

Der Bürgermeister

Hilden, den 27.05.2010
AZ.: IV/61.1 73A, 6.Änd_ISR/Groll



Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A, 6.Änderung (VEP Nr. 13)
für den Bereich Mühlenstraße / Berliner Straße / Hochdahler Straße /
Mittelstraße (Reichshof):
Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
Offenlagebeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2010			
Rat der Stadt Hilden	07.07.2010			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 28.04.2009:

Die Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Die Verträglichkeit der gewerblichen mit der Wohnnutzung in Bezug auf Gewerbelärm, Gerüche etc. wird im Baugenehmigungsverfahren wie angeregt untersucht.

Die Hinweise des Kreisgesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen des vorhandenen und zusätzlichen Straßenverkehrs sowie der Tiefgaragenzufahrt auf die Bestandsbebauung sowie die geplanten Gebäude wurden im Schallgutachten untersucht. Der Bebauungsplan setzt passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet fest. Die entsprechende Formulierung in der Begründung wurde korrigiert.

Eine Grundrissgestaltung, bei der Schlaf- und Aufenthaltsräume allein zur lärmabgewandten Seite orientiert sind, ist aufgrund der Gebäudetiefe teilweise nicht realisierbar und wird aufgrund der erforderlichen Flexibilität – die genaue Aufteilung zwischen Wohn- und Büro-/ Dienstleistungsflächen steht noch nicht fest – nicht gewünscht. Eine diesbezügliche Festsetzung wird daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird der Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen an der lärmzugewandten Fassade festgesetzt.

Die Hinweise der unteren Landschaftsbehörde werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wurde in der Zwischenzeit erarbeitet und stellt die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter dar. In diesem werden auch die artenschutzrechtlichen Belange detailliert ausgeführt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von mind. 30 m von der Itter, so dass durch die Planungen nicht in den dort vorhandenen Gehölzbestand oder in das Gewässer selbst eingegriffen wird.

Die Hinweise zum Planungsrecht werden zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben der RWE Rhein-Ruhr AG vom 03.04.2009:

Die Hinweise auf die vorhandenen Leitungstrassen werden zur Kenntnis genommen. Weder in der Hochdahler Straße noch in der Mittelstraße, noch auf der Nordseite der Mühlenstraße erfolgen Straßenbauarbeiten, so dass davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Leitungen von der Planung nicht betroffen sind.

Die „Schutzanweisungen für Versorgungsanlagen“ werden im Rahmen der Baumaßnahme selbstverständlich berücksichtigt.

1.3 Schreiben der Stadtwerke Hilden GmbH vom 06.05.2009:

Die Hinweise der Stadtwerke Hilden GmbH werden zur Kenntnis genommen. Der Zeitbedarf für eine teilweise notwendige Verlegung der vorhandenen Anlagen wird bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Die bestehenden und zu erhaltenden Anlagen werden während der Baumaßnahmen entsprechend geschützt.

Gemäß Bebauungsplan sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine genaue Abstimmung zur Lage und Ausgestaltung der entsprechenden Anlagen erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

1.4 Schreiben des Landesbetriebs Straßenbau NRW vom 21.04.2009:

Die Hinweise von Straßen NRW werden zur Kenntnis genommen. Von der vormaligen Erschließungskonzeption mit einer alleinigen Anbindung an die Mühlenstraße wurde abgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden mehrere Erschließungsmöglichkeiten gutachterlich untersucht und bewertet. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat mit Beschluss vom 05.05.2010 eine kombinierte Erschließung über die Mühlenstraße als auch über die Hochdahler Straße beschlossen. An der Hochdahler Straße ist demnach nur eine Zufahrt in die geplante Tiefgarage und an der Mühlenstraße nur eine Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage zulässig. Seitens des Verkehrsgutachters konnte bei der vorliegenden Variante ermittelt werden, dass eine ausreichende Qualität der Verkehrsabwicklung gewährleistet ist.

