

# Der Bürgermeister

Hilden, den 23.01.2008

AZ.: IV/61.1 isr\_73A-5



# Hilden

**WP 04-09 SV 61/207**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung (VEP Nr. 9) für den Bereich Mittelstraße / Bismarckstraße / Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz**

**hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**2. Offenlagebeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	06.02.2008			
Rat der Stadt Hilden	05.03.2008			

**Beschlussvorschlag:**

**Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:**

**1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:**

**1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 20.12.2007 und 03.01.2008**

Der Anregung des Kreisgesundheitsamtes, Angaben zur Schallsituation der evtl. geplanten Wohnbebauung im Plangebiet im Bebauungsplan zu ergänzen, wird nicht gefolgt. Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist i.S.v. § 12 Abs. 1 BauGB vorhabenbezogen. Das innerhalb des Geltungsbereiches geplante Vorhaben beinhaltet die Schaffung von Verkaufsflächen für großflächigen und zentrenrelevanten Einzelhandel sowie Flächen für die Sparkassennutzung. Die Anregungen des Kreisgesundheitsamtes werden dahingehend berücksichtigt, dass die sonstige Wohnnutzung i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Vorhabensbereich des VEP Nr. 9 ausgeschlossen wird.

Die Hinweise des Umweltamtes werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Der Hinweis auf einen Mindestabstand von oberirdischen baulichen Anlagen von 5 m zur Böschungsoberkante des Itterbaches wird durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingehalten. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze), die in einem Abstand von rund 3 m zur Böschungsoberkante des Itterbaches geplant ist, betrifft die unterirdisch geplanten Geschosse z.B. für Tiefgarage, Haustechnik. Die zugehörigen Geschosse für die Baugrenzen können der Planzeichnung entnommen werden. Die diesbzgl. Hinweise werden somit berücksichtigt.

Der Hinweis auf den Altstandort Nr. 28993 wird zur Kenntnis genommen und dahingehend berücksichtigt, dass die gemäß Anlage aufgezeigte Fläche im Bebauungsplanentwurf entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit dem Planzeichen Nr. 15.12, Anlage zur Planzeichnungsverordnung 1990, gekennzeichnet wird.

**1.2 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes - BRW vom 04.12.2007**

Die Anregungen des BRW werden insoweit berücksichtigt, als die Bachparzelle mit den Flurstücksnummern 809 und 808 der Flur 50, Gemarkung Hilden, im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf zukünftig als Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt werden.

**1.3 Schreiben des Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW vom 21.12.2007**

Den Anregungen des BUND wird insoweit gefolgt, dass die Entwurfsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in den angesprochenen Punkten verständlicher formuliert wird. Die klimaschützenden Maßnahmen, die in dem mit dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt werden sollen, werden geprüft und in den Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss eingearbeitet. Die Planung führt, wie in der Stellungnahme richtig angemerkt wird, zu einer zusätzlichen Schaffung von Bauvolumen und Nutzflächen, die in einer innerstädtischen sehr zentralen Lage geschaffen werden. Die Flächen können so durch Nachverdichtung im Bestand und Innenentwicklung zu einer am Nachhaltigkeitsparadigma orientierten Siedlungsentwicklung beitragen. Gleichzeitig wird in diesem Zusammenhang auch auf die bestehenden planungsrechtlichen Voraussetzungen im rechts-

kräftigen Bebauungsplan Nr. 73A (in der Fassung der 1. Änderung) hingewiesen, der für den Bereich des Plangebietes bereits umfassende Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines Kerngebietes vorsah.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Untersuchungen in Bezug auf die Verträglichkeit der gewerblichen Lärmimmissionen mit dem Umfeld durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros TAC vom 20.08.2007 kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben mit den lärmschützenden Belangen des Umfeldes und der vorhandenen schützenswerten Wohnbebauung an der Bismarckstraße verträglich ist.

Die Möglichkeiten alternativer Energieversorgung werden geprüft und im Durchführungsvertrag geregelt. Die geplante Tiefgarage ist für die gebietseigene Stellplatzversorgung nach Landesbauordnung notwendig. Gleichzeitig sollen zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten unter dem geplanten Neubau geschaffen werden, um ein zusätzliches Parkraumangebot im Stadtzentrum zu schaffen und damit zur Stärkung der Hildener Innenstadt in seiner Versorgungsfunktion als Mittelzentrum zu erreichen, so dass den diesbzgl. Anregungen nicht gefolgt werden kann.

Der Hinweis auf die Itter als Nahrungshabitat für den Eisvogel wird zur Kenntnis genommen und in den Umweltbericht zum Bebauungsplan eingefügt.

