

Der Bürgermeister

Hilden, den 29.04.2008

AZ.: IV/61.1 ISR - 165B



Hilden

WP 04-09 SV 61/218

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 165B für die Grundstücke Walder Straße
34-38, Gartenstraße 12-14 und Am Holterhöpfchen 4
(Krankenhaus St. Josef);
hier: 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses
 2. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit
 sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher
Belange
 3. Offenlagebeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	14.05.2008			
Stadtentwicklungsausschuss	11.06.2008			
Rat der Stadt Hilden	18.06.2008			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165B (VEP Nr. 10) vom 08.08.2007 (bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Hilden am 05.09.2007) dahingehend zu ändern, dass nun ein herkömmlicher Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung aufgestellt wird.

Die Lage und Größe des Plangebietes und die Zielsetzung für das Plangebiet sind durch die Änderung des Verfahrensweges nicht betroffen.

Das Planungsziel besteht darin, die notwendigen und beabsichtigten baulichen und räumlichen Veränderungen für die Modernisierung und den Ausbau des St.Josef-Krankenhauses planerisch zu sichern und deren Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.

2. zu den eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung zu nehmen:

2.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 26.11.2007

Der Hinweis des Kreisgesundheitsamtes in Bezug auf erhöhte Schallpegel an der entsprechend zur Berliner Straße ausgerichteten Fassade wird bestätigt. Dies konnte durch ein Schallgutachten festgestellt werden. Im Bebauungsplan werden daher entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Hinweise des Kreisgesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Seitens des Kreisgesundheitsamtes wird um eine frühzeitige Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren gebeten.

2.2 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 14.11.2007

Die Anregungen der Stadtwerke werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 165B zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in dem überplanten und gemäß der Planung abzubrechenden Altbau des Krankenhauses eine Transformatorenstation befindet.

Diese versorgt neben dem Gebäude auch weitere Gebäude in der näheren Umgebung. Ferner wird mitgeteilt, dass sich in dem abzureißendem Gebäude ein Wasseranschluss befindet, der das Krankenhaus mit Trinkwasser versorgt.

Dieser muss vor Beginn der Arbeiten abgebunden werden.

Im Bebauungsplan wird auf dem Grundstück des St-Josef-Krankenhauses ein Standort für eine Transformatorenstation (nachrichtlich) dargestellt, der genaue Standort ergibt sich aus den Detailverhandlungen zwischen Bauherr und Stadtwerke Hilden.

2.3 Schreiben der Bundesnetzagentur vom 09.11.2007

Die Hinweise der Bundesnetzagentur werden zur Kenntnis genommen. Durch die Planung werden lediglich Bauwerke angestrebt, die eine Bauhöhe von 20m nicht überschreiten und somit sind Beeinflussungen der Richtfunkstrecken allgemein nicht zu erwarten.

2.4 Schreiben Behindertenbeirates vom 12.11.2007

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

2.5 Schreiben des Museums- und Heimatvereins Hilden e.V. vom 28.11.2007

Die Stadt Hilden nimmt die Hinweise des Museums- und Heimatvereins zur Kenntnis. Das angesprochene Gebäude Gartenstraße 40, welches voraussichtlich das Gebäude Walder Straße 40 darstellt, ist kein eingetragenes Baudenkmal. Der Bebauungsplan und der Umweltbericht berücksichtigen in der Abwägung die eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler sowie den Denkmalsbereich Walder Straße.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 165B ist mit den Belangen des Denkmalschutzes als verträglich anzusehen.

2.6 Schreiben des BUND vom 30.11.2007

Die Hinweise des BUND werden zur Kenntnis genommen. Es wird in Bezug auf die Anregungen zum Klimaschutz darauf hingewiesen, dass sich das Bebauungsplanverfahren von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem „Angebotsbebauungsplan“ geändert hat.

2.7 Schreiben des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vom 20.11.2007 und 27.11.2007

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege äußert in seinem ersten Schreiben zunächst die Vermutung, dass entlang der Straße Am Holterhöfchen auch im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 165 B Bodendenkmalsubstanz gefunden werden könnte. Daher sein bei den Erdarbeiten in diesem Bereich darauf zu achten.

Darüber informiert, dass die geplanten Parkplätze an dieser Stelle des Plangebietes bereits bestehen, stellt das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in seinem zweiten Schreiben fest, dass besondere Anforderungen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht mehr bestehen.