Der Bebauungsplan setzt aufgrund der Verkehrslärmbelastung passive Lärmschutzmaßnahmen fest, die durch den Vorhabenträger im Rahmen der Realisierung des Projektes umgesetzt werden. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

1.5 Schreiben der Rheinbahn AG vom 28.04.2009:

Die Anregungen der Rheinbahn AG werden zur Kenntnis genommen. Es sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Umbaumaßnahmen an der Hochdahler Straße erforderlich und geplant. Die vorhandene Haltestelle soll an ihrem aktuellen Standort prinzipiell beibehalten werden. Inwieweit Umbaumaßnahmen an der Haltestelle im Rahmen des Projekts durchgeführt werden können, wird im Rahmen der weiteren Planungen geprüft. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Umbau der Haltestelle nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist.

1.6 Schreiben des BUND vom 30.04.2009:

Der Hinweis auf die unzureichende Beurteilungsbasis wird zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u.a. dazu dient, Anregungen im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung einzuholen, so dass die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung zur Erarbeitung des Umweltberichts dienen und auch die Vorlage eines Umweltberichts zu diesem Verfahrensstand keinesfalls erforderlich ist.

Der Umweltbericht ist inzwischen erarbeitet worden. Er stellt dar, dass keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Belange des Artenschutzes wurden anhand einer Potenzialabschätzung über Nist-, Brut- und Jagdreviere von planungsrelevanten Arten, insbesondere mögliche Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten im Frühjahr 2009 analysiert. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass durch die Planung die Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG nicht berührt werden. Nist-, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. An den Siedlungsraum angepasste Arten wie die Zwergfledermaus können im Plangebiet prinzipiell vorkommen, die Strukturen im Plangebiet weisen jedoch eine geringe Attraktivität auf, da eine intensive anthropogene Nutzung im Plangebiet vorhanden ist.

Besondere Maßnahmen zum Klimaschutz werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Nach jetzigem Kenntnisstand beinhaltet dieser weitergehende Anforderungen an die Wärmedämmung sowie in Teilbereichen die Begrünung von Dächern. Ergänzungen sind möglich.

Mit der Neuplanung geht eine Erhöhung der Verkehrsbewegungen in der Mühlenstraße einher. Folglich erhöhen sich auch die verkehrsinduzierten Luftimmissionen. Die Zunahme des Verkehrs ist jedoch in Relation zu den Verkehrsbewegungen in den umliegenden Straßen zu vernachlässigen. Aufgrund des hochwertigeren Gebäudestandards und der vorgesehenen Dachbegrünung in der Planung stellt der Umweltbericht auch positive Auswirkungen auf das Schutzzut Klima fest.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans samt Begründung mit Umweltbericht erfolgt, einen entsprechenden Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates vorausgesetzt, im Sommer 2010. Der BUND wird dann erneut Gelegenheit haben, sich zu der Planung zu äußern.

1.7 Schreiben der Bundesnetzagentur vom 17.04.2009:

Die Hinweise der Bundesnetzagentur werden zur Kenntnis genommen. Die Höhe der Gebäude selbst wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans einen Wert von 20 m nicht überschreiten. In geringem Umfang (10 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses) sind allerdings Technikaufbauten zulässig, die ein Überschreiten der Höhe von 20 m zur Folge haben. Die genannten Betreiber von Richtfunkanlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes beteiligt.

1.8 Schreiben des Arbeitskreises Denkmalschutz und Denkmalpflege vom 28.04.2009:

Die Hinweise des Arbeitskreises Denkmalschutz und Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Im Gestaltungsplan wurde keine Kennzeichnung von Baudenkmalen vorgenommen. Im Bebauungsplan sind die im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler St. Jakobuskirche und das Pfarrhaus (Mühlenstraße Nr. 8) nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet.

