

Der Bürgermeister

Hilden, den 27.05.2008
AZ.: IV/61.1ext. ISR 73 A-05



Hilden

WP 04-09 SV 61/221

Beschlussvorlage

öffentlich

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

- hier: 1. **Abhandlung der Anregungen**
2. **Beschluss des Durchführungsvertrags**
3. **Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	11.06.2008			
Rat der Stadt Hilden	18.06.2008			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. Die eingegangenen Anregungen wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben der Unitymedia NRW GmbH vom 31.03.2008

Die Unitymedia NRW GmbH weist darauf hin, dass sich mehrere Telekommunikationsanlagen im Plangebiet befinden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Berücksichtigung in der weiteren Planung.

1.2 Schreiben des ADFC - Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club vom 20.04.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die notwendigen Fahrradstellplätze können nachgewiesen werden. Eine entsprechende Regelung erfolgt durch den Durchführungsvertrag.

Die Festsetzung von Fahrradabstellanlagen ist jedoch nicht Bestandteil der Planzeichnung oder der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es erfolgt in Form einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Durchführungsvertrag) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hilden eine Regelung zur Quantität und Qualität von Fahrradstellplätzen. Über diesen Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Kosten für 50 Fahrradständer, die 100 Fahrradstellplätzen entsprechen, als öffentliche Infrastrukturmaßnahme am Standort (Bismarckstraße) durch den Vorhabenträger zu tragen sind. Der Freianlagenvorentwurf sieht bereits eine Summe von 87 Fahrradständern im direkten Umfeld des geplanten Gebäudes vor, von denen 58 direkt an der Bismarckstraße angeordnet sind. In der weiteren Planung sind Fahrradständer zu wählen, an denen beidseitig Fahrräder abgestellt werden können, hier wird der Fahrradständer Typ Hilden benannt. In der Berücksichtigung des Fahrradständers Typ Hilden, der eine größere Baubreite aufweist, können an den eingezeichneten Stellen des Freianlagenvorentwurfes an der Bismarckstraße inkl. Itterbrücke die geforderten 50 Fahrradständer (vormals 58) errichtet werden. Die Zahl der Fahrradstellplätze wird folglich mit 100 angegeben. Somit wird den Anforderungen des ADFC entsprochen. Weiter wird im Rahmen der Detailplanung geprüft, inwieweit zusätzliche Fahrradstellplätze für Mitarbeiter und Bedienstete in der geplanten Tiefgarage untergebracht werden können.

1.3 Schreiben der HWK Handwerkskammer Düsseldorf vom 23.04.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die HWK - Handwerkskammer Düsseldorf - weist darauf hin, die Standortbelange der dem Neubauvorhaben benachbarten Gewerbenutzungen zu berücksichtigen. In diesem Kontext wird auf die „Verträglichkeitsanalyse - Neubau eines Geschäftshauses für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung in Hilden, Mittelstraße“ hingewiesen, welches negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Hilden oder in Nachbarkommunen durch das Vorhaben ausschließt.

1.4 Schreiben der Stadt Erkrath vom 14.04.2008

Die Anregungen der Stadt Erkrath werden zur Kenntnis genommen, jedoch bei der weiteren Planung nicht berücksichtigt. Die von der Stadt Erkrath erwähnte Regelung in § 24a LEPro besagt keineswegs, dass der bereits heute zu verzeichnende Mehr-Umsatz mit Bekleidung in Hilden, der höher ist als die Kaufkraft in dieser Branche vorhanden ist, nicht zulässig ist. Vielmehr heißt es dort: "Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in Hauptzentren die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet (...) weder in al-

len noch in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche (...) vorliegt." Es geht also um den Objektumsatz, hier rd. 14 Mio. €, der der Kaufkraft gegenüber zu stellen ist. Die "landesplanerische Kongruenz" ist erfüllt.

Die durchgeführte Analyse sollte zudem nachweisen, dass nicht nur "in der Regel davon ausgegangen werden" soll, sondern auch konkret keine Beeinträchtigung zu befürchten ist. Eine auf rd. 10 % prognostizierte Umsatzumverteilung gegenüber einem einzelnen zentralen Versorgungsbereich kann nicht als sicherer Hinweis auf den drohenden Verlust von planerisch erwünschten Versorgungsfunktionen gedeutet werden, zumal wenn die Bemessungsgrundlage (also der Umsatz der vorhandenen Anbieter dort) relativ gering ist. Eine in diesem Zusammenhang gerne zitierte "10 %-Regel" ist nur eine Faustformel, die keineswegs pauschal anzuwenden ist. Ein Umsatzrückgang in Alt-Erkrath um 0,6 Mio. € führt nach Einschätzung der Gutachter nicht zur Verdrängung von Magnetbetrieben oder dauerhaftem Leerstand.

Die Nachnutzung des nach dem hier geplanten Neubau nicht mehr von P&C genutzten bisherigen Gebäudes war zum Zeitpunkt der Begutachtung offen, sie wurde daher nur kurz auf S. 25 thematisiert. Dieser Aspekt ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird folglich nicht weiter berücksichtigt.

Die beiden Erkrather Zentren Hochdahler Markt und Neuenhausplatz/Unterfeldhaus wurden nicht explizit im Untersuchungsbericht kommentiert. Tab. 6 auf S. 23 erwähnt aber "sonstige Standorte", zu denen auch diese beiden gegenüber dem Hauptzentrum Erkrath kleineren Zentren zählen. Dort sind nur relativ wenige, überdies (außer z.B. KIK) hauptsächlich kleinere Anbieter der Branche Bekleidung vorhanden, die aufgrund ihrer Marktbedeutung und Zielgruppen kaum in direkter Wettbewerbsbeziehung mit großen Bekleidungshäusern stehen. Mehrumsatz bei P & C bedeutet nicht zwingend weniger Umsatz bei diesen Anbietern. Eine funktionale Gefährdung der Zentren, die nur auf die Verlagerung/Erweiterung von P&C in Hilden zurückzuführen wäre, halten die Gutachter für ausgeschlossen. Eine von der Stadt Erkrath geforderte gutachterliche Untersuchung zu Auswirkungen auch auf diese Zentren erscheint vor dem Hintergrund der insgesamt geringen Umverteilungssumme wenig zielführend.

1.5 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 29.04.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Errichtung der Fahrradständer erfolgt nach Verlegung der Versorgungsleitungen und nach Verfüllung der Baugrube. Die genaue Lage der Fahrradstellplätze wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht geregelt, es wird jedoch im Durchführungsvertrag benannt, dass 50 Fahrradabstellanlagen (entspricht 100 Stellplätzen) an der Bismarckstraße vorgesehen werden. In der weiteren Planung sind die im Vorentwurf gekennzeichneten Fahrradabstellanlagen auf die Lage der Leitungstrassen abzustimmen. So sind Fahrradständer oder sonstige Anlagen nicht oberhalb der Leitungstrassen anzuordnen.

1.6 Schreiben Behindertenbeirates vom 28.04.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die entsprechenden DIN-Normen in Bezug auf die Anforderungen der Barrierefreiheit eingehalten werden und entsprechend in der Planung Berücksichtigung finden.