2.8 Schreiben des Landesbetriebes Wald und Holz.NRW vom 07.11.2007

Der Landesbetrieb Wald und Holz.NRW stellt in seinem Schreiben fest, dass die Belange des Waldes durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.9 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 30.10.2008

Seitens der Bezirksregierung werden keine grundsätzlichen Bedenken aus Sicht des Anlagenbezogenen Immissionsschutzes gesehen.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

3. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 165 B gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Hildener Innenstadt in zentraler Lage. Es wird begrenzt nach Norden hin durch die Walder Straße, nach Osten hin durch die Gartenstraße und die Straße Am Holterhöfchen, nach Süden hin durch die Südgrenzen der Flurstücke 952, 1074, 1076, 1078, 1079 und 1080 (alle in Flur 59 der Gemarkung Hilden) sowie nach Westen hin durch die Westgrenzen der Flurstücke 891, 956, 1075 und 1076 (alle in Flur 59 der Gemarkung Hilden).

Das Planungsziel besteht darin, die notwendigen und beabsichtigten baulichen und räumlichen Veränderungen für die Modernisierung und den Ausbau des St. Josefs - Krankenhauses planerisch zu sichern und deren Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom ~~29.04.2008~~ 27.05.2008 zugrunde.“

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:

Bei der ersten Beratung der Sitzungsvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 14.05.2008 wurde aufgrund verschiedener Bedenken zunächst nicht der komplette Beschlussvorschlag angenommen. Lediglich die Umwandlung von einem Vorhaben- und Erschließungsplan in einen „normalen“ Bebauungsplan wurde beschlossen; die Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurden dagegen verschoben.

In der Zwischenzeit sind verschiedene Gespräche insbesondere mit dem K+ Verbund geführt worden. Im Ergebnis wurde es möglich, den Bebauungsplan-Entwurf so umzustellen, dass den meisten der vom Stadtentwicklungsausschuss geäußerten Anregungen nachgekommen wird.

Zunächst wird nochmals darauf hingewiesen, dass im gesamten Plangebiet lediglich „Flächen für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen werden. Diese werden differenziert; es gibt Bereiche für „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und Bereiche für „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Wohnbau- oder Gewerbeflächen werden im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die überbaubaren Flächen im Südwesten des Plangebietes (Stichwort: Erhalt der Grünflächen) wurden weiter reduziert, so dass man nun ohne weiteres davon sprechen kann, dass die dortigen Freiflächen weitgehend erhalten bleiben.

Auch an anderen Stellen wurden die Baugrenzen zurückgenommen; zusammen mit der GRZ-Festsetzung auf 0,6 wird so erreicht, dass der offene Grundstückscharakter des St.Josefs-Krankenhauses erhalten bleibt, ohne dabei dem Krankenhaus spätere Entwicklungsmöglichkeiten zu beschneiden.

Es werden zusätzlich im Bebauungsplan maximale Höhen für die Neubebauung festgelegt. Diese orientieren sich (wo bereits vorhanden) an den Detailplanungen für das Krankenhaus- bzw. Gesundheitszentrum-Projekt.

Für den Aspekt „Eingriffe in Natur und Landschaft“ wird es im Umweltbericht eine qualitative Bewertung geben.

Nach der Umwandlung des Verfahrens hin zu einem „normalen“ Bebauungsplan ist es nicht mehr möglich, im Bebauungsplan bestimmte energiesparende- oder klimaschützende Maßnahmen verbindlich aufzunehmen.

In den Verhandlungen zwischen Stadt Hilden und K+ Verbund wurden weiterhin folgende Aspekte besprochen:

- die parallele Herstellung des geplanten Parkhauses mit dem Gesundheitszentrum, so dass eine zeitgleiche Inbetriebnahme möglich ist. Hierzu gibt es eine Zusage des K+ Verbundes;
- im Parkhaus sollen Parkplätze für städtische Wohnungen (Feuerwehrwohnungen) angekauft werden, um so mehr Spielraum auf dem Grundstück der Feuerwehr zu bekommen. Dort sind heute noch 15 Stellplätze per Baulast gesichert. Dies wird durch den K+ Verbund geprüft;
- ebenfalls wird daran gedacht, ein gemeinsames Blockheizkraftwerk für Krankenhaus und Feuerwache (bei einem Betrieb durch die Stadtwerke Hilden) zu bauen. Hier wartet der K+ Verbund auf Vorschläge der Stadt Hilden

Da auch ein Thema wie die Abstandsflächen des geplanten Parkhauses im Bauantragsverfahren gelöst werden kann und somit keine Auswirkungen auf das Bebauungsplan-Verfahren hat, besteht aus Sicht der Verwaltung nun auch vor dem Hintergrund der Diskussion im Stadtentwicklungsausschuss die Möglichkeit, den Beschluss zur öffentlichen Auslegung zu fassen.