Inwieweit ein Erhalt weiterer Bäume möglich ist, wird im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung, auch vor dem Hintergrund der vorgesehenen Tiefgarage, geprüft werden. Eine Festsetzung weiterer Bäume zum Erhalt wird im Bebauungsplan jedoch nicht vorgenommen. Eine Begrünung des Platzes durch Bäume (Neupflanzungen) ist auch in Anlehnung an den Wettbewerbsbeitrag (Investorenwettbewerb 2007) vorgesehen.

1.9 Schreiben des Behindertenbeirates der Stadt Hilden vom 14.05.2009:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Zielvereinbarung zwischen dem Behindertenbeirat der Stadt Hilden und der Stadt werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

1.10 Schreiben des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 04.06.2009:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des vorha-

benbezogenen Bebauungsplanes wurde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege eine Untersuchung zur archäologischen Situation vorgenommen. Hier erfolgte zunächst eine Überprüfung des bestehenden Karten- und Archivbestandes auf Hinweise zum Standort der Vorgängerkirche der Pfarrkirche St. Jacobus sowie deren Kirchhof. In einem weiteren Schritt wurden die Ergebnisse dargelegt und der weitere Untersuchungsumfang mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt. Daraufhin wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch eine Fachfirma in Form einer Sondierung durchgeführt. Es wurde eine ca. 8 x 5 m große Sondagefläche im Bereich nordöstlich der Kirche angelegt. Die Sondage wurde ca. 1,5 m tief ausgehoben. Im Ergebnis der Untersuchung wurden in den oberen Bodenhorizonten menschliche Knochenreste gefunden. Klare Hinweise zur Lage des alten Kirchhofes bestehen jedoch nach den Befunden nicht. Ferner wurde Abbruchschutt in der Sondagefläche vorgefunden. Hierbei bleibt unklar, ob es sich bei der vorgefundenen Grube um einen ausgebrochenen Keller handelt. Der Standort der Vorgängerkirche wird nach Interpretation des Karten- und Archivbestandes für den westlichen Teilbereich der heutigen Lage der St. Jacobuskirche mit hoher Wahrscheinlichkeit lokalisiert. Da nach den vorgenommenen Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Umsetzung der Planung die Belange des Bodendenkmalschutzes berührt werden, sind die anstehenden Erdarbeiten unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag aufgenommen. Auch erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet und somit in die Abwägung eingestellt.

1.11 Schreiben des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 03.06.2009:

Die nördlich an die St. Jacobuskirche angebaute Sakristei ist ebenfalls Gegenstand des Baudenkmals St. Jacobuskirche. Dementsprechend wird die Sakristei nachrichtlich als Baudenkmal im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Bebauungsplan bereitet neue Anbauten an der St. Jacobuskirche durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen vor. Dieser Bereich befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dieser Bereich des Bebauungsplanes hat somit den Charakter eines Angebotsbebauungsplanes. Konkrete Absichten für den Neubau der Sakristei und eines neuen Eingangsbereiches bestehen derzeit nicht. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll für diesen Bereich in erster Linie die avisierte Entwicklung gemäß dem Wettbewerbsbeitrag vorbereitet werden. Sofern konkrete Bauabsichten hier bestehen sollten, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das LVR-Amt für Denkmalpflege beteiligt.

1.12 Das Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 30.04.2009 wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.