#### 1.4 Schreiben des Museums- und Heimatvereins Hilden e.V. vom 20.12.2007

Die Stadt Hilden nimmt die Hinweise des Museums- und Heimatvereins zur Kenntnis. Die Auffassung einer Verminderung der Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone durch das geplante Vorhaben wird nicht geteilt. Zwar rückt das geplante Gebäude stärker in den Straßenraum der Bismarckstraße bzw. Mittelstraße, jedoch lässt sich hieraus keine verminderte Aufenthaltsqualität ableiten. Vielmehr ist durch die vorliegende Planung eine stärkere konsequenterer Einfassung der genannten Straßenräume geplant, die durch den derzeitigen Solitärbaukörper nicht gegeben ist. Gleichzeitig wird durch die vorliegende Planung durch eine Vergrößerung, bessere Einsehbarkeit und klarere Raumeinfassung des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz in seiner Aufenthaltsqualität im Stadtraum wesentlich gestärkt.

Das angesprochene Gebäude Mittelstraße 42 ist kein eingetragenes Baudenkmal. Der Blick auf die Giebelfassade dieses Gebäudes wird auch weiterhin möglich sein. In Bezug auf die Fassadengestaltung ist anzumerken, dass hierzu Näheres im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt wird.

Die Erschließung des geplanten Vorhabens über die Bismarckstraße ist sowohl verkehrlich als auch in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes verträglich. Dieses ist den zum Bebauungsplan erarbeiteten Fachgutachten zu entnehmen.

Im Zuge der verkehrlichen Untersuchung wurden verschiedenste Varianten für die Anbindung einer Tiefgarage unter dem geplanten Neubau geprüft. Hierbei wurden insbesondere die Verbindungsmöglichkeiten zu der vorhandenen Tiefgarage unterhalb des Rathauses geprüft. Weiterhin wurde auch eine Variante untersucht, die ein zusätzliches Parkhaus im Bereich der Straße Am Rathaus begutachtet. Die verkehrliche Untersuchung (incl. der 2 Ergänzungen) kommt zu dem Ergebnis, dass die Variante, die eine Trennung der Tiefgaragen und eine Zufahrt über die Bismarckstraße vorsieht, bevorzugt werden sollte. Der vorliegende Be-

bauungsplanentwurf trägt dieser gutachterlichen Empfehlung entsprechend Rechnung.

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den Belangen des Denkmalschutzes als verträglich anzusehen. Die 5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans 73A übernimmt das im Gebiet befindliche Baudenkmal nachrichtlich.

1.5 Schreiben der Stadtwerke Hilden GmbH vom 10.12.2007

Die Hinweise der Stadtwerke Hilden werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen..

1.6 Schreiben der Rheinbahn AG vom 11.12.2007

Die Stadt Hilden nimmt die Hinweise der Rheinbahn AG zur Kenntnis und wird die Entwurfsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan um die Hinweise zu den Anschlussmöglichkeiten des Nahverkehrs ergänzen.

1.7 Schreiben Behindertenbeirates vom 27.12.2007

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der Umsetzung der Planung wird davon ausgegangen, dass die einschlägigen Gesetze und technischen Richtlinien eingehalten werden.

**2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 73 A 5. Änderung (VEP Nr. 9) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Hildener Innenstadt und umfasst das Gelände einer ortsansässigen Bank (Sparkasse). Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Norden begrenzt durch das Nordufer des Iltter Baches, im Osten durch das Rathaus, im Süden und im Westen durch die Fußgängerzone der Innenstadt (Mittelstraße/Bismarckstraße). Die Gebietsgröße des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt rd. 1,0 ha. Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst rd. 0,8 ha.

Ziel der Planung ist eine für den zentralen Standort angemessene bauliche Nutzung mit einem Büro- und Geschäftshaus herbeizuführen, das sich in Bezug auf die Höhenentwicklung und Gebäudekubatur in den Nutzungszusammenhang der Hildener Innenstadt einfügt und zu einer Aufwertung des umliegenden Stadtraums beiträgt. Gleichzeitig soll die geplante Einzelhandelsnutzung mit den anderen vorhandenen Standorten im Stadtgebiet und den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Gemeinden konfliktfrei sein. Die mit der Planung in Zusammenhang stehenden Verkehre und Immissionen sollen für das Umfeld verträglich gestaltet werden.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 16.01.2008 zugrunde.

**Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen	<b>Ja</b>
<p>Die finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens werden in der Entwurfsbegründung unter Punkt 12. „Kosten und Zeitpunkt der Durchführung“ aufgeführt. Aus dem unmittelbaren Vorhaben des Neubaus der Sparkasse HRV ergeben sich für die Stadt Hilden keine Kosten, jedoch aus daraus resultierenden Folgemaßnahmen.</p>	
Finanzierung:	Sichtvermerk Kämmerer

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden wurde am 21.03.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73A, 5. Änderung, für den Bereich Mittelstraße / Bismarckstraße / Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz beschlossen. Am 17.10.2007 wurde im Stadtentwicklungsausschuss dem städtebaulichen Entwurf zugestimmt.

