

Bebauungsplan Nr. 14B,

1. vereinfachte Änderung

für den Bereich Am Kronengarten

Entwurfsbegründung

Entscheidungsbegründung



Hilden

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Planinhalte
 - 4.1 Städtebauliche Konzeption
 - 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.4 Äußere Gestaltung
 - 4.5 Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung
 - 4.6 Grünflächen
 - 4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 4.8 Erschließung
 - 4.9 Ver- und Entsorgung inkl. Flächen für Wertstoffbehälter
5. Umweltbelange
 - 5.1 Das Vorhaben
 - 5.2 Mensch und Landschaft
 - 5.3 Boden, Altlasten und Wasser
 - 5.4 Tiere und Pflanzen
 - 5.5 Klima, Luft und Lärm
 - 5.6 Kultur- und Sachgüter
 - 5.7 Entwicklung des Umweltzustandes
 - 5.8 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 5.9 Immissionsschutz
 - 5.10 Planalternativen
 - 5.11 Maßnahmen des Monitoring
 - 5.12 Zusammenfassung
6. Bodenordnungsmaßnahmen
7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Stand 20.01.2009

Änderungen nach der Offenlage sind folgendermaßen dargestellt:

Ergänzungen

Streichungen

Redaktionelle Änderungen sind nicht gekennzeichnet.

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Bereich der Hildener Innenstadt südlich der Straße Am Kronengarten und wird im Westen durch die Heiligenstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 492, 496, 500, 507, 532, 536, 555, 571, 1061, 1064, 1065 und 1066, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.400 m².

Das Plangebiet ist heute entlang der Straße Am Kronengarten mit einem 1979 errichteten Parkhaus mit ca. 350 Stellplätzen, einem Lagergebäude des ehemaligen Kaufhauses Schna-tenberg sowie dem Gebäude des städtischen Jugendtreffs Jueck bebaut.

Die Straße Am Kronengarten, die das Plangebiet nördlich begrenzt, wurde Ende der 60er Jahre erstellt und dient vorwiegend als Anlieferstraße für die Geschäfte an der Mittelstraße sowie zur Erschließung des bestehenden Parkhauses Am Kronengarten und der Tiefgarage im Bereich des Warrington-Platzes.

Die Heiligenstraße dient vorwiegend den Anliegern, ist aber auch Verbindungsstraße zur Süd-straße und damit den Wohn- und Gewerbegebieten westlich der Innenstadt.

Die Kirchhofstraße ist eine stark befahrene innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit einer Be-lastung von ca. 17.000 Kfz/Tag im Kreuzungsbereich der Straße Am Kronengarten. Sie ist eine klassifizierte Landesstraße (L 403). Hier verkehren zudem die Buslinien 741 und 782, die Hilden mit Solingen-Ohligs, Düsseldorf-Innenstadt, Erkrath und Mettmann verbinden.

2. Bisheriges Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14B, 1. Änderung wird im Gebietsent-wicklungsplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf als „Allgemeiner Siedlungsbe-reich“ (ASB) definiert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 stellt den überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 14B, 1. Änderung als Kerngebiet dar. Das Grundstück der städtischen Jugendeinrichtung Jueck wird als Fläche für Gemeinbe-darf mit der Zweckbestimmung Jugendeinrichtung dargestellt.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 14B wurde am 09.03.2006 rechtskräftig. In diesem wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14B, 1. Änderung im Wesentlichen ein Kernge-biet (MK) mit in teils II-IV-geschossiger bzw. II-III-geschossiger Bebauung, teils zwingend III-geschossiger Bebauung und geschlossener Bauweise festgelegt.

Das Grundstück Heiligenstraße 13 (städtische Jugendeinrichtung Jueck) liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalsbereichssatzung Innenstadt.

Das Siedlungsdichtegutachten für das Stadtgebiet Hilden (1997), der städtische Grünordnungs-plan und der Landschaftsplan des Kreises Mettmann treffen keine Aussagen zum Plangebiet.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 14B sollte insbesondere Baurecht für ein neues Park- und Geschäfts-haus schaffen, das einen Lebensmitteldiscounter und einen Elektronik-Fachmarkt aufnehmen sollte. Da sich dieses Ziel nicht verwirklichen ließ, wird mit der Änderungsplanung für den Teil-bereich der 1. Änderung eine Modifizierung der damals angestrebten Nutzung und Gestaltung verfolgt.

Weiterhin soll in der Straße Am Kronengarten ein Geschäfts- und Parkhaus entstehen, welches den Charakter dieses innerstädtischen Bereiches gestalterisch und nutzungsmäßig verbessern soll. Der Änderungs-Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Bio-Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss ermöglichen, die direkt mit Parkplatzflächen im Obergeschoss verbunden sind. Das Park- und Geschäftshaus soll weiterhin eine für diesen innerstädtischen Standort relevante Anzahl an Stellplätzen bieten.

Das Grundstück der städtischen Jugendeinrichtung soll als Fläche für Gemeinbedarf entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans planungsrechtlich abgesichert werden. Die solitär stehende Kastanie zwischen dem „Jueck“ und dem Grundstück Heiligenstraße 17 wird zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

Weiterhin soll die städtebaulich gewünschte Überbauung des Geh- und Fahrrechts und der Tiefgaragenrampe zu Gunsten der Grundstücke Ecke Kirchhofstraße/Am Kronengarten und Kirchhofstraße 14a/16 entlang der Straße Am Kronengarten möglich bleiben.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

Entsprechend dem Planungsziel wird das bestehende Parkhaus vollständig abgerissen. Es wird ein neues Geschäftshaus in Verbindung mit einem Parkhaus mit öffentlicher Nutzung gebaut.