Die vom Behindertenbeirat benannten offenen Entwässerungsrinnen sind in dem Freianlagenvorentwurf als gestalterisches Element eingezeichnet. Dieser Vorentwurf ist jedoch noch nicht abschließend zu verstehen, im Zuge der Detailplanung sind Änderungen und sich ggf. ergebende notwendige Umplanungen zu erwarten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass aus technischer Sicht die Entwässerung der befestigten Flächen sichergestellt sein muss. Die benannten offenen Entwässerungsrinnen entsprechen den Vorgaben der Barrierefreiheit. Die Anordnung von Leit- und Orientierungseinrichtungen in den Freianlagen wird nicht verfolgt, da in diesem Bereich der Fußgängerzone keine Notwendigkeit für solche Maßnahmen bestehen. Nach den Anregungen des Behindertenbeirates wurde die Anordnung eines weiteren Behindertenparkplatzes an der Kurt-Kappel-Straße geprüft. Ergebnis der Prüfung ist, dass möglichst frühzeitig im Zusammenhang mit den beginnenden Abrissarbeiten und der Abspernung der Baustelle beabsichtigt ist, in der Kurt Kappel-Straße (unmittelbar an der Einmündung in die Bismarckstraße) zwei Behinderten-Parkplätze mit den dazugehörigen Standard-Maßen einzurichten und zu beschildern. Die Anlage und die dafür notwendigen Pflasterarbeiten würden durch die Stadt Hilden übernommen. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

1.7 Schreiben des Kreises Mettmann vom 02.05.2008

Umweltamt, Untere Wasserbehörde

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Durch die geplante Plattform an dem Itterbach wird eine neue Qualität im rückwärtigen Bereich des Neubaus und des rückwärtigen Rathauseinganges geschaffen. Im Bereich der Plattform wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Somit bereitet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zugänglichkeit einer möglichen Plattform an dieser Stelle vor. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist eine enge Abstimmung mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband geplant und es ist zu eruieren, inwieweit eine Plattform gemäß der dargelegten Planungsentention errichtet werden kann, ohne in den Uferbereich bzw. den Böschungsbereich einzugreifen und das Wasserstromverhalten zu beeinträchtigen.

Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde:

Die Hinweise zu den Altlastenverdachtsstandorten werden zur Kenntnis genommen.

Planungsamt, Untere Landschaftsbehörde:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Wertung entfällt, da keine Bedenken geäußert werden

Planungsamt, Planungsrecht:

Den Anregungen des Planungsamtes in Bezug auf vormals nicht aufgegriffene Anregungen ist zu entgegnen, dass diese im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB aufgenommen wurden und in der Planung Berücksichtigung fanden. So sind insbesondere die Anregungen aus Sicht des Umweltamtes im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt worden. Gemäß der Stellungnahme des Kreises Mettmann (Schreiben vom 03.01.2008) nach § 4 (1) BauGB wurde angeregt, dass unterirdische bauliche Anlagen mindestens einen Abstand von 3,0 m und oberirdische bauliche Anlagen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Böschungsoberkante aufweisen sollen. Diese Anregungen sind im vorha-

benbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

1.8 Schreiben des BUND Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW Ortsgruppe Hilden vom 02.05.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und in Teilen bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht nach wie vor eine Aufweitung der Mittelstraße durch ein Zurücktreten der Baugrenze gegenüber der Mittelstraße vor. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung und dem damit in Verbindung stehenden Raumbedarf wurde eine weitere Annäherung an den Itterbach und den Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz nicht angestrebt und folglich eine Annäherung an die Mittelstraße verfolgt. Somit können Freiflächen im Bereich zum Übergang des Itterbaches und gegenüber des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes realisiert werden. Es wird hier insbesondere auf die Aufwertung und Aktivierung des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes verwiesen, der durch die zurückversetzten Baugrenzen eine neue Dimension erfährt und durch die geplanten Freianlagen neue Qualitäten aufweisen kann. So ist dieser Platz auch als Aufweitung der Mittelstraße zu interpretieren.

Die Anregungen zum Punkt 5.1 werden zur Kenntnis genommen, neben den dargestellten Gründen jedoch auch nicht berücksichtigt, da bei der Aufforderung zur Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange darauf hingewiesen wurde, dass Stellungnahmen im Rahmen des Aufgabenbereiches abzugeben sind.

Gegenüber dem bestehenden Baurecht wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt und begrenzt. Ferner ist nach altem bzw. bestehendem Baurecht die Höhe des Gebäudes, die Nähe zum Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes und die damit verbundene Verschattung zulässigerweise größer als in dem hier vorliegenden Vorhaben beabsichtigt. Den Anregungen zum Punkt 5.1 wird nicht gefolgt.

Die Anregungen in Bezug auf die Klimaschutzaspekte bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen werden zur Kenntnis genommen und entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich getroffen.

In dem Fall der angesprochenen Ausnutzungsziffern im Punkt 5.2.2 ist hier ein Vergleich zu dem alten bzw. bestehenden Baurecht zu ziehen. Gemäß dem alten Baurecht sind hier 6 Vollgeschosse ohne die Begrenzung der baulichen Höhe festgesetzt. Somit ist die Höhe baulicher Anlagen nach altem Baurecht nicht abschließend festgesetzt und seitens der Genehmigungsfähigkeit höher als in der hier vorgelegten Planung. Das bestehende Gebäude ist im Jahr 1975 errichtet worden. Der Wärmeschutz und die Heizungsanlagen entsprechen nicht den modernen Anforderungen an eine energetisch optimale Wärmenutzung. Durch Neubau und die Nutzung von moderner Gebäudetechnik wird die Energiebilanz und die damit verbundenen möglichen Luftbelastungen durch Hausbrand trotz eines vergrößerten Bauvolumens positiv beeinflusst. Hieraus ist eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation möglich. Zusätzlich sind weitere flankierende Maßnahmen (z.B. Energiekonzept) geplant. Diese werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. zur Errichtung einer Solarstromanlage am Gebäude und einem Blockheizkraftwerk (Bezugnahme Punkt 5.2.1, 5.2.2a, 5.2.2b, 5.2.3).

Bezugnehmend auf die Anregungen zum Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz zum Punkt 5.2.2 wird, wie zuvor erläutert, eine Aufweitung erfolgen, indem die Baugrenze weiter in Richtung Westen verlagert wird. Über den Bebauungsplan werden hier jedoch keine Pflanzbindungen festgesetzt. Entwurfsintention des Freianlagenvorentwurfes ist es, hier eine neue Fläche anzubieten, die multifunktional nutzbar ist. Der im Vorentwurf eingezeichnete Baum befindet sich

im Bereich des abzubrechenden Treppenhauses. Auf der Tiefgarage sind nur bedingt Bäume bzw. Sträucher aufgrund der Überdeckungshöhe über der Tiefgarage realisierbar. Diese Aspekte wurden durch die Landschaftsarchitekten berücksichtigt und ein entsprechender Gestaltungsvorschlag formuliert bzw. dargestellt, der in dieser Weise realisiert werden soll. Der Aspekt der lokalklimatischen Aufwertung durch Bäume ist aufgrund der geringen Größe des Platzes und der vorgeprägten Innenstadtlage hier zu vernachlässigen.