Am 06.12.2007 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Die Betroffenen wurden schriftlich sowie mittels Presse und Internet eingeladen.

Aus den Anregungen der Bürger im Rahmen der Beteiligung ergab sich keine Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf grundlegend zu überarbeiten. Den Anregungen der Bürger zur Folge wurde angemerkt, dass bereits heute die Bismarckstraße durch eine starke verkehrliche Belastung gekennzeichnet ist. Durch zusätzliche Verkehre, die durch die Anbindung einer zusätzlichen Tiefgarage ausgelöst werden, wird seitens der Anwohner eine Erhöhung von verkehrsbedingtem Lärm und Luftverunreinigungen erwartet. Außerdem sei der Knotenpunkt Bismarckstraße / Berliner Straße bereits heute durch Rückstauereignisse geprägt. Es wurde angeregt, auf eine öffentliche Tiefgarage und ein zusätzliches öffentliches Parkraumangebot unterhalb des geplanten Sparkassenneubaus zu verzichten und stattdessen nach geeigneten Alternativen zu suchen, wie z.B. auf den heute vorhandenen Parkflächen im Einmündungsbereich Berliner Straße / Am Rathaus. Diese Alternativen sollen auch verkehrstechnisch überprüft werden. Ferner sind die zusätzlichen Verkehre, die durch die Planungen im Bereich Reichshof erzeugt werden, bei den verkehrlichen Untersuchungen zu berücksichtigen.

Die zusätzlichen Verkehre, die sich durch Planungen im Bereich Reichshof ergeben, wurden in einer Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. In dieser ersten ergänzenden Untersuchung wurde ferner berücksichtigt, dass Radfahrer und Fußgänger im Bereich der Bismarckstraße den Abfluss von Fahrzeugen am Knotenpunkt zumindest temporär verzögern können. Die ergänzende Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Variante 2a, die bereits auch in der Hauptuntersuchung zur Umsetzung empfohlen wurde, weiterhin empfehlenswert bleibt und weiterhin die Anpassung des Signalprogramms am Knotenpunkt Berliner Straße / Bismarckstraße notwendig ist. Insgesamt lässt sich so ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleisten. Darüber hinaus werden die bekannten Probleme im Bereich der Straße am Rathaus nicht weiter verschärft und auch hier ein ausreichend leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet.

In einer zweiten Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung wurde für die Planung eine weitere Variante untersucht, die unter dem Sparkassenneubau lediglich eine geplante Tiefgarage für den Eigenbedarf (Stellplatznachweis) annimmt und darüber hinaus den Neubau eines öffentlichen Parkhauses im Bereich Berliner Straße / Am Rathaus vorsieht. Innerhalb dieses Modells wurden ferner zusätzliche Wohneinheiten südlich der Berliner Straße und westlich Am Rathaus in die Berechnungen eingestellt. Die zweite Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung kommt zwar zu dem Ergebnis, dass sich der Verkehrsablauf positiv auf die Bismarckstraße auswirkt, jedoch ist weiterhin eine Anpassung des Signalprogramms notwendig. Die zweite Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Parkhaus verkehrstechnisch nicht funktionsfähig ist, da nicht zu allen Zeiträumen eine angemessene leistungsfähige Verkehrsabwicklung gewährleistet werden kann. Zwar lassen sich die Verkehre in diesem Szenario werktags leistungsfähig abwickeln, jedoch in der samstäglichen Tagesspitze ist eine entsprechende Leistungsfähigkeit nicht gegeben. Die Untersuchung führt aus, dass bereits geringe Störungen einen Rückstau auslösen, der kurz darauf Behin-

derungen im Abfluss im Bereich des Knotenpunktes auslöst. Der Rückstau führt wiederum in dem Modell zu einem Rückstau im Bereich der Ausfahrt im Parkhaus von über 100 m zu mittleren Wartezeiten zwischen 8 und 15 Minuten. Die Reduzierung der Verkehrsmengen durch den Verzicht eines 2. Tiefgaragengeschosses unter dem Sparkasseneubau wirkt sich verkehrlich positiv aus. Für einen reibungsloseren Verkehrsablauf in der Bismarckstraße wird aber dennoch seitens des Gutachters eine Anpassung des Signalprogramms empfohlen.