Westlich des Haupteingangs mit der Parkhauseinfahrt schließen sich im Erdgeschoss die ca. 860 m² große Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters (Bruttofläche: ~1.440 m², davon ca. 350 m² Lagerflächen und ca. 110 m² Anlieferungsbereich) und ein kleineres Ladengeschäft mit ca. 85 m² Verkaufsraum (die ca. 35 m² Lager liegen im I. OG) an. Östlich des Haupteingangsbereiches liegt der Bio-Lebensmittelmarkt mit ca. 620 m² Verkaufsraum und ca. 100 m² Lagerflächen. Die Einkaufswagen werden zwischen der Einzelhandelsfläche und dem Parkhaus hinter dem „Erschließungsturm“ angeordnet.

Die Parkebenen werden über den Einkaufsmärkten ab dem ersten Obergeschoss angeordnet. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt werden hinter dem Gebäude einige Stellplätze und Garagen im Erdgeschoss angelegt.

Der östliche Teil des Parkhauses wird nur dreigeschossig überbaut (mit 3 Parkebenen), der westliche Teil soll eine vierte Parkebene erhalten, wie im Bebauungsplan Nr. 14B festgelegt. Im Parkhaus werden nach derzeitigem Stand somit ca. 319 Stellplätze errichtet, das bestehende Parkhaus bietet 352 Stellplätze.

Die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses wird ca. 17m weiter westlich angelegt als im vorhandenen Parkhaus. Im Erdgeschoss gibt es je eine Fahrspur für Ein- und Ausfahrt, im ersten Obergeschoss wird die Einfahrt zu den Parkdecks jedoch zweistreifig mit zwei Schranken ausgeführt. Die Zufahrt zum ersten Obergeschoss erfolgt über eine Spindel-Rampe auf der rückwärtigen, südlichen Seite des Gebäudes.

Weiterhin werden Fahrradabstellanlagen im Bereich der Spindel festgesetzt. *Zusätzlich zu den Fahrradabstellanlagen im Bereich der Spindel werden vor dem Geschäfts- und Parkhaus mindestens 17 weitere stabile Fahrradstellplätze eingerichtet. Hiermit soll den Bedürfnissen der radfahrenden Kundschaft Rechnung getragen werden.*

Die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters erfolgt am westlichen Ende des Gebäudes. Um die entstehenden Lärmemissionen auf ein Minimum zu reduzieren, wird die Anlieferung vollständig von dem Gebäude „umhaust“.

Die Anlieferung des Bio-Lebensmittelmarktes und des Ladengeschäftes erfolgt von der Straße Am Kronengarten aus.

Das Grundstück des „Jueck“ wird in der zurzeit bestehenden Größe als Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung Jugendeinrichtung festgesetzt. Das Bestandsgebäude wird mit einer Baugrenze umfahren sowie mit zwingend drei Vollgeschossen festgeschrieben. Die vorhandene Kastanie wird zum dauernden Erhalt festgesetzt. Ein Geh- und Fahrrecht entlang der südlichen Grundstücksgrenze dient der Erschließung des rückwärtigen Teils des Grundstücks Heiligenstraße 17.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Heiligenstraße 19 bestehen heute teils gewerblich und teils als Wohnung genutzte bauliche Anlagen, die heute durch das Parkhaus erschlossen sind. Im Bebauungsplan wird deshalb hinter dem Geschäfts- und Parkhaus – unmittelbar südlich der künftigen Grenz wand – ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach ermöglicht. Die Erschließung wird nach Osten verlagert und erfolgt auch künftig durch das Parkhaus.

Über diese Erschließung können künftig ebenfalls die rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke Heiligenstraße 21 und 23 für Pkw erschlossen werden. Das Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück des Parkhauses wird aus dem Bebauungsplan Nr. 14B übernommen. Es eröffnet die Möglichkeit, für die vorhandenen Wohngebäude an der Heiligenstraße im rückwärtigen Gartenbereich Stellplätze und Garagen zu errichten.

Die entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplans zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind aus dem Bebauungsplan Nr. 14B übernommen.

Auf dem Grundstück südlich des vorhandenen Parkhauses, auf dem – wie erläutert – die Spindel und Stellplätze errichtet werden sollen, befinden sich heute Garagen, die als Lager der Hertie-Filiale dienen, sowie eine Restmüllpresse der Hertie-Filiale. Das Lager sowie die Restmüllpresse sollen in das vorhandene Parkhaus und hier im Erdgeschoss an das östliche Ende verlagert werden. Wenn jedoch für das Lager und die Restmüllpresse innerhalb der Hertie-Filiale eine Lösung an anderer Stelle gefunden wird, kann diese Fläche mit einer anderen Kerngebietsnutzung genutzt werden.

Die vorliegende städtebauliche Lösung bietet – zusammen mit der Fassadengestaltung – die Chance zu einer deutlichen gestalterischen Aufwertung des Bereiches Am Kronengarten. Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Bio-Lebensmittelmarktes bringt auch eine funktionale Verbesserung des Innenstadtbereichs.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entlang der Straße „Am Kronengarten“ wird für den Bau des Geschäfts- und Parkhauses ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Auch am östlichen Rand des Plangebietes wird ein Kerngebiet festgesetzt. Im Eckbereich Am Kronengarten/ Heiligenstraße wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendeinrichtung festgesetzt.

In den Kerngebieten sollen weiterhin – wie im Bebauungsplan Nr. 14B – ansonsten allgemein zulässige Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Hierdurch sollen insbesondere Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch die entstehenden Begleiterscheinungen vermieden und die Nutzer der Jugendeinrichtung „Jueck“ vor für Kinder und Jugendliche negativen Einflüssen zu schützen.

Aus diesem Grund wird auch die in den Kerngebieten allgemein zulässige Einzelhandelsnutzung durch Sex-(Erotik)-Shops textlich ausgeschlossen. Ein weiterer Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sex-Shop ist die städtebauliche Absicht, der derzeitigen „Hinterhofatmosphäre“ der Straße „Am Kronengarten“ entgegen zu wirken und sie funktionell in den Haupteinkaufsbereich zu integrieren, obwohl die Straße auch Anlieferstraße bleibt. Ebenso werden Tankstellen im Allgemeinen und im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

aufgrund des von diesen Anlagen ausgehenden Störungsgrads ausgeschlossen, um keine neue negative Hinterhofatmosphäre zu erzeugen.