Die Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht getrennt nach den Schutzgütern ermittelt und beschrieben. In der Wechselwirkung der Umweltbelage sind keine erheblichen Auswirkungen festgestellt worden. Die Anregungen zu Punkt 5 werden zur Kenntnis genommen, die Begründung und der Umweltbericht wurden in Bezug auf die Umweltbelage nochmals geprüft. Ergebnis dieser Prüfung ist, dass keine erheblichen Auswirkungen festgestellt werden können. Bezugnehmend auf den Punkt 6 wird angemerkt, dass es im Gewässerabschnitt des Plangebietes möglich sein kann, dass der Eisvogel zur Nahrungsaufnahme das Gebiet besucht. Da jedoch in die Gewässerstruktur nicht eingegriffen wird und dieser Innenstadtbereich stark anthropogen überformt ist, ist eine erhebliche Beeinträchtigung von möglichen Vorkommen nicht gegeben. Des Weiteren ist durch die Sichtung des Eisvogels im Bereich der Stadtgrenze Solingen bzw. in Hilden Süd nicht auf ein Vorkommen im Plangebiet zu schließen.

1.9 Schreiben der Rheinbahn AG vom 30.04.2008

Die Hinweise zu den frequentierenden Buslinien werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Vermerke sind bereits in die Entwurfsbegründung eingeflossen.

1.10 Schreiben von Rolf-Peter und Kyong-Soon Cremer vom 28.04.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Planung zur Erschließung, zum Verkehrsablauf und zu dem ruhenden Verkehr in Form einer zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb des Neubaus wurde in mehreren Varianten untersucht und die vorgelegte Variante gutachterlich empfohlen. Durch die Planung einer zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb des vorgesehenen Gebäudes wird insbesondere in der Bismarckstraße zusätzlicher Verkehr erzeugt, der zusätzliche Lärmimmissionen bewirkt. Insgesamt können die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV an dem ungünstigsten gelegenen Gebäude (Haus Nr. 23) nicht eingehalten werden. Die Überschreitungen sind im Wesentlichen auf die verkehrsbedingten Lärmimmissionen der Berliner Straße zurückzuführen. Die Erhöhung um rd. 1 dB(A) auf einen Wert < 70 dB(A) stellt für die Planung keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar. Zusätzliche und weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

Aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung der Bismarckstraße sollen dennoch zusätzliche Verkehre auf ein nötiges Mindestmaß reduziert werden. Deshalb wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur noch der Bau von ca. 97 Parkplätzen in der geplanten Tiefgarage mit einer Tiefgaragenebene ermöglicht. Darüber hinaus weitere erforderliche Stellplätze gemäß dem Stellplatznachweis zum Bauantrag können über eine Ablöse verrechnet werden. Durch die Verringerung der Zahl der Parkplätze führt diese Variante zu einer geringeren Zunahme der Verkehre in der Bismarckstraße und folglich zu einer Entschärfung der Verkehrsbelastung und einer Entschärfung der verkehrsbedingten Lärmimmissionen und Immissionen durch Luftschadstoffe in der Bismarckstraße. Eine verkehrliche Verbindung mit der Tiefgarage an der Straße Am Rathaus neben einer fußläufigen Anbindung wird auch künftig nicht angestrebt, da ferner im Bereich der Straße Am Rathaus die zusätzliche verkehrliche Belastung zu weiteren Konflikten in der Straße Am Rathaus führt.

1.11 Schreiben von E. Siepman, G. Kampf, K. Siepman, Fam. Springenberg-Eich, Bismarckstr. 12 und 14, Schreiben ohne Datum, Eingang Stadt Hilden 29.04.2008

Die Anregungen zur geplanten Plattform an dem Itterbach werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen in dem Hildener Innenstadtbereich. Möglicherweise stattfindender Lärm durch die Öffentlichkeit im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dieser wird jedoch grundsätzlich für den Innenstadtbereich als sozial adäquat eingestuft. Sollten hier Lärmeinwirkungen entstehen, die oberhalb der Immissionsgrenzwerte angeordnet sind, liegen hier Ordnungsvergehen vor, die ordnungsrechtlich geregelt werden. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Berücksichtigung erfolgt bei der weiteren Planung jedoch aus den o.g. Gründen nicht.

In der weiteren Ausführungsplanung ist in enger Abstimmung mit den entsprechenden Genehmigungsbehörden (Untere Wasserbehörde, BRW) eine Realisierbarkeit der Plattform zu prüfen. Es ist in diesem Zuge sicherzustellen, dass das Wasserstromverhalten des Itterbaches nicht beeinträchtigt wird und ferner den weiteren Belangen des Schutzgutes Flora und Fauna sowie den Interessen des Einzelnen Rechnung getragen wird. So wird auch in der Planung die nördliche Abpflanzung der Itterböschung erhalten und entwickelt, um einerseits eine dichte Einfassung der nördlichen Gärten zu erhalten und andererseits Rückzugsräume insbesondere für die Fauna vorzuhalten. Es ist jedoch hier darauf zu verweisen, dass sich das Plangebiet im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Hilden befindet. Der Innenstadtbereich in Hilden charakterisiert sich durch einen belebten öffentlichen und urbanen Raum. Folglich sind die Anforderungen und die Nutzungsintensität an einem solchen Standort andere als in Reinen Wohngebieten außerhalb der Innenstadt. Durch das Projekt wird die Mittelstraße, Ecke Bismarckstraße als ein Eingang in die Innenstadt gestärkt, somit wird auch aus wirtschaftlicher Sicht die Innenstadt unterstützt und die Stadt Hilden als Mittelzentrum gestärkt. In Folge der Abwägung der verschiedenen Belange wird an diesem urbanen Innenstadtbereich jedoch weiter an einer Aufwertung in Form einer Plattform festgehalten, da diese zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung führt. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Berücksichtigung erfolgt bei der weiteren Planung jedoch aus den o.g. Gründen nicht.

1.12 Schreiben von E. Leimberg, C. Leimberg vom 01.05.2008 und 09.05.2008

Es wird vermerkt, dass ein Teil der Anregungen nicht in dem vorgegebenen Rahmen der öffentlichen Auslegungen eingebracht wurden. Wie durch den Stadtrat beschlossen und in der öffentlichen Bekanntmachung benannt, erfolgte eine öffentliche Auslegung im Zeitraum des 31.03.2008 bis einschließlich den 02.05.2008. Anregungen konnten in Bezug auf § 3 Abs. 2 BauGB in diesem Zeitraum abgegeben werden. Die vorliegende Stellungnahme ist zu einem Teil auf den 09.05.2008 datiert, der Eingang bei der Stadt Hilden ist mit dem Datum des 13.05.2008 vermerkt. Da die Stellungnahme sich auf eine bereits vormals eingegangene Stellungnahme vom 01.05.2008 bezieht, die fristgerecht eingereicht wurde, strebt die Stadt Hilden an, diese nicht fristgerecht eingegangene Ergänzung der Stellungnahme zu werten und folglich mit in die Abwägung einfließen zu lassen.