Im Zuge der Prüfung unterschiedlicher Planungsvarianten und Szenarien kann für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgestellt werden, dass unter den gegebenen Rahmenbedingungen einer zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb des Neubaus, die sowohl der Eigenversorgung gemäß BauO NRW dienen und gleichzeitig zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten in der Innenstadt bereitstellen soll, an der bislang empfohlenen Variante (d.h. Ein- und Ausfahrt von der Bismarckstraße, keine Verbindung zur Tiefgarage Rathaus und Änderung des Signalprogramms am Knotenpunkt Berliner Straße / Bismarckstraße) festgehalten werden soll. Diese Variante wurde aus verkehrstechnischer Sicht gutachterlich empfohlen.

Für das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung führt die Ergänzung der Verkehrsuntersuchung zu keiner Änderung der Rahmenbedingungen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf den gewerblichen Lärm, der sich aus dem Betrieb des Planungsvorhabens ergibt, die einschlägigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den Immissionsorten tagsüber eingehalten werden, wenn bestimmte Bedingungen bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Die immissionsmindernden Festsetzungsvorschläge wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass die vorgelegte Erschließungsvariante einer Tiefgarage unterhalb des Sparkassenneubaus sowohl in verkehrlicher als auch in schalltechnischer Hinsicht die verträglichste Variante darstellt, die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiter verfolgt werden sollte.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird darüber hinaus angeregt, rund 100 stabile Fahrradständer im Zugangsbereich zur Innenstadt anzuordnen. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung wird die Unterbringung der notwendigen Fahrradständer geprüft. Die genaue Anzahl wird entsprechend im Durchführungsvertrag geregelt. Weitere Anregungen in Bezug auf Schattenwurf bzw. Spiegelungen des geplanten Gebäudes wird die Planung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und einschlägigen technischen Normen umzusetzen.

Das Protokoll zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt dieser Sitzungsvorlage bei.

Mit dem Bebauungsplanentwurf, den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung wurde mit Schreiben vom 20.11.2007 neben den verwaltungsinternen Fachämtern die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Auf Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde wird im Bebauungsplanentwurf ein Altstandortbereich gekennzeichnet. Den Anregungen des Kreisgesundheitsamtes, die Lärmsituation für evtl. vorgesehene Wohnbebauung innerhalb des Kerngebietes zu prüfen, wird nicht gefolgt, da durch das Vorhaben keine Wohnnutzung in diesem Bereich vorgesehen ist. Die Anregungen des BRW wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf berücksichtigt und die Bachparzellen der Itter als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Die Vorschläge des BUND werden im Zuge der Ausarbeitung des Durchführungsvertrages geprüft. Die Hinweise des BUND werden durch die Ergänzungen, der Begründung und des Umweltberichtes berücksichtigt. Ein Verzicht auf die geplante Tiefgarage ist aufgrund der gebietseigenen Stell-

platzversorgung nicht möglich.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung (VEP Nr. 9), soll eine die Mittelstraße und Bismarckstraße begleitende Straßenrandbebauung mit einem Geschäftshaus ermöglichen. Die Planung kann so die mit Straßenrandbebauung geprägten umliegenden Bereiche konsequent fortsetzen und so zu einer gestalterischen Aufwertung der Hildener Innenstadt beitragen. Darüber hinaus führt die Planung zu einer wesentlichen Aufweitung des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes und zu einer besseren Einsehbarkeit der Platzsituation von der Mittelstraße und der Itter. Weiteres Ziel der Planung ist es somit, den Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz stärker in den Stadtraum und in die innerstädtischen Wegenetze einzubinden. Darüber hinaus soll durch eine Veränderung der Raumkanten eine Vergrößerung der Platzfläche und eine deutliche Steigerung der Aufenthaltsqualität herbeigeführt werden. In diesem Zusammenhang werden die Ausführungen des Museums- und Heimatvereins Hilden e.V., die eine Minderung von Aufenthaltsqualität durch eine großmaßstäbliche Bebauung befürchten, nicht geteilt. Weitere Details zur Fassadengestaltung sind im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hilden und dem Vorhabenträger konkret zu regeln. Wie dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen und langfristig nachteiligen Umweltauswirkungen auf Denkmäler und Kulturgüter zu befürchten. Das im Plangebiet befindliche Baudenkmal „altes Rathaus“ Mittelstraße 40, genießt Bestandsschutz und wird im Bestand gesichert. Der gleiche Bestandsschutz gilt auch für das historische (nicht denkmalgeschützte) Gebäude Mittelstraße 42 nebst Anbauten.

In dieser Sitzungsvorlage wird ein Vorschlag zur Abhandlung der eingegangenen Anregungen zur Beratung vorgelegt. Im Rahmen dieser Abhandlungen wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Begründung und der Umweltbericht leicht verändert.

Falls der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 05.03.2008 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes beschließt, ist die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum von 31.03.2008 bis zum 02.05.2008 geplant.