Bei einer positiven Beschlussfassung kann folgender Zeitplan zum Tragen kommen:

- Durchführung der Offenlage zwischen dem 7. Juli und dem 14. August 2008 (also über die Sommerferien hinaus);
- Beratung des Satzungsbeschlusses zunächst in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 10. September 2008, am 29. Oktober 2008 dann im Rat. Hierdurch besteht die Möglichkeit, eine denkbare Baugenehmigung nach § 33 BauGB bereits mehrere Wochen vor dem Ratsbeschluss zu erteilen. Das wäre für den K+ Verbund wichtig im Zusammenhang mit Terminverpflichtungen für Bau und Inbetriebnahme des Gesundheitszentrums.
- Rechtskraft könnte der Bebauungsplan Nr. 165 B dann im November 2008 erhalten durch die Bekanntmachung im städtischen Amtsblatt.

Um den Vergleich zwischen der B-Plan-Version vom 30.04.2008 sowie vom 27.05.2008 zu ermöglichen, sind dieser Vorlage beide Plan-Zeichnungen beigelegt.

Die Bebauungsplan-Begründung dagegen ist nur noch in der Version vom 27.05.2008 Bestandteil dieser Vorlage.

Erläuterungen und Begründungen:

Seit dem Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 165 B im August 2007 haben sich einigen Änderungen ergeben, die zu der nun zu beratenden Sitzungsvorlage führten.

Zunächst gibt es eine wichtige formale Änderung; aus dem ursprünglich geplanten und auch so begonnenen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP Nr. 10) soll ein „normaler“ Bebauungsplan werden.

Hintergrund dieser Änderung ist der Sachverhalt, dass seitens des KPlus-Verbundes zum jetzigen Zeitpunkt lediglich ein Vorhaben konkret zu einer Umsetzung vorbereitet wird, nämlich das geplante Gesundheitszentrum im Eckbereich von Walder Straße und Gartenstraße. Der Bereich des Gesundheitszentrums nimmt aber im Verhältnis zum Gesamtbebauungsplan nur eine geringe Fläche ein, ist damit also nicht allein prägend für Plangebiet und Bebauungsplan, sondern „untergeordnet“. Dies ist aber in einem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht zulässig.

Weitere Vorhaben des KPlus-Verbundes auf dem Gelände des St. Josef-Krankenhauses sind längst nicht so konkret, so dass auch die für einen Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich zeitnahe Umsetzung nicht in einem Durchführungsvertrag zugesichert werden könnte.

Da gleichwohl aber eine städtebauliche Ordnung für den Gesamtbereich erforderlich ist, bietet es sich an, dieses Ziel über ein herkömmliches Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren zu erreichen. Das Baugesetzbuch eröffnet dabei mit dem § 4 b „Einschaltung eines Dritten“ die Möglichkeit, das bisher schon vom KPlus-Verbund beauftragte Planungsbüro ISR, Haan, weiterhin mit der Arbeit zu betrauen – auf Kosten des Verbundes.

Insofern beinhaltet Punkt 1 des Beschlussvorschlages eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses in der hier geschilderten Form.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sowie eine für den zentralen Standort angemessene bauliche Nutzung mit der Erweiterung und Modernisierung des Krankenhauses St. Josef. Dazu gehört ein an das Krankenhaus angeschlossenes neues Gesundheitszentrum, das sich in Bezug auf die Höhenentwicklung und Gebäudekubatur in den Nutzungszusammenhang der näheren Umgebung der Hildener Innenstadt einfügen muss und zu einer Aufwertung des Plangebietes und des umliegenden Stadtraums beitragen soll. Die mit der Planung in Zusammenhang stehenden Verkehre und Immissionen sollen für das Umfeld verträglich

lich gestaltet werden.