Anregungen zur verkehrlichen Situation

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung in Teilen berücksichtigt. Die Planung zur Erschließung, zum Verkehrsablauf und zu dem ruhenden Verkehr wurde in mehreren Varianten und Modifikationen untersucht und die vorgelegte Variante (Ein- und Ausfahrt Tiefgarage über die Bismarckstraße) wurde gutachterlich empfohlen. Der Verkehrsuntersuchung liegt eine Stellplatzzahl von geplanten 150 Stück zugrunde. Hierbei wurden 80 Stellplätze als öffentliche Parkplätze veranschlagt. Die Verkehrsuntersuchung weist nach, dass durch die Planung rd. 1000 Mehrfahrten pro Tag auf der Bismarckstraße entstehen und dass die Bismarckstraße diese zusätzliche Belastung aus verkehrlicher Sicht aufnehmen kann. Hierbei wird nochmals betont, dass es sich um eine Zunahme um 1000 Fahrten pro Tag handelt. Hierbei sind die bestehenden Verkehrszahlen ermittelt worden und für die Neuplanung die entstehenden zusätzlichen Verkehre unter Beachtung der Stellplatznutzung herangezogen worden. Diese Werte sind in der Verkehrsuntersuchung plausibel dokumentiert und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan heranzuziehen.

Dennoch wird in der weiteren Planung auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastungen die verkehrliche Zunahme auf der Bismarckstraße auf ein notwendiges Mindestmaß weiter reduziert. Da die anderweitigen Varianten der Verkehrsuntersuchung nicht empfehlenswert sind, wird folglich die Zahl der Stellplätze in der geplanten Tiefgarage reduziert. Die zweite Tiefgaragenebene entfällt und die Zahl der Stellplätze wird auf rund 97 Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden der geplanten Einrichtungen reduziert. Dieser Wert entspricht nahezu dem ermittelten Wert in der Verkehrsuntersuchung, in der auf die Landesbauordnung Bezug genommen wird. Darüber hinaus weitere erforderliche Stellplätze gemäß dem Stellplatznachweis zum Bauantrag können über eine Ablöse verrechnet werden. Durch die Verringerung der Zahl der Parkplätze führt diese Variante zu einer geringeren Zunahme der Verkehre in der Bismarckstraße und folglich zu einer Entschärfung der Verkehrsbelastung und einer Entschärfung der verkehrsbedingten Lärmimmissionen und Immissionen durch Luftschadstoffe in der Bismarckstraße. Eine verkehrliche Verbindung mit der Tiefgarage an der Straße Am Rathaus neben einer fußläufigen Anbindung wird auch künftig nicht angestrebt, da im Bereich der Straße Am Rathaus die zusätzliche verkehrliche Belastung zu weiteren Konflikten in der Straße Am Rathaus führt.

Die Verkehrsuntersuchung hat eine Verkehrsdatenerfassung an repräsentativen Tagen und Tageszeiten durchgeführt. Über die Ermittlung an den Betrachtungstagen kann eine qualifizierte Hochrechnung erfolgen und folglich können die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung als fundiert bezeichnet werden. Die Stadt Hilden sieht keinen Anlass, die Verkehrsuntersuchung zusätzlich zu erweitern oder grundsätzlich in Frage zu stellen. Die ermittelten Werte können transparent dargestellt und nachvollzogen werden. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Hinweisen und Anregungen wird neben der Verringerung der Stellplatzzahl in der geplanten Tiefgarage nicht weiter gefolgt.

In der Verkehrsuntersuchung wird in der Anlage 4.2.5 und 4.2.6 der Auslastungsgrad der Knotenpunkte Berliner Straße / Bismarckstraße sowie Berliner Straße / Am Rathaus dezidiert dokumentiert. In dieser Dokumentation wird deutlich, dass der Knotenpunkt Berliner Straße / Am Rathaus bereits heute deutlich höher ausgelastet ist als der Knotenpunkt Berliner Straße / Bismarckstraße. Dies betrifft jeweils die Tagesspitzen für samstags und werktags. Schlussfolgernd ist der Knotenpunkt Berliner Straße / Bismarckstraße eher in der Lage, weitere Verkehre aufzunehmen. Dies wird auch unter Beachtung der daraus resultierenden Rückstauereignisse in der Straße Am Rathaus bzw. am Knotenpunkt Berliner Straße / Am Rathaus deutlich. Die Bismarckstraße nimmt in der Planung als Erschließungsstraße im Innenstadtbereich rd. 2500 (<3000) Kfz/d auf, was aus Sicht der Verkehrsgutachter als verträglich benannt wird. Die von den Einwendern benannten Rückstauereignisse in der Bismarckstraße können weiter durch eine Optimierung der Signalanlage reduziert werden. Die hier abgebildete Verkehrsbelastung wird außerdem durch die Reduzierung der Tiefgaragenstellplätze weiter verringert.

Anregungen zu Lärmimmissionen

Die Stadt Hilden nimmt die Anregungen auf und folglich werden sich die Festsetzungen dahingehend ändern, dass die geplante Tiefgarage nur noch eingeschossig festgesetzt wird. Die schalltechnische Untersuchung wurde aufbauend auf der Verkehrsuntersuchung sowie unter Zugrundelegung der Gegebenheiten vor Ort erstellt. Es wurden 4 Immissionsorte (IO) in der Umgebung des geplanten Gebäudes betrachtet und berechnet. Die Immissionsorte IO 1 und IO 2 betrachten die Häuser der Bismarckstraße Nrn. 11 und 12, der IO 3 bezieht sich auf die Westfassade des Rathauses und der IO 4 ist an der Bismarckstraße Nr. 23 angegeben. Über diese Verteilung der Messpunkte kann eine repräsentative und umfangreiche Betrachtung der zusätzlichen Lärmimmissionen durch Verkehr und die gewerbliche Nutzung erfolgen. Ziel der schalltechnischen Untersuchung ist es, dass sichergestellt werden kann, dass durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen. So wurde insbesondere die Bismarckstraße untersucht und hier drei Immissionsorte bestimmt, an denen durch die Planung Beeinträchtigungen erfolgen könnten. Eine weitere Ausweitung dieser Immissionsorte erscheint auch aus Sicht der Gutachter wenig zielführend, da bei einer ausgedehnten Betrachtung, in Bezug auf die räumliche Distanz zum Plangebiet, die Verkehre sich auf mehrere Straßen verteilen und die Mehrfahrten auf den jeweiligen Straßen sich deutlich verringern. Einen Missstand bei den Messergebnissen kann der schalltechnischen Untersuchung nicht unterstellt werden. Unter Zugrundelegung der Verkehrsprognose aus der verkehrstechnischen Untersuchung wird bedingt durch das Vorhaben von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der Bismarckstraße von rd. 1.000 Fahrten pro Tag ausgegangen. Vor dem Hintergrund dieser Daten kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der zusätzliche nutzungsbedingte Verkehr an dem ungünstigsten gelegenen Wohngebäude zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um rd. 1 dB(A) führt. Insgesamt können die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV an dem ungünstigsten gelegenen Gebäude (Haus Nr. 23) nicht eingehalten werden. Die Überschreitungen sind im Wesentlichen auf die verkehrsbedingten Lärmimmissionen der Berliner Straße zurückzuführen. Die Erhöhung um rd. 1 dB(A) auf einen Wert < 70 dB(A) stellt für die Planung keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar. Zusätzliche und weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich. Nach der erläuterten Änderung der Planung werden sich die Stellplätze in der Tiefgarage deutlich reduzieren. Diese Verringerung hat zur Folge, dass der Ziel- und Quellverkehr sich verringert und die verkehrsbedingten Lärmimmissionen sich insbesondere für die Bismarckstraße verringern. Folglich wird den Anregungen gefolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 236 der Stadt Hilden ist nicht mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan vergleichbar. Somit gilt es auch, die nachfolgenden Ableitungen zu relativieren. Es wird darauf verwiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Voraussetzungen schafft, die zu einer Reduzierung des Bestandsschutzes der Häuser auf der Bismarckstraße führen.