2. die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum Hildens und wird begrenzt im Norden durch die Berliner Straße, im Nordwesten durch die Bebauung südlich der Berliner Straße sowie die Nordseite der Mühlenstraße, im Südwesten durch die Bebauung zwischen Mittelstraße und Mühlenstraße, im Süden durch die Mittelstraße und im Osten durch die Hochdahler Straße. Davon betroffen sind die Flurstücke 10, 401, 403, 642, 752, 764, 766, 1079, 1080 und Teile der Flurstücke 55, 58 und 824 der Flur 49 sowie Teile der Flurstücke 1023 und 1033 der Flur 59 in der Gemarkung Hilden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich eine Umstrukturierung des Bereiches um die St. Jacobuskirche und den Auftakt der Fußgängerzone ermöglichen. Kirchliche und kirchennahe Nutzungen sollen dauerhaft gesichert werden. Daneben sollen kerngebietstypische Nutzungen und Wohnnutzungen zu einer Belebung des Standortes führen.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 27.05.2010 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 18.03.2009 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13) gefasst. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum Hildens und wird begrenzt im Norden durch die Berliner Straße, im Nordwesten durch die Bebauung südlich der Berliner Straße sowie die Nordseite der Mühlenstraße, im Südwesten durch die Bebauung zwischen Mittelstraße und Mühlenstraße, im Süden durch die Mittelstraße und im Osten durch die Hochdahler Straße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 10, 401, 403, 642, 752, 764, 766, 1079, 1080 und Teile der Flurstücke 55, 58 und 824 der Flur 49 sowie Teile der Flurstücke 1023 und 1033 der Flur 59 in der Gemarkung Hilden.

Am 30.04.2009 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Die Betroffenen wurden schriftlich sowie mittels Presse und Internet eingeladen. Das Protokoll zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Die Inhalte der Bürgerbeteiligung sind in die Abwägung einbezogen worden. Ebenfalls beigelegt sind Briefe von Bürgerinnen und Bürgern, die sich im Nachgang zur Bürgeranhörung an die Stadt Hilden gewandt haben.

Ferner wurde am 22.04.2010 eine öffentliche Moderationsveranstaltung für die zur Diskussion stehenden Erschließungsvarianten durchgeführt. Auch das Protokoll dieser Veranstaltung ist beigelegt.

Aus den Anregungen der Bürger im Rahmen der Beteiligung ergab sich keine direkte Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf grundlegend zu überarbeiten. Der Bebauungsplanentwurf wurde jedoch ergänzt. Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht und bewertet. Im Rahmen der öffentlichen Moderationsveranstaltung wurde hinsichtlich der Erschließung ein Kompromiss gefunden, der eine kombinierte Erschließung über die Hochdahler Straße und die Mühlenstraße vorsieht.

Im Rahmen der Bürgeranhörung wurde bemängelt, dass die Planung zu einer erhöhten Verkehrszunahme in der Mühlenstraße und Beeinträchtigung der hier vorhandenen Wohnbebauung einhergeht. Es wurde angeregt, eine alternative Erschließung der geplanten Tiefgarage mit rd. 150 Stellplätzen über die umliegenden Straßen vorzusehen. In der Verkehrsuntersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die Mühlenstraße auch unter Beachtung eines verkehrsberuhigten Bereiches problemlos die zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann. Anderweitige Erschließungsmöglichkeiten wurden seitens der Fachgutachter untersucht. Neben der verkehrstechnischen Aussage sind nach Prüfung der Alternativen diese auch aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen zu würdigen. Es wurden demnach zwei der insgesamt sechs untersuchten Erschließungsvarianten nach Prüfung der verkehrlichen, der städtebaulichen und der wirtschaftlichen Belange für eine weitere Planung empfohlen. Dies waren die alleinige Erschließung über die Mühlenstraße und eine kombi-

nierte Erschließung über die Hochdahler Straße und die Mühlenstraße. Darüber hinaus wurde die Tiefgaragenkonzeption optimiert.

Es ist demnach lediglich eine private Tiefgarage mit max. 120 Stellplätzen vorgesehen. Bei der öffentlichen Moderationsveranstaltung haben sich die anwesenden Parteien gemeinsam auf die kombinierte Erschließung über die Hochdahler Straße und die Mühlenstraße geeinigt. Dabei ist im Bereich der Hochdahler Straße ausschließlich eine Einfahrt und im Bereich der Mühlenstraße ausschließlich eine Ausfahrt zulässig.

Bei dieser Erschließungsvariante liegen die Verkehrszahlen der Mühlenstraße bei Umsetzung der Planung in etwa auf dem heutigen Niveau. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat mittlerweile mit Beschluss vom 05.05.2010 diese kombinierte Erschließungsvariante für das weitergehende Bauleitplanverfahren beschlossen.