Hierzu sind in den vergangenen Wochen und Monaten verschiedene Fachgutachten erstellt worden, ein Verkehrsgutachten, ein Lärmgutachten und eine Expertise zur Beschattung der Nachbarschaft durch die geplanten Neubauten.

Die Inhalte dieser Fachgutachten wurden in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

Ebenfalls eingearbeitet wurden Änderungen, die auf Anregungen der städtischen Fachämter hin erforderlich wurden.

Hinweise erfolgten etwa vom Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt, dem Tiefbau- und Grünflächenamt, der Feuerwehr und dem Umlegungsausschuss.

Am 11.10.2007 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Die Betroffenen wurden schriftlich sowie mittels Presse und Internet eingeladen. Im Anhang ist das Protokoll zur Bürgeranhörung beigefügt.

Aus den Anregungen der Bürger im Rahmen der Beteiligung ergab sich keine direkte Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf grundlegend zu überarbeiten.

Im Detail allerdings wurde zumindest der Vorschlag aus der Bürgeranhörung, auf dem Krankenhaus-Grundstück ein Parkhaus zu errichten und mit dessen Hilfe die Verkehrslenkung zu optimieren, aufgegriffen.

Für die Erschließung des Plangebietes wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, die verschiedene Erschließungsvarianten insbesondere in Bezug auf die Anbindung des geplanten Parkhauses prüfen und bewerten sollte. Auf Grundlage einer umfangreichen Erhebung wurden verschiedene Varianten möglicher Anbindungen und Verbindungen des Parkhauses analysiert. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zweite Variante (Zufahrt über die Walder Straße über das Grundstück in das Parkhaus, Abfahrt über die Gartenstraße) Vorteile hat und zur Umsetzung zusammen mit einer minimalen Veränderung des Signalprogramms des Knotenpunktes Berliner Straße / Walder Straße empfohlen wird. Die Variante ermöglicht eine klare Zuordnung der Verkehre im Plangebiet und vermeidet eine Verschärfung möglicher Rückstauereignisse für Linksabbieger von der Walder Straße auf die Gartenstraße. Durch geringfügige Anpassungen im Signalprogramm des Knotenpunktes Berliner Straße / Walder Straße können die zusätzlich anfallenden Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden. Die Anpassung der Lichtsignalanlage im Knotenpunkt Berliner Straße / Walder Straße hat keine Auswirkungen auf weiter anschließende Knotenpunkte.

Aufbauend auf dem Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung wurde ein Immissionschutzgutachten erarbeitet, um die Verträglichkeit der geplanten Nutzung und der damit verbundenen Lärmimmissionen (gewerbliche Immissionen durch Betrieb und zusätzlicher sowie nutzungsbedingter Verkehrslärm) zu prüfen. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass in Bezug auf den gewerblichen Lärm, der sich aus dem Betrieb des Planungsvorhabens (besonders: Gesundheitszentrum) ergibt, die einschlägigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an allen außer dem Immissionsort 6 (IO 6) tagsüber eingehalten werden. Der Immissionsort 6 bezieht sich auf die Ostfassade des geplanten Ersatzneubaus auf dem Krankenhausgelände, die zum geplanten Parkhaus und zur Parkhauszufahrt ausgerichtet ist. Hier wird ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Folglich wird der Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 45 dB(A) für Krankenhäuser überschritten. Um hier den Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet Rechnung zu tragen, werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Es wird für die nach Osten ausgerichteten Außenfassaden des Krankenhauses festgesetzt, dass Bettenräume mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 auszustatten sind.

Ferner sind bei der Umsetzung der Planung bestimmte Bedingungen zu berücksichtigen. Alle Anlagen (z.B. Klimaanlage) sind entsprechend dem heutigen Stand der Lärmtechnik zu betreiben, so dass keine auffälligen tonalen Geräuschkomponenten abgestrahlt werden können. Ferner dürfen der Anlieferbereich und die PKW-Zufahrten keine größeren Unebenheiten im Straßen-/Wegebelag aufweisen. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch einzelne, kurzzeitige und selten auftretende Geräuschspitzen um mehr als 30 dB(A) wird nicht erwartet.

Durch die Planung und durch das Parkhaus wird insbesondere in der Gartenstraße und Walderstraße zusätzlicher Verkehr erzeugt. Unter Zugrundelegung der Verkehrsprognose in der verkehrstechnischen Untersuchung wird bedingt durch das Vorhaben von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der Gartenstraße von rd. 650 und im Bereich der Walder Straße von rd. 1.100 Fahrten pro Tag ausgegangen.