Die Stadt Hilden ist sich der Problematik der verkehrlichen und schalltechnischen Situation in diesem zentralen Innenstandort durchaus bewusst. Aus diesem Grund wurden umfangreiche verkehrliche Untersuchungen, zusätzliche Verkehrsuntersuchungen und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um unter der Beachtung der privaten und öffentlichen Belange eine adäquate und verträgliche Lösung zu finden. So wurden mehrere Varianten und mögliche Alternativen zur Verkehrserschließung berücksichtigt und bewertet. In dem Ergebnis wurde die oben benannte Variante durch die Gutachter empfohlen und diese nach einer gerechten Abwägung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. So wird nochmals betont, dass eine Abwägung der verschiedenen Belange stattgefunden hat und dass diese privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander gerecht abgewägt wurden. In der Planzeichnung wurde ferner der Ausschnitt der Kartengrundlage so gewählt, dass die gesamte Bismarckstraße bis zur Berliner Straße abgebildet ist. Anderslau-

tende Einwendungen in Bezug auf diesen Aspekt können somit nicht nachvollzogen werden. Das benannte Modell des geplanten Gebäudes umfasst die Neuplanung im Kontext mit der direkt im Anschluss befindlichen Bestandsbebauung. Somit war nicht Ziel des Modells eine umfangreiche Darstellung der Innenstadt abzubilden, sondern den direkten räumlichen Kontext der Bestandsbebauung darzustellen.

Anregungen zu der Verlagerung eine Bekleidungskaufhaus

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, diesen wird jedoch nicht weiter gefolgt, da der Altstandort des Bekleidungskaufhauses nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist. Ferner hat im Rahmen der marktwirtschaftlichen Entwicklung und der Wettbewerbsfähigkeit sich das bestehende Bekleidungskaufhaus am Warrington-Platz entschlossen, diesen Standort aufzugeben. Grund hierfür sind u.a. die nicht mehr zeitgemäße Größe und räumliche Ausprägung des Gebäudes. Jedoch hat sich der Betreiber des benannten Kaufhauses entschlossen, sich für die Stadt Hilden auszusprechen und an einem Kaufhaus in der Innenstadt Hilden festzuhalten. Folglich ist diese Absicht, eine Filiale in der Innenstadt Hilden beizubehalten, für die Stadt Hilden eine deutlich zu erwähnende positive Aussage. Aufgrund der Verlagerung des Standortes und der beabsichtigten vergrößerten Verkaufsfläche hat die Stadt Hilden sich entschlossen, eine Verträglichkeitsanalyse zu beauftragen, die diese Auswirkungen für die Stadt Hilden und die umliegenden Städte betrachtet. Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Verlagerung des Bekleidungskaufhauses bei einer „Worst-Case-Betrachtung“ keine negativen Auswirkungen auf die Hildener Innenstadt und die weiteren untersuchten zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte zu erwarten sind. Die Analyse betrachtet auch den Altstandort des Bekleidungskaufhauses. Die Stadt Hilden weist jedoch darauf hin, dass dieser Altstandort nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist, folglich werden die Anregungen zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren nicht weiter berücksichtigt.

Die Stadt Hilden übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums und hat folglich auch eine Versorgungsfunktion, die über die Stadtgrenze Hildens hinaus reicht. Die Innenstadt übernimmt als zentraler Versorgungsbereich eine zentrale Funktion als Handelsstandort. Neben dem Handel ist das Wohnen ebenfalls eine wesentliche Nutzung in der Innenstadt. Jedoch ist durch diese Funktion auch eine verkehrliche Erschließung für die verschiedenen Nutzungen notwendig. Die Ansprüche an die Innenstadt und die Schutzbedürftigkeit der unterschiedlichen Nutzungen wurden berücksichtigt und sind somit in die Abwägung eingeflossen. So wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mehrere Fachgutachten beauftragt, um die Schutzbedürftigkeit der verschiedenen Nutzungen Rechnung zu tragen. Die Gutachten wurden in Abstimmung mit der Stadt Hilden und den Fachplanungen begleitet und überprüft. Die Stadt Hilden sieht somit keinen Anlass, diese Gutachten in Frage zu stellen. Ergebnis dieser Gutachten ist, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben erwartet werden.

1.13 Schreiben von den Anwohnern der Bismarckstraße, Schreiben ohne Datum, Eingang Stadt Hilden 29.04.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Planung zur Erschließung, zum Verkehrsablauf und zu dem ruhenden Verkehr in Form einer zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb des Neubaus wurde in mehreren Varianten untersucht und die vorgelegte Variante gutachterlich empfohlen. Aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung der Bismarckstraße sollen dennoch zusätzliche Verkehre auf ein nötiges Mindestmaß reduziert werden. Deshalb wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur noch der Bau von ca. 97 Parkplätzen in der geplanten Tiefgarage mit einer Tiefgaragenebene ermöglicht. Darüber hinaus weitere erforderliche Stellplätze gemäß dem Stellplatznachweis zum Bauantrag können über eine Ablöse verrechnet werden. Durch die Verringerung der Zahl der Parkplätze führt diese Variante zu einer geringeren Zunahme der Verkehre in der Bismarckstraße und folglich zu einer Entschärfung der Verkehrsbelastung und einer Entschärfung der verkehrsbedingten Lärmimmissionen und Immissionen durch Luftschadstoffe in der Bismarckstraße.

