

# Hilden mit neuem strategischen Stadtkonzept

## Altbestand und Freiflächen im Fokus

**Hilden, Mittelstadt mit 56.000 Einwohnern und die dichtest besiedelte Stadt im dichtest besiedelten Kreis Deutschlands, hat immer schon mit seinen Freiflächen und den Flächen für den Gemeinbedarf zu kämpfen. Immobilien und Neubauten waren den Stadt-Architekten immer besonders wichtig und nahe. Jetzt im Zuge der Überarbeitung des aus 1993 stammenden Flächennutzungsplanes hat eine Planersozietät ein neues Strategisches Stadtentwicklungskonzept unter der Projektleitung des Planungsamtes der Stadt Hilden erarbeitet.**

Die Gutachter beleuchten in Ihrem Konzept "strategische Fragen der Wohnbauflächenentwicklung in Hilden. Neben einer regionalen Einordnung der Stadt Hilden erfolgt eine kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung, eine Risikoanalyse der Siedlungsstruktur und ein „Flächencheck“ der Wohnbaupotenzialflächen. Abschließend werden strategische Empfehlungen gegeben."

Basis ist die Prognose, dass Hilden bis 2025 einen Rückgang der Bevölkerung um 2.500 Leute erwartet, etwa 235 Einfamilienhäuser schon heute von über 80-jährigen und 1.689 Häuser von über 60-jährigen bewohnt werden. Daraus leiten die Planer gute Voraussetzungen für einen erfolgreichen Generationenwechsel im Bestand ab. Diese Immobilien werden aber auch zunehmend auf den Markt drängen.

### Bestand ins Blickfeld

So wird die Bestandspflege - also die Weiternutzung bestehender Gebäude nach energetischer Optimierung - die wichtigste Aufgabe der zukünftigen Stadtentwicklung sein. Es wurden dennoch 19 neue Wohnbauflächen untersucht, auf denen etwa 1.450 zusätzliche, neue Wohneinheiten entstehen könnten. Dabei wurden nur wenige "Problemflächen" entdeckt. Allerdings empfehlen die Gutachter, bis zum Jahr 2025 mit einem "Zielgruppen-Mix" etwa 500 neue Wohneinheiten zu entwickeln.

### Empfehlungen ernst nehmen

Dies und eine Mahnung aus dem Gutachten sollten alle ernst nehmen und nicht wie die Empfehlungen des früheren Siedlungsdichtegutachten "beiseite" legen. In der Zusammenfassung steht im schonungslosen Klartext: "Aufgrund der hohen Siedlungsdichte ist eine Nachverdichtung und Aufwertung des Wohnungsbestandes stets kritisch zu beleuch-

ten. Neben der Qualität des Wohnraumes gewinnen Wohnumfeldqualitäten zunehmend an Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt. Auf die Bereitstellung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen sowie die Bewahrung von städtebaulichen Charakteristika von Bestandsgebieten sollte besonderer Wert gelegt werden."

### Umdenken erforderlich

Das können wir nachvollziehen und erwarten auch, dass dies bei den anstehenden "politischen" Überlegungen und Behandlungen Eingang findet. Problemfälle gibt es dazu genug, wenn wir an die Verdichtungs- und Abrisspläne des Bauvereins, an die Überplanung der Schulfläche am Wiedenhof, an den Bebauungsplan für das "Reichshofgelände", wo von 44 aufgelisteten Bäumen nur einer planmäßig geschützt werden soll, und an die sogenannte Solarsiedlung unter Einziehung eines öffentlichen Weges im Stadtteil Karnap an der Güterbahnstrecke denken, um nur einige Problemstellen zu nennen.

Ein gewisses Umdenken hat sich in letzter Zeit - auch durch zahlreiche, erhebliche Einwendungen aus der Bürgerschaft - allerdings auch gezeigt.

### Bürger für Erhaltung

So wurde nach mehr als 200 Einsprüchen die Freifläche bei Haus Horst aus der Planung genommen, an der Eichenstraße haben mehr als 70 Anwohnereinwände ebenfalls dazu geführt, die Planung nochmals zu hinterfragen. Auch das durch den Stadtentwicklungsausschuss angestoßene "Informations- und Moderationsverfahren" mit der Bürgerinitiative LOK - für den historischen Siedlungsbereich An den Linden, Ohligserweg, Kirschenweg im Hildener Süden - sind Schritte in die richtige Richtung. Der "Gemeinnützige Hildener Bauverein" favorisiert eine rein renditeorientierte, intensive Nachverdichtung durch



Neubauten gegenüber dem Erhalt der stadtgeschichtlich bedeutsamen Siedlungsstruktur mit den prägenden Bestandsgebäuden und guter Grünausstattung. Dem setzen die Bürger ihre Forderung nach Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur und ihre Anträge auf Erhaltungssatzung entgegen. Die jüngst veröffentlichte Stellungnahme der Denkmalbehörde unterstützt die Forderung der Bürger.

### Bürgervorschläge umsetzen

In den Anhörungen zu Bebauungsplänen wenden sich die Bürgerinnen und Bürger zunehmend gegen die zu hohe Bebauungsdichte und geplante Grünflächen- und Baumbeseitigungen. Modernisierung und Erweiterung des Wohnraumangebots darf nicht nur an Rendite und Quantität ausgerichtet sein. Planungen müssen den Wohnumfeldqualitäten und auch dem Erhalt wohnungsnaher Grün- und Freiflächen und der Beachtung von städtebaulichen Charakteristika von Bestandsgebieten gerecht werden. Nur so ist Akzeptanz bei den beteiligten Bürgerinnen und Bürgern zu erwarten.

Es gibt also mehrere gute Gründe den Vorschlägen aus der Bürgerschaft Gehör zu schenken und diese auch umzusetzen.

**Dieter Donner**