Eine übermäßige „nächtliche“ Störung der vorhandenen und auch künftig zulässigen Wohnnutzung im Plangebiet und der Umgebung soll durch den Ausschluss von Diskotheken und Tanzlokalen verhindert werden. Auch hier werden die Störungen oft nicht nur durch die eigentliche Nutzung hervorgerufen, sondern auch durch die entstehenden Begleiterscheinungen.

Wohnungen sollen ab dem ersten Obergeschoss in den Kerngebieten **MK 2** und **MK 3** entsprechend der in Hilden regelmäßig vorhandenen Struktur ausnahmsweise zulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie schon im Ursprungsbebauungsplan 14B, fast im gesamten Plangebiet mit den maximalen Werten der Baunutzungsverordnung festgesetzt, um eine entsprechend der Lage der Grundstücke im Zentrum der Stadt Hilden verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

Im Gebiet für Gemeinbedarf (~~Kerngebiet~~) wird der Bestand mit einer Baugrenze umfahren und Geschossigkeit sowie maximale Firsthöhe festgelegt. So soll in diesem Teil des Plangebietes, das zum Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Innenstadt gehört, primär der Erhalt gesichert und auch zukünftig eine vergleichbare Gestaltung ermöglicht werden.

*Im östlich angrenzenden Kerngebiet **MK 2** wird eine Geschossflächenzahl von 2,0 sowie im der Straße zugewandten Bereich eine mögliche Dreigeschossigkeit festgesetzt. Die Geschossflächenzahl in den sonstigen Kerngebieten wird mit 3,0 festgesetzt, was der laut Baunutzungsverordnung maximal zulässigen GFZ entspricht. Hierdurch könnte es ermöglicht werden, dass nach einem neuen Bauantragsverfahren auch die gewünschte Überbauung des Geh- und Fahrrechts und der Tiefgaragenrampe (zu Gunsten der Grundstücke Ecke Kirchhofstraße/Am Kronengarten und Kirchhofstraße 14a/16 am östlichen Rand des Plangebietes) errichtet werden könnte.*

4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Im Kerngebiet **MK 1** wird eine zwei- bis dreigeschossige und zwei- bis viergeschossige Bauweise festgesetzt, um eine wirtschaftliche Ausnutzung und eine ausreichende Zahl an Stellplätzen im Grenzbereich des Haupteinkaufsbereiches Innenstadt zu ermöglichen. Im Kerngebiet **MK 2** wird eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt, im südlichen Grundstücksteil jedoch eine eingeschossige Bauweise, um die angrenzende Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan 14B) nicht zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird aus dem Bebauungsplan Nr. 14B übernommen: Unmittelbar südlich der Grenzwand des Park- und Geschäftshauses wird der Bau eines zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäudes ermöglicht. Da der rückwärtige Teil des Grundstücks Heiligenstraße 19 bereits mit baulichen Nebenanlagen in größerem Ausmaß bebaut ist und diese Gebäude als Bestand auch künftig toleriert werden müssen, wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche der Bestand in kleinerem Umfang planungsrechtlich abgesichert.

Im östlichen Randbereich des Plangebietes wird eine zwingend dreigeschossige Bauweise festgesetzt, wie auch im Eckbereich zur Kirchhofstraße durch den Bebauungsplan Nr. 14B definiert, um die Ecke zu betonen. Im Kerngebiet **MK 3** wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die hinteren Grundstücksbereiche vor Verkehrslärm von der Kirchhofstraße zu schützen.

Die Zufahrt zu den Obergeschossen des Parkhauses soll über eine Spindel-Rampe auf der südlichen, rückwärtigen Seite des Gebäudes erfolgen. Die in das Parkhaus einfahrenden Kraftfahrzeuge sollen über die Spindel-Rampe ins erste Parkdeck (1. Obergeschoss) und von dort über weitere Rampen in die anderen Parkgeschosse fahren. Die für die Spindel-Rampe vorge-

sehene überbaubare Grundstücksfläche befindet sich südlich der geplanten Einfahrt des Parkhauses.

4.4 Äußere Gestaltung

Die vorhandene städtebauliche Gestaltung des Bereiches – insbesondere entlang der Straße „Am Kronengarten“ – ist nur von geringer Qualität. Das Stadtbild ist geprägt von der Großstruktur des Parkhauses auf der Südseite der Straße und die lückenhafte, uneinheitliche und meist nur zweckdienliche Bebauung auf der Nordseite.

Vor diesem Hintergrund wird insbesondere auf die äußere Gestaltung des neuen Geschäfts- und Parkhauses Wert gelegt. In Absprache mit dem Investor werden sich die in Hilden vorhandenen kleinteiligen Fassadenstrukturen auch in diesem Projekt wieder finden, jedoch soll auch die vorgesehene Nutzung nicht versteckt werden. Der neue Haupteingang wird als „Erschließungsturm“ mit gläsernen Fahrstühlen geschaffen.

Die Fassade soll kleinteilig mit verputzten Vorsatzelementen gestaltet werden. Die Parkdecks sollen mit Metallgitter-Elementen luftdurchlässig verkleidet werden. Der folgende Fassadenablauf stellt eine mögliche Gestaltung dar:

Fassadenentwurf 05/2007



Neuer Fassadenentwurf 12/2008:



Die Straße Am Kronengarten grenzt an den durch die Werbegestaltungssatzung der Stadt Hilden betroffenen Bereich an. Ziel des Bebauungsplanes ist unter anderem, durch die Einbeziehung von Einzelhandelsläden auf der Südseite der Straße eine gestalterische Verbesserung zu erreichen und die Straße besser in den Innenstadtbereich zu integrieren.