Von einer generellen Abkehr der Erschließung über die Bismarckstraße wird jedoch abgesehen, d.h., dass geplant ist, die Tiefgarage des Neubaus weiterhin über die Bismarckstraße zu erschließen. Die gesamte Abwicklung der Verkehrsströme über die Tiefgarage am Rathaus würde an der Straße Am Rathaus zu verkehrlichen Konflikten führen. Nach Aussage des Verkehrsgutachtens wird die Erschließung aus verkehrstechnischer Sicht über die Bismarckstraße empfohlen. Aufbauend auf diesem Gutachten stellt auch die schalltechnische Untersuchung sicher, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die zusätzlichen verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen zu erwarten sind. Zusätzliche und weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

1.14 Schreiben von E/S/B/P Rechtsanwälte in Vertretung für Herrn Manfred Kluth vom 02.05.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung aus den nachfolgend aufgeführten Gründen nicht weiter verfolgt. Bezugnehmend auf die angeführten Beeinträchtigungen durch die Verschattung des Gebäudes Mittelstraße Nr. 42 ist zunächst anzuführen, dass sich das Plangebiet inmitten der Innenstadt Hilden befindet. Die Innenstadt ist gekennzeichnet durch eine urbane und belebte Nutzung und insbesondere auf eine dem Handel ausgelegte Nutzung mit entsprechender Bebauung. Dies wird durch die Festsetzung eines Kerngebietes u.a. im Plangebiet verdeutlicht. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 (6) BauGB sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...), die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (...), die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (...) sowie die Belange der Wirtschaft (...) und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (...) zu berücksichtigen. Ferner sind gemäß § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In den Verschattungsdarstellungen, die mit in die Offenlage übernommen wurden, wird deutlich, dass Verschattungen durch den Neubau lediglich die West- bzw. Nordwestseite des Gebäudes Mittelstraße Nr. 42 betreffen. Die nach Süden und Osten ausgerichteten Fassaden werden durch den Neubau in keiner Weise beeinträchtigt. Die Verschattungsdarstellungen zeigen ferner, dass sich eine Verschattung erst ab den Nachmittagsstunden bzw. Abendstunden einstellt. Bei den aufgeführten Betrachtungstagen um 16.00 Uhr Ortszeit wird in der Aufsicht keine Verschattung erfolgen, die über 50% der Fläche des Gebäudes Mittelstraße Nr. 42 einnimmt. Somit sind lediglich ab dem Nachmittag / Abend Beeinträchtigungen durch Schattenwurf festzustellen, die nicht als erheblich zu werten sind. Es ist weiter zu vermerken, dass kein Anrecht auf eine dauerhafte und uneingeschränkte Besonnung besteht, insbesondere nicht

im baulich verdichteten Innenstadtbereich (MK-Gebiet), der anders zu werten und einzustufen ist als Wohngebiete oder sonstige Baugebiete.

Die gewählten Betrachtungstage stellen repräsentative Tage im Jahr dar. Die Auswahl der Betrachtungstage orientiert sich primär an der Außennutzung des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes zwischen den Monaten Mai und September. Der Sonnenstand im Monat September ist darüber hinaus mit dem des März vergleichbar und folglich kann der Betrachtungszeitraum für die Monate März bis September dargestellt werden.

Der Stadt Hilden ist die Verschattungsproblematik durchaus bekannt. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Höhe der baulicher Anlagen bzw. der Gebäudehöhe. So sind lediglich die Anzahl der Geschosse mit VI Vollgeschossen festgesetzt. Somit wurde nun angestrebt, dezidierte Maximalwerte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen. Es werden gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erstmalig Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass die zulässige Höhe der baulichen Anlagen verbindlich geregelt wird und gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation die Höhe der baulichen Anlagen nicht vergrößert wird. Weiter werden die östlichen Baugrenzen gegenüber dem bestehenden Baurecht weiter nach Westen verlagert.

Bezugnehmend auf die Anregungen zum Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz stellen die Verschattungsdarstellungen weiter dar, dass erst in den Nachmittagsstunden bzw. in den Abendstunden sich eine Verschattung darstellt, die über 50% der Platzfläche des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes bedeckt. Zum Betrachtungstag des 15. Mai und 21. Juni wird erst ab 16.00 Uhr eine Verschattung des Platzes um rd. 50% erzielt, zum Betrachtungstag des 15. Septembers stellt sich ab ca. 15.00 Uhr eine zu 50%ige Verschattung des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes ein. Folglich sind in den vorherigen Tageszeiten eine deutlich höhere Besonnungsintensität zu verzeichnen bzw. geringere Verschattungen durch das geplante Gebäude zu verzeichnen. Eine vollständige Verschattung des Platzes erfolgt zu den Betrachtungstagen des 15. Mai und 21. Juni erst deutlich nach 17.00 Uhr. Zum Betrachtungstag des 15. September erfolgt eine vollständige Verschattung durch das neue Gebäude erst nach 16.00 Uhr. Eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität wird folglich nicht erkannt, da zur überwiegenden Tageszeit keine erhebliche Verschattung des Platzes festgestellt werden kann.

In der Bewertung der Stellungnahme ist Bezug auf das alte bzw. bestehende Baurecht zu nehmen. In der Gegenüberstellung zwischen altem und neuem Planrecht wird deutlich, dass die Baugrenzen sich nun weiter in westlicher Richtung befinden, was dazu führt, dass die Platzfläche des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes großzügiger ausfällt. In der weiteren Betrachtung wird die Höhe der baulichen Anlagen nun durch die 5. Änderung erstmals festgesetzt. Das alte Baurecht hat hier lediglich Festsetzungen über die Geschossigkeit getroffen. Somit ist nach altem Baurecht eine Bebauung, die sich näher an den Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz anordnet und eine höhere Auslastung in Bezug auf die Bauhöhe darstellt, genehmigungsfähig gewesen. Als Umkehrschluss führt die Planung somit in Bezug auf die aufgeführten Aspekte zu keinen negativeren Auswirkungen, als durch den bestehenden Bebauungsplan zulässig wäre. Aus diesem Grund wird den Anregungen nicht gefolgt.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht sind die Bestimmungen zu den Abstandsflächen nach § 6 der BauONW zwingend einzuhalten. Die Abstandsflächen wurden durch den beteiligten Architekten und Vermesser geprüft. Die Planung entspricht den Vorgaben nach § 6 BauONW, folglich werden die benannten Abstandsflächen des geplanten Gebäudes gewahrt.

1.15 Schreiben von Werner und Wilma Roth vom 30.04.2008

Die Anregungen zum geplanten Neubau werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Der Entwurf des Vorhabens sieht ein die Mittelstraße und die Bismarck-

straße begleitendes Geschäftshaus vor, das sich in der Höhenentwicklung weitgehend am Bestand des Umfeldes orientiert. Durch das geplante Gebäude soll gegenüber dem umliegenden Stadtraum eine einheitliche Raumkante geschaffen werden, die durch eine zeitgenössische Formensprache und Fassadengestaltung die Räume der umliegenden Straßen sowie des Dr. Ellen-Wiederhold-Platzes aufwertet. Ferner wird durch dieses Gebäude die Eingangssituation in die Innenstadt markiert. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, werden jedoch nicht weiter verfolgt.