Auch die verkehrsinduzierten Lärmimmissionen wurden durch eine schalltechnische Untersuchung geprüft, im Bereich der Mühlenstraße sind keine erheblichen zusätzlichen Lärmimmissionen zu erwarten. Zwar geht in Teilen (Abschnitt Mühlenstraße Ost) eine geringfügige Erhöhung der Lärmimmissionen einher, jedoch wird in weiten Teilen des Plangebietes eine Verbesserung der Lärmsituation erwartet. Dies ist auf die geplanten Gebäude längs der Hochdahler Straße zurückzuführen, die die Funktion eines aktiven Lärmschutzes übernehmen. Nach Prüfung der alternativen Erschließungsmöglichkeiten und der durchgeführten öffentlichen Moderationsveranstaltung konnte den Anregungen entsprochen werden.

Den Anregungen, die jetzige Brache so bestehen zu lassen, um die Wohnruhe im Bereich der nördlichen Mühlenstraße nicht zu gefährden, konnte aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden. Die jetzige Situation stellt sich für die bedeutende Lage des Plangebietes am Eingangstor der Hildener Innenstadt als nicht adäquat dar. Ziel der Planung ist eine Aufwertung und eine Belebung des Eingangsbereiches der Innenstadt.

Die Anregungen in Bezug auf die längeren Öffnungszeiten (sonntags und nachts) des öffentlichen Parkhauses am Rathaus wurden geprüft, es sind keine längeren Öffnungszeiten des öffentlichen Parkhauses am Rathaus vorgesehen.

Mit dem Gestaltungsplan, dem Bebauungsplanvorentwurf und der textlichen Erläuterung zur Planung wurde mit Schreiben vom 27.03.2009 neben den verwaltungsinternen Fachämtern die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Rahmen des Umweltberichtes zu untersuchen und darzustellen. Insbesondere die durch die Planung bedingten Lärmimmissionen sollten untersucht werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden eine Verkehrsuntersuchung sowie eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ferner wurde darauf verwiesen, dass der Artenschutz im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzu prüfen ist, hierzu sind entsprechende Aussagen im Umweltbericht getätigt.

Der BUND verweist des Weiteren auf die Notwendigkeit von Klimaschutzmaßnahmen in seiner Stellungnahme. Im Durchführungsvertrag werden hierzu Aussagen getätigt. Als Klimaschutzmaßnahmen werden begrünte Dächer in Teilbereichen sowie eine erhöhte Anforderung an die Außendämmung der Neubebauung weiter verfolgt.

Auf Grund der Anregungen des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege wurde eine Untersuchung zur archäologischen Situation vorgenommen. Da im Ergebnis der Untersuchung nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Belange der Bodendenkmalpflege nicht berührt werden, sind die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Erdarbeiten unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen.

Von dem Tiefbau- und Grünflächenamt wurde angeregt, eine zusätzliche Erschließung über die Hochdahler Straße zu prüfen. Dieser Anregung wurde aus bereits zuvor genannten Aspekten im Zuge der Verkehrsuntersuchung gefolgt.

Weitere Anregungen und Hinweise der Fachdienststellen sowie verschiedener Leitungsbetreiber wurden vorgebracht, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Berücksichtigung fanden.

Falls der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 07.07.2010 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes beschließt, ist die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum vom 26.07.2010 bis zum 17.09.2010 geplant. Durch diese Terminierung wird auf die Sommerferien in NRW Rücksicht genommen.

(Horst Thiele)



Kreis Mettmann

Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

ISR Stadt + Raum

Memeler Straße 30

42781 Haan



Ihr Schreiben 27.3.2009
Aktenzeichen 63-2
Datum 28. April 2009

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_ 5602
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Flächennutzungsplan	Stadt Hilden 48. Änderung
Bebauungsplan	Nr. 73A – 6. Änderung
Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB
Bereich	Reichshof-Areal

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes:**
Untere Wasserbehörde:
Es bestehen keine Bedenken.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes, da die geplante Nutzung der im Plangebiet und dessen Nachbarschaft bereits bestehenden Nutzung entspricht. Erkenntnisse über eine Beschwerdesituation in diesem Bereich bestehen nicht.