Für den Verkehrslärm wurden die Immissionsorte an den Gebäuden (Haus Gartenstraße Nr. 7a, Walder Straße 40, Gesundheitszentrum Nordfassade) untersucht. Im Bereich der Gartenstraße Nr. 7 (IO 1) wird ein Beurteilungspegel von 53 dB(A) tags derzeit ermittelt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) berechnet. Es wird eine Erhöhung tags um 2 dB(A) berechnet, der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) wird jedoch nicht erreicht oder überschritten.

Am Immissionsort Walder Straße Nr. 40 (IO 2) sind im Ist-Zustand bereits 61 dB(A) tags als Beurteilungspegel berechnet worden. Bei Umsetzung der Planung wurde, unter der Voraussetzung der zunehmenden Verkehre auf der Gartenstraße und der Walder Straße, ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags berechnet. Hier liegt der Beurteilungspegel des Ist-Zustandes bereits tags um 2 dB(A) über dem Immissionsgrenzwert, durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Beurteilungspegel um 1 dB(A) erhöht. Diese Überschreitung wird folglich nicht erstmalig oder weitgehend überschritten, sodass gemäß TA Lärm immissionsschützende Maßnahmen hier nicht erforderlich sind.

Im Bereich des Gesundheitszentrums werden Lärmimmissionen durch die Walder Straße und insbesondere die Berliner Straße verzeichnet. Bei Umsetzung der Planung wurde, unter der Voraussetzung von bis zu rd. 750 Mehr-Fahrten auf der Berliner Straße und rd. 1.100 Mehr-Fahrten auf der Walder Straße pro Tag, ein Beurteilungspegel am ungünstigst gelegenen Immissionsort 9 (IO 9) von 64 dB(A) berechnet, der unter Berücksichtigung einer Korrektur gegenüber Freifeldausbreitung von + 3 dB(A) erhöht wird und folglich mit einem Beurteilungspegel von 67 dB(A) angegeben wird. Nach Aussage des Schallgutachtens werden hier Lärmimmissionen erwartet, die oberhalb der Immissionsrichtwerte nach 16. BimSchV angeordnet sind. Im Ist-Zustand sind bereits 63 dB(A) tags als Beurteilungspegel berechnet worden. Der Immissionsgrenzwert wird mit 64 dB(A) benannt. An der Nordfassade des geplanten Gesundheitszentrums (IO 9) wird sich der Beurteilungspegel durch die Planung um >3 dB(A) erhöhen.

Aufgrund dieser Überschreitung werden immissionsschützende Festsetzungen getroffen.

In Bezug auf den Immissionsschutz kann vor dem Hintergrund der vorgenommenen Betrachtungen und daraus resultierender Festsetzungen im Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet Rechnung getragen wird.

Die erwähnten Gutachten werden zusammen mit dem Bebauungsplan-Entwurf und der Bebauungsplan-Begründung mit öffentlich ausgelegt. Ebenso werden sie auf der städtischen Internetseite verfügbar gemacht werden.

Anregungen zu einer Landschaftspflegerischen Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zu einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird nicht gefolgt, da der geplante Eingriff, wie auch aus dem Schreiben des Kreises Mettmann (Untere Landschaftsbehörde) vom 26.11.2007 hervor geht, bereits weitgehend auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig ist. Den Anregungen in Bezug auf den südwestlichen Baumbestand wurde dahingehend gefolgt, dass ein

Großteil des Bestandes über entsprechende Festsetzungen nunmehr planungsrechtlich gesichert wird oder nicht mehr durch bauliche Maßnahmen gefährdet ist.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass mit den nun vorliegenden Unterlagen eine öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 165 B möglich ist. Dementsprechend ist der dritte Teil des Beschlussvorschlages aufgebaut.

Aufgrund der Änderungen insbesondere im verkehrlichen Bereich durch den geplanten Bau eines Parkhauses (inkl. des daraus resultierenden Verkehrskonzeptes) wird allerdings empfohlen, nochmals eine Bürgerinformationsveranstaltung zu organisieren. Aus Verfahrensgründen ist es nicht erforderlich.

Die Offenlage selbst ist für den Zeitraum Juli/ August 2008 gedacht, wobei dann auf die Sommerferien durch eine entsprechend verlängerte Offenlagezeit Rücksicht genommen wird.