Bezugnehmend auf die Anregungen zur Verschattung des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes wird entgegnet, dass durch das Zurücksetzen der Baugrenze der Platz in der Flächengröße aufgeweitet wird. Die Verschattungsdarstellungen stellen weiter dar, dass erst in den Nachmittagsstunden bzw. in den Abendstunden sich eine Verschattung darstellt, die über 50% der Platzfläche des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes bedeckt. Zum Betrachtungstag des 15. Mai und 21. Juni wird erst ab 16.00 Uhr eine Verschattung des Platzes um rd. 50% erzielt, zum Betrachtungstag des 15. Septembers stellt sich ab ca. 15.00 Uhr eine zu 50%ige Verschattung des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes ein. Folglich sind in den vorherigen Tageszeiten eine deutlich höhere Besonnungsintensität bzw. geringere Verschattungen durch das geplante Gebäude zu verzeichnen. Eine vollständige Verschattung des Platzes erfolgt zu den Betrachtungstagen des 15. Mai und 21. Juni erst deutlich nach 17.00 Uhr. Zum Betrachtungstag des 15. September erfolgt eine vollständige Verschattung durch das neue Gebäude erst nach 16.00 Uhr. Eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität oder eine ganzjährige Verschattung wird folglich nicht erkannt, da zur überwiegenden Tageszeit keine erhebliche Verschattung des Platzes festgestellt werden kann.

In der Bewertung der Stellungnahme ist Bezug auf das alte bzw. bestehende Baurecht zu nehmen. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Höhe der baulicher Anlagen bzw. der Gebäudehöhe. So sind lediglich die Anzahl der Geschosse mit VI Vollgeschossen festgesetzt. Somit wurde nun angestrebt, dezidierte Maximalwerte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen. Es werden gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erstmalig Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass die zulässige Höhe der baulichen Anlagen verbindlich geregelt wird und gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation die Höhe der baulichen Anlage nicht vergrößert wird. Weiter werden die östlichen Baugrenzen gegenüber dem bestehenden Baurecht weiter nach Westen verlagert. Somit ist nach altem Baurecht eine Bebauung, die sich näher an den Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz anordnet und eine höhere Auslastung in Bezug auf die Bauhöhe darstellt, genehmigungsfähig gewesen. Als Umkehrschluss führt die Planung somit in Bezug auf die aufgeführten Aspekte zu keinen negativeren Auswirkungen, als durch den bestehenden Bebauungsplan zulässig wäre. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, diesen wird jedoch aus den benannten Gründen nicht weiter gefolgt.

Bezugnehmend auf die Anregungen zur Entwässerung der Platzflächen ist anzumerken, dass die abgebildete Freianlagenplanung einen Vorentwurfsstand darstellt. Die geplante Entwässerung über offene Entwässerungsrinnen entspricht den Anforderungen der Barrierefreiheit, eine Beeinträchtigung wird daher nicht erkannt. Weitere Details gilt es in der Ausführungsplanung zu klären. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, in der Ausführungsplanung werden die Vorgaben und Normen für eine öffentliche Platz- und Verkehrsfläche berücksichtigt.

Die Anregungen zur verkehrlichen Erschließung werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Planung zur Erschließung, zum Verkehrsablauf und zu dem ruhenden Verkehr in Form einer zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb des Neubaus wurde in mehreren Varianten untersucht und die vorgelegte Variante gutachterlich empfohlen. Aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung der Bismarckstraße sollen dennoch zusätzliche Verkehre auf ein nötiges Mindestmaß reduziert werden. Deshalb wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur noch der Bau von ca. 97 Parkplätzen in der geplan-

ten Tiefgarage mit einer Tiefgaragenebene ermöglicht. Darüber hinaus weitere erforderliche Stellplätze gemäß dem Stellplatznachweis zum Bauantrag können über eine Ablöse verrechnet werden. Durch die Verringerung der Zahl der Parkplätze führt diese Variante zu einer geringeren Zunahme der Verkehre in der Bismarckstraße und folglich zu einer Entschärfung der Verkehrsbelastung in der Bismarckstraße. Folglich wird in diesem Punkt den Anregungen gefolgt.

Intention der Freianlagenplanung ist es, Nutzungen und Aufenthaltsqualität auch in den rückwärtigen Bereich des Neubaus zu bringen. Somit wird dieser Bereich als gestaltete Parkanlage konzipiert, die ferner eine Aufweitung zur Itter vorsieht, um die Itter auch in der Innenstadt zu inszenieren und weiter alternative Verweilbereiche im direkten Fußgängerbereich anzubieten.

Die von den Landschaftsarchitekten gewählte Baumart wurde hinsichtlich der Standortansprüche und der Gegebenheiten geprüft und als angemessene und standortverträgliche Art bezeichnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft hierzu keine Aussagen. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch bei der weiteren Planung nicht berücksichtigt.

1.16 Schreiben von Wolfgang Lehmann in Vollmacht der Lehmann Grundbesitz GbR vom 29.04.2008

Anregungen zur verkehrlichen Situation

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und in Teilen bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Planung zur Erschließung, zum Verkehrsablauf und zu dem ruhenden Verkehr in Form einer zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb des Neubaus wurde in mehreren Varianten untersucht und die vorgelegte Variante gutachterlich empfohlen. Hierbei sind die bestehenden tatsächlichen Verkehrszahlen ermittelt worden und für die Neuplanung die entstehenden zusätzlichen Verkehre unter Beachtung der Nutzung der Neuplanung herangezogen worden. Diese Werte sind in der Verkehrsuntersuchung plausibel dokumentiert und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan heranzuziehen. Es besteht aus Sicht der Stadt Hilden keine Zweifel an der Verkehrsuntersuchung. Eine mehrfache Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann nicht prognostiziert werden, ein weiteres Verkehrsgutachten wird somit nicht angestrebt.

Aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung der Bismarckstraße sollen dennoch zusätzliche Verkehre auf ein nötiges Mindestmaß reduziert werden. Deshalb wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur noch der Bau von ca. 97 Parkplätzen in der geplanten Tiefgarage mit einer Tiefgaragenebene ermöglicht. Darüber hinaus weitere erforderliche Stellplätze gemäß dem Stellplatznachweis zum Bauantrag können über eine Ablöse verrechnet werden. So sollen in der geplanten Tiefgarage die für das Vorhaben maßgeblich notwendigen Stellplätze bedarfsgerecht abgedeckt werden. Durch die Verringerung der Zahl der Parkplätze führt diese Variante zu einer geringeren Zunahme der Verkehre in der Bismarckstraße und folglich zu einer Entschärfung der Verkehrsbelastung und einer Entschärfung der verkehrsbedingten Lärmimmissionen und Immissionen durch Luftschadstoffe in der Bismarckstraße.

Von einer generellen Abkehr der Erschließung über die Bismarckstraße wird jedoch abgesehen, d.h., dass geplant ist, dass die Tiefgarage des Neubaus weiterhin über die Bismarckstraße erschlossen werden soll. Die gesamte Abwicklung der Verkehrsströme über die Tiefgarage am Rathaus würde an der Straße Am Rathaus zu verkehrlichen Konflikten führen. Nach Aussage der Verkehrsuntersuchung wird die Erschließung aus verkehrstechnischer Sicht über die Bismarckstraße empfohlen.