Im Rahmen der Beteiligung während der Offenlage wurde durch das zuständige Fachamt eine Anregung gemacht, die Inhalte der Werbegestaltungssatzung hier im Bebauungsplangebiet aufzunehmen. Um auch in Bezug auf die Werbeanlagen eine verbesserte Gestaltung der Straße Am Kronengarten verwirklichen zu können, wird im Bebauungsplan eine Textliche Festsetzung aufgenommen, dass die Gestaltung der Werbeanlagen im Plangebiet sich nach den Vorschriften der §§ 5-10 der Werbegestaltungssatzung (Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen, vom 28.10.2003) richten muss. Diese regeln die zulässige Zahl der Werbeanlagen sowie allgemeine Anforderungen und machen Gestaltungsvorschriften für fassadenparallele Werbeanlagen, Ausleger sowie Werbung an Schaufenstern und Vordächern. Ferner werden Bestimmungen zur Ausführung der Werbeanlagen getroffen.

4.5 Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung

Das Grundstück Heiligenstraße 13 wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendeinrichtung festgesetzt. In dem vorhandenen Gebäude befinden sich die Jugendeinrichtung Jueck sowie die Verwaltung der Jugendförderung des Amtes für Schule, Sport und Jugend der Stadt Hilden.

Das Gebäude wird entlang des vorhandenen Bestands mit einer Baugrenze umfahren sowie mit drei Vollgeschossen festgeschrieben. Als Grundflächenzahl wird 0,5 festgesetzt, um eine ausreichende Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, aber auch weiterhin eine begrünte Außenfläche zu erhalten. Außerdem ist die vorhandene Kastanie zum dauernden Erhalt festgesetzt. An der südlichen Grundstücksgrenze wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Erschließung des rückwärtigen Teils des Grundstücks Heiligenstraße 17 festgesetzt.

4.6 Grünflächen

Aufgrund der Innenstadtlage und der intensiven baulichen Ausnutzung entsprechend dem bisherigen Bauplanungsrecht in seiner Entwicklung seit 1960 befinden sich im Plangebiet keine relevanten Grünflächen.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

An der Heiligenstraße wird das Straßenbild wesentlich von einer großen Kastanie neben dem Jugendzentrum „Jueck“ geprägt. Der Solitärbaum wird zum dauernden Erhalt festgesetzt.

Da im Vergleich zur bisherigen Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 14B keine zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt, ist die Erstellung eines neuen Landschaftspflegerischen Fachbeitrages nicht erforderlich. In dem Landespflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 14B wurde lediglich für den Bereich des im Bebauungsplan ausgewiesenen MK1 ein Eingriff festgestellt, da durch Erweiterung des Baurechts bisher unversiegelte Grundstücksteile in Anspruch genommen werden. Dieser Eingriff wird auch im Änderungsplan vor Ort kompensiert.

Außerdem sind ggf. unter Schutz stehende Bäume des im Süden angrenzenden Grundstücks betroffen. Die großen und erhaltenswerten Bäume südlich des Parkhauses ragen mit ihrer Baumkrone in das Gebiet hinein. Sie sind in den Bebauungsplänen 14A und 14B zum Erhalt festgesetzt, müssen also während den Baumaßnahmen entsprechend geschützt werden. Sie werden daher nachrichtlich dargestellt. Sollte nach fünf Jahren eine Schädigung der sich auf dem benachbarten Grundstück des MK1 befindenden Bäume festgestellt werden, muss eine Wiederanpflanzung erfolgen.

4.8 Erschließung

Die Erschließung für das Plangebiet ist durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Die Straße Am Kronengarten ist über einen signalisierten Knotenpunkt mit der östlich gelegenen Kirchhofstraße verbunden. Westlich wird das Plangebiet durch die Heiligenstraße begrenzt, die in diesem Abschnitt als Anliegerstraße mit Einbauten zur Verkehrsberuhigung ausgebaut ist.

Das Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden hat im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 14B die Knotenpunktbelastung der Einmündung Am Kronengarten in die Kirchhofstraße mit Hilfe der ~~Signalschleifen~~ *Anforderungsschleifen* der Ampelanlage ermittelt und zusätzlich eine Verkehrszählung mit Hilfe eines ~~Radarkastens~~ *Radarmesssystems* durchgeführt. Auf dieser Grundlage sind folgende Verkehrsbelastungen der umliegenden Straßen angenommen werden:

Ist-Zustand:

Kirchhofstraße:	17.000 Kfz/Tag
Am Kronengarten:	2000 Kfz/Tag mit 300 Kfz/Tag Durchgangsverkehr
Heiligenstraße:	615 Kfz/Tag

Plan-Zustand:

Kirchhofstraße:	18.000 Kfz/Tag (Zuschlag auf Grund der Abschätzung im VEP)
Am Kronengarten:	3.800 Kfz/Tag mit 300 Kfz/Tag Durchgangsverkehr
Heiligenstraße:	800 Kfz/Tag

Diese Ergebnisse wurden auch der Beurteilung im Änderungsverfahren zugrunde gelegt.

Für das Parkhaus wurden im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 14B der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln (Dezember 2005), rund 740 zusätzliche Fahrzeugbewegungen pro Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr der damals geplanten Märkte (Lebensmitteldiscounter und Elektronik-Fachmarkt) errechnet. Der Berechnung wurde folgendes zugrunde gelegt:

- insgesamt 2188 Kunden pro Tag (Lebensmitteldiscounter und Elektronik-Fachmarkt),
- davon 40% motorisiert,
- 20% der angenommenen Kunden der künftigen Einkaufsmärkte nutzen das Parkhaus und kaufen auch in sonstigen Geschäften der Innenstadt ein.

