese Daten nicht öffentlich vorgelegt werden können, halten wir eine Bebauung einer Spiel- und Freifläche für unzureichend abgewogen!
7. Zur Zeit (auch diese Beteiligung läuft) soll der Bebauungsplan 66 C Schalbruch/Westring **aufgehoben werden**. Damit würden Möglichkeiten zur Schaffung von neuem Wohnraum - ohne Inanspruchnahme weiterer Flächen durch Aufstockung - gemindert und im dortigen Bereich aufgegeben. Nur weil in

der Vergangenheit Baugenehmigungen erteilt wurden, die nicht rechtens waren, soll jetzt dem "nachgegeben werden". Es ist nicht hinzunehmen, dass einigen Grundstückseigentümern "entgegengekommen" werden soll und mit dem Übergang auf die § 34 -Regelung zusätzliche "Ausgestaltungsmöglichkeiten" geschaffen werden, die den Einzelinteressen dienen und der öffentlichen Diskussion entzogen werden. Damit würde sogar privaten Investitionen in sozialen Wohnraum durch Aufstockung diese Möglichkeit entzogen und zumindest erschwert!

Wenn dafür hier ein Spielplatz geopfert werden soll, ist nach der Begründung zu einer solchen Ungleichbehandlung zu fragen.

8. Wenn jetzt die Stadt Hilden sich aufmacht, Bebauungspläne zu ändern, dann regen wir an, für die städtische Fläche an der Benrather Straße/ Ellerstraße (da der Museumsneubau bei der finanziellen Lage der Stadt Hilden auf Jahre/Jahrzehnte nicht mehr anstehen dürfte) den Bebauungsplan zu ändern und dort Sozialwohnungen zu ermöglichen. Damit würden Folgekosten und Zuschüsse für diese Maßnahme eingespart und zumindest eine, wenn auch möglicherweise nicht üppige Rendite erwirtschaftet werden können, die das städtische Budget sogar eher entlastet.

Mit der Einziehung aller im FNP bereits vorhandenen Reserven (**wozu der Spielplatz nicht gehörte**) wurde ein Potential von 2050 Wohneinheiten für die Stadt Hilden ermittelt. Dem steht nur ein (auf Basis einer für alle Gemeinden der Region einheitlichen und auch für alle gültigen Prognosemethode) ermittelter Bedarf von 1050 Wohneinheiten gegenüber. **Damit ergibt sich für die Stadt Hilden ein erheblicher "Überschuss" an Flächenreserven.**

Das führt dazu, dass die Stadt Hilden die einzige Stadt im Kreis Mettmann ist, die mit zwei Sternen **"auszuzeichnen"** war: **Hilden, Stadt ****

Dies ist auch aus der Zusammenstellung der Daten des Regionalplanentwurfes zu den "Reserven" der Stadt Hilden aus der BUNDnessel 1/2015 zu entnehmen, die den Fraktionen und der Verwaltung der Stadt Hilden zugesandt wurde und die wir hier nochmals auf der folgenden Seite zur Information beifügen.

Diese zwei Sterne werden von der übergeordneten Planungsbehörde "vergeben", weil damit die planerische Aufgabe an die Stadtverwaltung übergeben wird, entsprechende Überschussflächen "nicht mehr als Bauflächen oder -gebiete in Bauleitplänen darzustellen und somit dem Freiraum zuzuführen."

Dass die Stadt Hilden sich diesem sinnvollen Vorschlag verweigert, ist in den Planungsunterlagen zum Regionalplan wie unten dargestellt dokumentiert. Das mündet in dem wie eine Rüge klingenden Satz:

"Hier war die Stadt Hilden nicht bereit, weitere FNP-Reserven aufzugeben"

Das ist sicherlich vielen Hildener Bürger/innen noch nicht bekannt und deshalb bringen wir dies auch in dieses Verfahren ein. Mit dem jetzt vorgelegten Bebauungsplan geht die Stadt Hilden hier gerade gegen eine solche Freifläche vor, die in Hilden als Mangel anzusehen ist.

**Tab. 3.1.2.2 Bedarf und Entwicklungspotentiale in den Kommunen
für WOHNEN**

Kommune	Bedarf in WE	Entwicklungs- potentiale (Planerisch gesicherte Reserven in WE ^{***})	davon Reserven für In und Um - Düsseldorf in WE
Mettmann, Kreis	10550	14150	
Erkrath, Stadt	850	1200	
Haan, Stadt	850	1000	
Heiligenhaus, Stadt	650	750	
Hilden, Stadt^{**}	1150	2050	
Langenfeld (Rhld.), Stadt	1400	1900	
Mettmann, Stadt	900	1000	
Monheim am Rhein, Stadt[*]	850	1300	300
Ratingen, Stadt	1800	1850	
Velbert, Stadt[*]	1550	2300	450
Wülfrath, Stadt[*]	550	800	300

**** Flächenrücknahme:**

Bestehen in den Bauleitplänen Reserven für eine Siedlungsentwicklung, die den Bedarf deutlich (siehe Tabelle 3.1.2.2 Kommunen mit ******Kennzeichnung) übersteigen, sind Reserven durch Bauleitplanänderung nicht mehr als Bauflächen oder -gebiete in Bauleitplänen darzustellen und somit dem Freiraum zuzuführen.

Hilden, Stadt

Die Stadt Hilden hat einen Bedarf von 1150 WE. Planerisch gesichert im neuen Regionalplan sind 2050 WE. Die Regionalplanreserven des GEP99 werden nicht mehr dargestellt. Die Reserven sind im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als Wohnbaufläche planungsrechtlich gesichert. Hier war die Stadt nicht bereit, weitere FNP-Reserven aufzugeben.

Die Aufforderung der Bezirksregierung Düsseldorf an die Stadt Hilden, diese Überschussplanung zu einer "Flächenrücknahme" zu nutzen, sollte Warnung genug sein, in einer intakten und kompakten Siedlung mit einer solchen Bebaungsplanung in die gegenteilige Richtung zu marschieren und einen Spielplatz der weiteren Verdichtung zu opfern.

Angesichts der zur Verfügung stehenden Reserveflächen spricht vieles für einen deutlichen Abwägungsfehler, wenn die berechtigten Interessen besonders schutzwürdiger Personengruppen (Kleinkinder auf der einen und sozialschwache Familien auf der anderen Seite) gegeneinander ausgespielt werden.

Aus den ausgeführten Gründen erscheint es uns geboten zum Erhalt eines gesunden und sozialverträglichen Wohnens in Hilden als der dichtestbesiedelten Stadt im dichtestbesiedelten Kreis unseres Landes den Kindern den Raum zum Spielen, den Eltern die Nutzungsmöglichkeit und Ruhe des kindergeeigneten, wohnungsnahen Spielplatz mit guter sozialer Kontrolle zu belassen und zunächst alle vorhandenen Reserven, ob in privatem oder öffentlichem Besitz zu nutzen!

Mit freundlichen Grüßen

Hilden, 04. Mai 2016



Dieter Donner
Für die Ortsgruppe des **BUND**

*Als Anlage fügen wir noch die Ausarbeitung "Spielplätze im FNP" bei, die diese und weitere Probleme bei Inanspruch- und Wegnahme dieses Spielplatzes in Wort und Bild veranschaulichen