Anregungen zu Lärmimmissionen

Durch die Planung einer bislang geplanten zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb des vorgesehenen Gebäudes wird insbesondere in der Bismarckstraße zusätzlicher Verkehr erzeugt, der zusätzliche Lärmimmissionen bewirkt. Aufbauend auf den Ergebnissen der verkehrlichen Untersuchung kommt die schalltechnische Untersuchung zum Ergebnis, dass insgesamt die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV an dem ungünstigst gelegenen Gebäude (Haus Nr. 23) nicht eingehalten werden können. Die Überschreitungen sind im Wesentlichen auf die verkehrsbedingten Lärmimmissionen der Berliner Straße zurückzuführen. Die Erhöhung um rd. 1 dB(A) auf einen Wert < 70 dB(A) stellt für die Planung keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar. Zusätzliche und weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

Durch die beabsichtigte Reduzierung der Stellplätze in der geplanten Tiefgarage werden die verkehrsbedingten Lärmimmissionen, die in der schalltechnischen Untersuchung dargelegt wurden, sich ebenfalls reduzieren. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und insoweit berücksichtigt, dass durch die Reduzierung der Parkplätze in der geplanten Tiefgarage sich die verkehrsbedingten Lärmimmissionen ebenfalls reduzieren.

Anregungen zu Grundstück der Einwenderin / Abwägung

Das Plangebiet sowie das nähere Umfeld werden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf benannt. Das von der Einwenderin benannte Grundstück befindet sich außerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Bismarckstraße und die dort befindlichen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wurden bei der Planung berücksichtigt und in die Abwägung gebracht. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 (6) BauGB sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...), die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (...), die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (...) sowie die Belange der Wirtschaft (...) und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (...) zu berücksichtigen. Ferner sind gemäß § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. So wurde auch die angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt und ist in die Abwägung eingeflossen. Auch die Fachgutachten haben hier den entsprechend festgesetzten Gebietstyp berücksichtigt, sodass u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird.

So wurden auch die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 (1) BauGB zur Kenntnis genommen und sind in Teilen in die weitere Planung eingeflossen. Eine entsprechende Abhandlung dieser Stellungnahmen wurde neben der öffentlichen Auslegung durch den Stadtentwicklungsausschuss und den Rat der Stadt Hilden beschlossen. Es wird entschieden zurückgewiesen, dass ein Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnamegebot aufgeführt wird. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Hinweisen und Anregungen wird jedoch nicht weiter gefolgt.

- 1.17 Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 eingegangenen Anregungen sind nicht anders zu bewerten als bereits im Offenlagebeschluss des Rats vom 05.03.2008 (Sitzungsvorlage 61/207) beschlossen, soweit in den hier vorangehenden Abwägungsentscheidungen 1.1 bis 1.16 keine Änderungen vorgenommen wurden. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 05.03.2008 verwiesen.
- 2. Der Durchführungsvertrag vom 27.05.2008 wird beschlossen.**
- 3. Der Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung (VEP Nr. 9) wird gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung**

sowie gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der z.Zt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung beschlossen.

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 Itter 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. 0,9 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 Satzungsbeschluss liegt die Begründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 26.05.2008 zugrunde.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	Ja
Die finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens werden in der Entwurfsbegründung unter Punkt 12. „Kosten und Zeitpunkt der Durchführung“ aufgeführt.	
Finanzierung:	Sichtvermerk Kämmerer

Erläuterungen und Begründungen:

Im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden wurde am 06.02.2008 und im Rat der Stadt Hilden am 05.03.2008 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73A, 5. Änderung, für den Bereich Mittelstraße / Bismarckstraße / Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz beschlossen.

In der Zeit vom 31.03.2008 bis einschließlich dem 02.05.2008 wurde eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit einer Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Eine Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Hilden.

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 Sparkasenneubaus zu verzichten und dadurch die verkehrliche Belastung und die verkehrsbedingte Zunahme der Lärmimmissionen im Bereich der Bismarckstraße zu reduzieren.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden bereits Anregungen dieser Art getroffen. In der Folge der Anregungen wurden Ergänzungen zu der Verkehrsuntersuchung aufgestellt. In dem Ergebnis wird jedoch die beschriebene Verkehrsvariante seitens der Gutachter weiterhin empfohlen, da diese in der Betrachtung die verkehrstechnisch funktionsfähigste Lösung erbringt. Die schalltechnische Untersuchung kommt auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Auswirkungen festgestellt werden können. Da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der öffentlichen Auslegung wiederholt eine Anzahl an Bürgern sich gegenüber der deutlichen Verkehrszunahme an der Bismarckstraße und die damit in Verbindung stehenden Lärmimmissionen erwehrt haben, wird nun versucht, die zusätzliche Verkehrsbelastung auf ein notwendiges Minimum weiter zu beschränken. In diesem Zuge wurde die Zahl der öffentlichen Parkplätze reduziert und in der Summe auf eine aus dem Verkehrsgutachten abgeleiteten Zahl (95 Stück) in der Planung auf insgesamt ca. 97 Stellplätzen verringert. Durch diese Reduktion kann auf die zweite Tiefgaragenebene verzichtet werden. Durch diese Veränderung sind Anpassungen in der Planzeichnung notwendig, so dass sich die Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen, die Baugrenzen und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen verändern. Die Planung führt dazu, dass die geplante Tiefgarage sich geringfügig weiter in Richtung Osten zur bestehenden Tiefgarage Rathaus erstreckt. Im Norden, im Übergang zur Itter, erfolgt jedoch durch diese neue Planung eine größere Distanz zur Itter gegenüber der bisherigen Planung.

Weitere Anregungen, die sich auf die Freianlagenplanung beziehen, wurden aufgenommen. Diese Hinweise und Anregungen sind im weiteren Verfahren bei der Ausführungsplanung der Freianlagen zu beachten. Teilweise sind hierbei Änderungen des Bebauungsplanes notwendig geworden. So ist die Planung einer Plattform an der Itter über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in die Festsetzungen übernommen worden. Die Detailplanung sowie die Konstruktion dieser Plattform hat im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden zu erfolgen. So wird sichergestellt, dass diese Konstruktion die Itter und die hydraulischen Funktionen nicht beeinträchtigt.

tigt. Die entsprechenden Anregungen des Kreises Mettmann sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der weiteren Detailplanung des geplanten Gebäudes haben sich ferner geringfügige Verschiebungen der Baugrenzen ab 2. OG ergeben. Hieraus resultieren jedoch keine größeren überbaubaren Flächen. Es konnte durch diese Änderung ferner ein größerer Abstand der Baugrenze ab 2. OG gegenüber dem Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz und dem Gebäude Mittelstraße Nr. 42 erzielt werden. In Bezugnahme auf die amtsinternen Anregungen des Bauaufsichtsamtes wurden textliche Festsetzungen für die Zulässigkeit von Technikaufbauten oberhalb der festgesetzten Höhe in geringem Ausmaß aufgenommen.

Mit dem Bebauungsplanentwurf, den textlichen Festsetzungen, der Entwurfsbegründung und dem Entwurf der Freianlagenplanung wurde mit Schreiben vom 20.03.2008 neben den verwaltungsin-
ternen Fachämtern die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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 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 Litter. Weiteres Ziel der Planung ist es, 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 verschiedener Stellungnahmen der Bürger, die eine Minderung von Aufenthaltsqualität durch eine großmaßstäbliche Bebauung befürchten, nicht geteilt. Weitere Details zur Fassadengestaltung werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hilden und dem Vorhabenträger konkret geregelt. 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.