Durch die nun geänderte Nutzung (zwei Lebensmittelmärkte und ein Shop) werden laut neuem Verkehrsgutachten (Juni 2008, gleiches Ingenieurbüro) geringere Verkehrsbelastungen erzeugt. Dies liegt an den Verbundeffekten, die durch zwei Lebensmittelmärkte und die Citylage mit der Nähe zu anderen Einkaufseinrichtungen entstehen. Den Berechnungen wurde zugrunde gelegt:

- insgesamt 2803 Kunden pro Tag für die drei Geschäfte,
- davon 40% motorisiert,
- 70% der Parkhauskunden kaufen bei Aldi ein,
- 50% der Bio-Markt-Kunden kaufen ebenfalls bei Aldi ein.

Es werden insgesamt ca. 323 zusätzliche Fahrzeugbewegungen pro Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr erwartet.

Um einer Überlastung des Knotenpunktes Kirchhofstraße/ Am Kronengarten sowie den prognostizierten Rückstaus durch den zusätzlichen Verkehr entgegenzuwirken, wurden im Verkehrsgutachten einige Vorschläge vorgelegt, die entsprechend umgesetzt werden sollen:

- Einrichtung einer zweistreifigen Parkhauseinfahrt mit zwei Abfertigungsanlagen auf der ersten Parkebene.
- Verlängerung der Freigabezeit am Knoten Kirchhofstraße/ Am Kronengarten zu Gunsten der Zufahrt von der Straße Am Kronengarten *auf Kosten der Grünzeit der Kirchhofstraße*.

Die Restmüllpresse der Hertie-Filiale wird im Zuge der geplanten Maßnahme in das Erdgeschoss des Parkhauses unmittelbar an die Ostseite verlagert. Ihre Zu- und Abfahrt wird über das Flurstück 1065 erfolgen. Der anfallende Müll darf wegen der Lage im Einmündungsbereich in die Kirchhofstraße zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Knotenpunktverkehrs nur werktags bis 10.00 Uhr entsorgt werden.

Von der Perspektive des öffentlichen Nahverkehrs aus betrachtet ist das Plangebiet (und die hier vorgesehenen Nutzungen) gut an das Busliniennetz der Stadt Hilden angebunden. Der Haltepunkt Gabelung, an dem sich die Linien 741(Hilden-Mettmann), 781 (Düsseldorf-Hilden), 782 (Düsseldorf-Hilden-Solingen), 783 (Hilden-Solingen) und 784 (Düsseldorf-Hilden-Haan-Wuppertal) treffen, ist ca. 210m vom zukünftigen Haupteingangsbereich entfernt.

4.9 Ver- und Entsorgung inkl. Flächen für Wertstoffbehälter

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom ist gewährleistet, allerdings müssen die vorhandenen Sticleitungen vor der Bebauung mit dem Netz verbunden werden. Sollte

sich durch die Neuansiedlung der Verbrauchermärkte die Notwendigkeit einer neuen Transformatorstation ergeben, ist diese innerhalb des Gebäudes des Verursachers unterzubringen.

Derzeit werden das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser über den Kanal im getrennten System abgeleitet. Das innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans zukünftig zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle ordnungsgemäß abgeleitet werden.

Der Regenwasserkanal in der Straße Am Kronengarten wurde 2008 erneuert und ist für das künftig anfallende Regenwasser ausreichend dimensioniert.

Der bisherige Standort der Wertstoffbehälter für Altglas wird aufgegeben. Dafür wird im Bebauungsplan auf der nordwestlichen Seite des Hauses Heiligenstraße 13 („Jueck“) ein Bereich zur Aufstellung ausgewiesen. Die Container sollen nicht oberirdisch aufgestellt werden, sondern sind als Unterflur-Sammelbehälter-Systeme zu installieren. Diese Maßnahme soll zu einer Verbesserung des Stadt- und Straßenbildes beigetragen.

5. Umweltbelange

5.1 Das Vorhaben

Das Plangebiet liegt in der Hildener Innenstadt nahe den Fußgängerzonen Mittelstraße und Warrington-Platz.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14B, 1. Änderung wird insbesondere das städtische Parkhaus „Am Kronengarten“ überplant. Die Fläche des heutigen Parkhauses wird hierbei nach Süden hin überschritten durch den Bau einer Auffahrtsrampe in Form einer zweigeschossigen Spindel, diese Fläche war auch schon im Bebauungsplan 14B vorgesehen.

Westlich des Parkhauses wird der Bereich bis zur Heiligenstraße ohne bauliche Erweiterungsmöglichkeiten überplant. Der östlich des Parkhauses überplante Teil des angrenzenden Eckgrundstückes zur Kirchhofstraße regelt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Kirchhofstraße 14A und 16 sowie ihre Überbaubarkeit. Auch hier gibt es keine baulichen Erweiterungen gegenüber dem Bebauungsplan 14B.

Auf Grundlage der Änderungsplanung sollen zwei Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können, die die Attraktivität der Innenstadt steigern sollen. Ein relevantes Parkplatzangebot soll an diesem Standort erhalten werden.

5.2 Mensch und Landschaft

Es handelt sich beim Plangebiet um eine seit Jahrzehnten bebaute und genutzte Siedlungsfläche in der Hildener Innenstadt. Die innerstädtische Lage ist mit einer entsprechenden Lärmkulisse verbunden. Der Anlieferverkehr für die Geschäfte der Innenstadt und der Parksuchverkehr stellen eine beachtliche Belastung dar.

Die heutige Nutzung mit Parkhaus, Parkplatz, Garagenhof und Lager in uneinheitlicher, meist nur zweckdienlicher Form an der Straße Am Kronengarten prägt das Gebiet. Die städtebauliche Gestalt des Bereiches „Am Kronengarten“ lässt daher sehr zu wünschen übrig.

An der Heiligenstraße wird das Straßenbild wesentlich von einer großen Kastanie neben dem Jugendzentrum „Jueck“ geprägt. Der Eckbereich Am Kronengarten/ Kirchhofstraße ist als asphaltierter Parkplatz genutzt.

5.3 Boden, Altlasten und Wasser

Das Plangebiet ist aufgrund seiner (Vor-)Nutzung stark versiegelt; dies gilt insbesondere für das Parkhausgrundstück und den Eckbereich Kirchhofstraße/ Am Kronengarten.

Nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann (Stand: Mai 2004) befindet sich am südöstlichen Rand des Plangebiets der Altstandort Key-Fläche Nr. 40587 mit den ehemaligen Nutzungen der Branchen Spedition, Tankstelle, Kfz-Reparatur sowie Handel mit festen Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen. Die allgemeinen Erfahrungen mit Altstandorten dieser Branchen begründen einen Altlast-Anfangsverdacht. Die außerhalb des Plangebiets liegende Fläche wird nachrichtlich gekennzeichnet und in die Hinweise aufgenommen, dass die Untere Bodenschutzbehörde im baurechtlichen Genehmigungsverfahren bezüglich des Altstandortes zu beteiligen ist.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Am Standort des Plangebietes beträgt der höchste Grundwasserstand 45,50 m üNN. Die Grundwasserfließrichtung verläuft südwestlich in Richtung Vorfluter, Grundwasserstauer sind nicht vorhanden. Der Grundwasserleiter mit einer Mächtigkeit von 25,00 m besteht aus Grob- und Mittelsand mit Mittel- und Grobkies.

Die Innenstadtlage und die intensive bauliche Ausnutzung insbesondere im „Kerngebiets-Bereich“ des Bebauungsplanes lassen eine Versickerung von Dachniederschlagswasser nicht angebracht erscheinen. Dies gilt umso mehr, als dass die vorhandenen Anschlüsse des vorhandenen Parkhausgebäudes weiterhin genutzt werden. Allerdings soll nach Möglichkeit das Niederschlagswasser der Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen zur Versickerung gebracht werden.

5. 4 Tiere und Pflanzen

Aufgrund seiner Innenstadtlage und seiner intensiven baulichen Ausnutzung hat das Plangebiet keine relevante Bedeutung für Fauna und Flora. Die das Stadtbild prägende Kastanie an der Heiligenstraße ist ein Solitärbaum.

Die südlich angrenzenden privaten Gartenflächen der Heiligenstraße und der Kolpingstraße können aufgrund ihrer relativen Abgeschlossenheit als „Rückzugsräume“ für Kulturfolger-Tierarten (Eichhörnchen, Tauben u.ä.) dienen, außergewöhnliche Fauna und Flora ist jedoch nicht zu erwarten. Die vorhandenen Großbäume wurden bei der Eingriffsbilanzierung erfasst, bewertet und schon in den Bebauungsplänen Nr. 14A und 14B zum Erhalt festgesetzt.

5.5 Klima / Luft / Lärm

Für das Klima, Luftschadstoff- und Lärmemissionen spielt die Innenstadtlage des Plangebietes eine große Rolle. Eine Bedeutung für das gesamtstädtische Klima kann aus der Lage nicht abgeleitet werden.

Für die Überwachung der Luftqualität ist nicht die Stadt Hilden, sondern das Landesumweltamt zuständig. Hilden gehört nicht zum Messnetz des LUA, es gibt in Hilden keinen Mess-Container-Standort.

Die Kirchhofstraße ist eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit einer Verkehrsbelastung, die in einer Größenordnung von ca. 17.000 Kfz/T liegt (VEP 2003/4). Der Knotenpunkt Am Kronengarten/ Kirchhofstraße ist verkehrstechnisch funktionsfähig, stellt aber – auch mit der zusätzlichen Belastung durch den Parkplatz - eine besondere Lärmquelle dar. Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) verzeichnet für den hier betroffenen Straßenabschnitt der Kirchhofstraße sehr hohe Unverträglichkeiten zwischen Straße und Umfeld aufgrund der hohen Verkehrsbelastung bei gleichzeitig vielfältigen Anforderungen an die Straßenraumnutzung.

5.6 Kultur- und Sachgüter

Im Zentrum des Planvorhabens steht der Neubau des Geschäfts- und Parkhauses Am Kronengarten, der insbesondere durch seine vorgesehenen Funktionen einen Wert für die Innenstadt darstellt.

Im Plangebiet selbst liegen keine eingetragenen Denkmäler. Jedoch liegt die Heiligenstraße innerhalb des Denkmalbereiches Innenstadt. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor.

5.7 Entwicklung des Umweltzustandes

Durch den neuen Bebauungsplan Nr. 14B, 1. vereinfachte Änderung findet keine relevante Neuausweisung überbaubarer Flächen statt. Die Eingriffs-/ Ausgleichsproblematik ist sehr gering.

Wesentlich ist für das Plangebiet ist hingegen die Verkehrs- und Lärmbelastung. Diese ist heute schon innenstadttypisch hoch, besonders an der Kirchhofstraße. Durch die geplante Ansiedlung zweier publikumsintensiver Einzelhandelsgeschäfte ist damit zu rechnen, dass die Verkehrsbelastung nicht nur auf der Kirchhofstraße, sondern auch in der Straße „Am Kronengarten“ und in einem geringeren Maße in der Heiligenstraße zunimmt.

5.8 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14B, 1. Änderung betrifft einen bereits durch die Bebauungspläne Nr. 14A und 14B beplanten, stark versiegelten Bereich. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 14B werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Da im Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplans Nr. 14B bereits ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet wurde, können dessen Ergebnisse in die vorliegende Änderungsplanung übertragen werden.

Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass in der Bilanzierung der bisher unversiegelten Grundstücksteile im Kerngebiet **MK1** im Bestand eine Punktzahl von 777 und in der Planung 753 aufgrund der zusätzlichen Versiegelung naturschutzrechtlich anrechenbare Punkte erreicht werden. Hier wird ein geringer Eingriff festgestellt, der innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

- Begrünung der nicht überbaubaren Bereiche als strukturreicher Ziergarten d.h. mit mindestens 30% Heckenflächen aus heimischen Laubgehölzen,
- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf die Menge der dargestellten Wege und Gebäude,
- Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer der Wegeflächen im südlichen Geländebereich.
- Erhalt der südlich an das **MK1** angrenzenden Bäume. Sollte eine Schädigung der sich auf dem benachbarten Grundstück befindenden Bäume festgestellt werden, muss eine Wiederanpflanzung erfolgen.