Für das geplante Geräuschgutachten zum anlagenbezogenen Verkehr sind im Plangebiet die Werte der TA Lärm für ein Kern-/Mischgebiet und für die nördlich der Mühlenstraße angrenzende Wohnbebauung entsprechend den Festsetzungen des hier gültigen Bebauungsplanes die Werte eines allgemeinen Wohngebietes anzusetzen.

In den späteren Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen und sicher zu stellen, dass die gewerblichen Nutzungen mit den Wohnnutzungen verträglich hergestellt werden. Das betrifft z.B. Geräusche aus Lüftungsanlagen, die Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden, die Körperschallübertragung oder Gerüche.

...

Dienstgebäude
Goethestr. 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104_99_0

Fax (Zentrale)
02104_99_4444

Homepage
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen
Kto. 852 23-438 BLZ 360 100 43

...

Untere Bodenschutzbehörde:

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

Das Plangebiet befindet sich zum Teil an der stark befahrenen Hochdahler Straße (L 403 / MK 1) und zum Teil auch an der ebenfalls stark befahrenen Berliner Straße (B 228 / MK 3). Sonstige Wohnungen sind in diesen beiden MK-Gebieten ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Das MK 2 ist an der (verkehrsberuhigten) Mühlenstraße vorgesehen; dort ist aber die Tiefgaragenzufahrt geplant. Im MK 2 sind sonstige Wohnungen ab dem Erdgeschoss zulässig.

Laut der Begründung ist im weiteren BP-Verfahren die Erarbeitung von Verkehrs- und Lärmgutachten geplant, „um die Auswirkungen der Erschließung der neuen Gebäude zu untersuchen“.

Das Schallgutachten sollte sich aber nicht nur die Auswirkungen der Erschließung beziehen, sondern auch die Auswirkungen des Straßenverkehrs (Berliner und Hochdahler Straße) und der Tiefgaragenzufahrt auf die neu vorgesehenen Gebäude sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Wohn- und Arbeitsbereiche gemäß DIN 4109 und VDI 2719 ermitteln. *- Korrektur Formulierung im Begründung*

Weiterhin sollten in der Begründung / im Umweltbericht entsprechende Angaben zur Schallsituation sowie im BP textliche / zeichnerische Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen ergänzt werden.

Für die Wohnbereiche an der Hochdahler und Berliner Straße sollte vorrangig eine entsprechende Grundrissgestaltung vorgesehen werden (Schlaf- und Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten hin orientiert) und diese auch im BP festgesetzt werden.

Aus Sicht des Planungsamtes:**Untere Landschaftsbehörde:****Landschaftsplan:**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung/ Artenschutz:

Das Vorhaben kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB abgewickelt werden; ein Umweltbericht mit Umweltprüfung und Eingriffsregelung ist dann nicht erforderlich. Da die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt, gilt der zu erwartende Eingriff als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich; es wird aber darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange zwingend erforderlich ist.

Da im weiteren Bauleitplanverfahren trotzdem ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erarbeitet werden soll, wird darauf hingewiesen, dass eine abschließende Stellungnahme

insbesondere zu artenschutzrechtlichen Fragen erst nach Kenntnis des Umweltberichtes abgegeben werden kann.

Die untere Landschaftsbehörde wurde darüber informiert, dass möglicherweise der Baumbestand an der nördlich des Plangebietes liegenden Itter durch das Planvorhaben bzw. durch den geplanten Bau eines Arbeitsstreifens beeinträchtigt werden könnte. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Einsatz spezieller Gewässerunterhaltungsmaschinen (Schreitbagger) der Eingriff in den Baumbestand reduziert werden kann.