Das im **MK1** entstandene Defizit von 24 Punkten ist sehr gering. Es kann als ausgeglichen angesehen werden, da Teile der Fassade begrünt werden. Diese Begrünung ergibt zwar nicht direkt anrechenbare Punkte, die großflächige Begrünung hat aber positive klimatische Auswirkungen und bietet Vögeln zusätzliche Nistmöglichkeiten.

Im **WA** wird durch die Ausweisung eines zusätzlichen Baurechts nur ein Teil des unversiegelten Grundstückes in Anspruch genommen. Durch die Festschreibung der Nutzungsmaße müssen jedoch andere Bereiche entsiegelt werden, so dass kein naturschutzrechtlicher Eingriff stattfindet.

Im Gebiet für den Gemeinbedarf erfolgt kein zusätzlicher Eingriff.

5.9 Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 14B besonders das Thema des Verkehrslärms zu beachten. Folgende Fragestellungen spielen eine Rolle:

- Erhöhung des Parksuchverkehrs (Auswirkungen auf die Nutzungen entlang der Straßen Am Kronengarten, Kirchhofstraße und Heiligenstraße)
- Anlieferverkehr für die neuen Einzelhandelsbetriebe (Auswirkungen auf das Jugendzentrum und auf die Wohnbebauung an der Heiligenstraße)
- Lärmemissionen durch Klimaanlage der Einzelhandelsbetriebe (Auswirkungen auf die Wohnnutzungen westlich und südlich)
- Parksuchverkehr/ Parkhausbetrieb (Auswirkungen auf die Wohnnutzungen südlich, westlich und östlich des Umbau-/ Neubauprojektes)
- Lärmemissionen des städtischen Jugendzentrums „Jueck“ (Auswirkungen auf die Wohnnutzung an der Heiligenstraße)
- Verkehrslärm im Eckbereich Am Kronengarten/ Kirchhofstraße (Auswirkungen auf Wohnnutzung).

Um diese Fragen zu klären und die damit verbundenen Aspekte in den Bebauungsplan einzubeziehen wurde schon für den Bebauungsplan Nr. 14B ein Lärmschutzgutachten durch das Ingenieurbüro TAC Technische Akustik, Korschebroich erarbeitet (April/ Mai 2005). Das für die 1. Änderungsplanung durch das gleiche Ingenieurbüro erstellte ergänzende Gutachten (August 2008) kommt zu folgenden Ergebnissen:

- „dass durch die Durchführung des Bebauungsplanes die durch den öffentlichen Straßenverkehr verursachten Lärmpegel leicht erhöht werden und die vorhandenen Überschreitungen weiter bestehen bleiben. Maßgebliche neue Überschreitungen treten nur in geringem Umfang auf.“
- „dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm für den Planzustand (Tag- und Nachtzeit) eingehalten werden.“
- „Eine punktuelle Berechnung für die Spitzenpegel bei kurzzeitigen Ereignissen (z.B. Türenschlagen Pkw, Bremsimpuls Lkw bei Anlieferung, Geräusche bei Veranstaltungen beim Jugendheim) ergab, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) überschritten werden. Nachts treten keine relevanten Spitzenpegel auf.“

Beide Gutachten machen für das Plangebiet der ersten Änderung bauliche Vorgaben für das Geschäfts- und Parkhaus, die in die Festsetzungen aufgenommen werden:

- die Schließung des Parkhauses nach Osten *und* Westen
- ~~- und — abgesehen von der Durchfahröffnung im Bereich der Einfahrt — nach Süden;~~
- die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters findet innerhalb einer Einhausung statt und verfügt zudem über ein Sektionaltor;
- auch die Restmüllpresse der Fa. Hertie muss sich innerhalb einer Einhausung befinden;
- die Schalleistungspegel der Lüftungs-/Kühlungsanlagen der Einzelhandelsbetriebe dürfen bestimmte Werte nicht überschreiten, ebenso wird die Lage solcher Anlagen und eine Schallschutzumhausung von 2m Höhe vorgegeben.

Gemäß den Ergebnissen des Schallschutzgutachtens ist das Gebäude nach Süden bis auf einen Öffnungsanteil von 10% zur Durchlüftung und die Durchfahröffnung zu schließen und die Zufahrtspindel könnte bis auf eine Brüstung von ca. 1m Höhe geöffnet bleiben. Um dem Bedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner des direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes nach Immissionsschutz in einem erhöhten Maße Rechnung zu tragen, sollen in dem an das Allgemeine Wohngebiet (WA) angrenzenden Bereich des Parkhauses lediglich die für eine ausreichende Durchlüftung zwingend erforderlichen Öffnungen geschaffen werden. Ein entsprechendes Lüftungsgutachten ist mit dem Baugenehmigungsantrag vorzulegen, dies wird als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Zufahrtspindel ist über die Forderungen des Schallschutzgutachtens hinaus mit einer 2m hohen und schalldämmenden Außenwand

zu versehen (gemessen ab Fahrbahnoberkante).

Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass bei einer Betriebszeit von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr die gesetzlich zulässigen Lärmobergrenzen des Parkhausbetriebes eingehalten werden. Es wird ein Textlicher Hinweis in den Bebauungsplan eingefügt, dass für eine über die Zeit von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr hinausgehende Betriebszeit erneut ein Lärmgutachten (bzw. eine Ergänzung des vorhandenen Lärmgutachtens) vorgelegt werden muss. Können die gesetzlich vorgeschriebenen Obergrenzen der Lärmemissionen bei längeren Öffnungszeiten des Parkhauses nicht eingehalten werden, so ist eine längere Öffnungszeit nicht möglich oder zum Schutz der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete die Ausführung als geschlossene Parkgarage erforderlich. Laut mündlicher Aussage des Schallschutzsachverständigen, der das Lärmgutachten erarbeitet hat, werden vermutlich auch bei einem Betrieb von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr die gesetzlichen Grenzen in Bezug auf die Lärmemissionen eingehalten. Eine genaue Berechnung wurde für diesen Zeitraum jedoch noch nicht ausgeführt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes können die Flurstücke 1065 und 1066 mit einer Wohnbebauung überbaut werden (hierbei müssen die Durchfahrten zu einer Tiefgarage sowie dem Hof zugunsten der Grundstücke Kirchhofstraße 14A und 16 bestehen bleiben). Für die Wohnbebauung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den öffentlichen Straßenverkehr überschritten. Daher werden für die maßgebliche Fassade resultierende Schalldämm-Maße vorgegeben, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan Eingang gefunden haben.

Im Zeitraum Mai/ Juni 2005 hat außerdem die Ingenieurgesellschaft Zech (Lingen) eine immisionsschutztechnische Untersuchung zur Luftqualität durchgeführt. Es ging darum, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartende Zusatzbelastung an Luftschadstoffen zu ermitteln und unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Vorbelastung an Luftschadstoffen zu beurteilen. Dabei erfolgte die Beurteilung der Luftschadstoffemissionen auf der Grundlage der 22. BImSchV.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, „dass keine unzulässigen Immissionen durch Luftschadstoffimmissionen aus Abgasinhaltsstoffen, hervorgerufen durch den Kfz-Verkehr beim geplanten Parkhaus, zu erwarten sind.“ Auch auf die durch die Planung stärker belastete Kirchhofstraße wird es keine Auswirkungen geben, da die dortige Belastung bereits als „Vorbelastung“ in die Berechnungen einging. Es wurden hierfür Werte von Messstandorten in Dormagen und Düsseldorf-Lörick herangezogen, die von vorneherein eine höhere Verkehrsbelastung als die Kirchhofstraße aufweisen.

Da das nun beabsichtigte Vorhaben der ersten Änderungsplanung eine etwas geringere zusätzliche Verkehrsbelastung erwarten lässt, als das 2005 geplante, ist eine erneute Begutachtung der zu erwartenden Luftschadstoffemissionen nicht erforderlich.

5.10 Planalternativen

Kern der Planung ist der Neubau eines öffentlich nutzbaren Parkhausgebäudes. Standortalternativen zur Schaffung einer vergleichbaren Anzahl an Stellplätzen sind in der Innenstadt nicht gegeben. Zudem können die neuen Einzelhandelsbetriebe die Attraktivität des Standortes festigen und erhöhen.

Da die Planung den Standort Innenstadt durch diese Maßnahmen sowie durch die ansprechende Gestaltung des neuen Geschäfts- und Parkhauses stärken wird, wäre eine „Null-Variante“ durch Verzicht auf die Neuplanung ein stadtentwicklungsplanerischer Fehler. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf soll daher dazu führen, die Neubebauung möglichst ohne zusätzliche Belastungen für die Umgebung in den Standort einzufügen und so die städtebauliche Situation optisch und funktional zu verbessern.

5.11 Monitoring-Maßnahmen

Aufgrund der Umweltproblematik in dieser Innenstadtlage sind Überwachungs- (Monitoring-) Maßnahmen insbesondere im Bereich von Verkehrsbelastung, Verkehrslärm und Luftqualität erforderlich.

Mit städtischen Mitteln ist es möglich, die Verkehrsbelastung auf der Kirchhofstraße und der Heiligenstraße regelmäßig durch Zählungen festzustellen und damit die Plausibilität der im Zuge des Aufstellungsverfahrens erstellten Verkehrsprognosen zu überprüfen. Hieraus lassen sich dann auch Rückschlüsse auf die Entwicklung der Lärmsituation ziehen.

Eine weitere Maßnahme des Monitoring ist die Kontrolle der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume auf dem an das Kerngebiet **MK1** südlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 1089). Nach fünf Jahren sollen die Bäume nach Schädigungen durch den - durch die Baummaßnahme erforderlichen - Rückschnitt untersucht werden. Sollten diese auftreten, muss für die geschädigten Bäume an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden.

5.12 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 14B, 1. Änderung beschäftigt sich mit einem Projekt in unmittelbarer Innenstadtlage. Eine Umweltproblematik besteht insbesondere in den Bereichen Verkehrsbelastung, -lärm und Luftqualität.

Es wurde festgestellt, dass die bestehende Belastung in diesen Bereichen nicht über das für eine dicht bebaute und intensiv genutzte Innenstadt typische Belastungsniveau hinausgeht. Die durch das Projekt neu entstehenden Belastungen lassen sich durch die im Bebauungsplanentwurf insbesondere aufgrund der Ergebnisse der Gutachten festgelegten Maßnahmen auf ein tolerierbares Maß begrenzen.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Das Umlegungsverfahren für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 14B ist inzwischen fast abgeschlossen. Für die Abweichungen, die sich aus der Änderungsplanung ergeben, ist keine zusätzliche Bodenneuordnung erforderlich.

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Die umliegenden Straßen (Heiligenstraße, Am Kronengarten und Kirchhofstraße) wurden bereits endgültig erstmalig hergestellt und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen abgerechnet.

Der geplante Ausbau der Straße „Am Kronengarten“ ist bisher in der städtischen Finanzplanung (HPL 2005) für 2010 mit 337.000 € eingeplant (wegen des derzeitigen Standes des Bebauungsplanverfahrens sowie der Umlegung erfolgte eine Verlagerung aus 2006).

Der Abriss des vorhandenen Parkhauses und der Neubau des Geschäfts- und Parkhauses sind für 2009 vorgesehen.

Hilden, den ~~30.10.2008~~ 20.01.2009

Im Auftrag

(Stuhlträger)
Vermessungsdirektor