Planungsrecht:

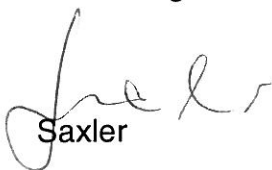
Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das Plangebiet größtenteils als Fläche für den Gemeinbedarf mit Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), kann gem. § 8 (2) BauGB nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach gem. § 8 (3) BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll in Form des Parallelverfahrens analog zum Bebauungsplan geändert werden. Mit der Rechtskraft dieser Änderung gilt der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt.

Die landesplanerische Anpassung nach § 32 Abs. 1 LPlG ist ohne regionalplanerische Bedenken an die Bezirksregierung Düsseldorf weitergeleitet worden.

Im Auftrag


Saxler

Ihre Zeichen: Projekt 07/41
 Ihre Nachricht: 27.03.2009
 Unsere Zeichen: ERMN-M-UP/Wi
 Datum, 03.04.2009

Abteilung: Grundsatz-/Ausführungsplanung, Dokumentation
 Bearbeiter: Heinz-Dieter Wilkes
 Durchwahl: 02173 3994 1235
 Telefax: 02173 3994 1411

Mit der Bitte um:
 Kenntnisnahme **X**
 Erledigung
 Stellungnahme

Rückgabe
 Verbleib **X**
 Telefon-Anruf

RWE Rhein-Ruhr AG,
 Collingstraße 2, 41460 Neuss
 Elisabeth-Selbert-Straße 2, 40764 Langenfeld

ISR Stadt + Raum
 Memeler Str. 30
 42781 Haan



Beiliegend senden wir Ihnen die gewünschten Unterlagen zur weiteren Verwendung.

Trassenauskunft – Nr.: S 11006

Faxnummer **Post**

Ort: **Hilden** Straßen **Mühlenstr. / Hochdahler Str.**

Überreicht wurden:

1 x Plan + Hinweis Achtung Strom

Hinweis: Die Angaben zur Trassenauskunft werden in einer automatisiert geführten Datenbank erfasst!

Die Unterlagen sind nur für die vorgesehene Maßnahme bestimmt und dürfen an Dritte nicht weitergegeben werden.

Vorsicht!

Mit Antreffen der Kabel in geringerer oder größerer Tiefe muss evtl. gerechnet werden! Zur Ermittlung der genauen Kabellage bitte Probeschachtungen durchführen, da Abweichungen möglich sind. Die von uns erteilte Auskunft verliert ihre Gültigkeit, wenn **nicht innerhalb von 4 Wochen** nach dem oben genannten Datum mit der Arbeitsausführung begonnen wird.

Beim Antreffen von nicht im Plan enthaltener Kabellagen oder Änderungen der Baumaßnahme bitten wir umgehend um Benachrichtigung.

Sie erreichen den zuständigen Mitarbeiter des Netzbezirkes:

Standort Neuss

☐	Neuss Süd	Hr. Kröninger	Tel. 02137 – 9378 233	Fax 02137 – 9378 261
☐	Neuss Nord	Hr. Allroggen	Tel. 02159 – 9231233	Fax 02159 – 9231235
☐	Neuss West	Hr. Kehren	Tel. 02162 – 481221	Fax 02162 – 481323
☐	Neuss Mitte	Hr. Stoboy	Tel. 02131 – 712256	Fax 02131 – 712246
☐	Operation	Hr. Orlean	Tel. 02131 – 712165	Fax 02131 – 712135

Standort Langenfeld

☐	Marienheide	Hr. Reichhardt	Tel. 02261 - 9764215	Fax 02261 - 9764217
☐	Langenfeld	Hr. Schröder	Tel. 02173 – 39941251	Fax 02173 – 39941412
☐	Mettmann	Hr. Jansen	Tel. 02104 – 956693955	Fax 02104 – 956693933
☒	Operation	Hr. Zymek	Tel. 02173 – 39941371	Fax 02173 – 39941451

Bei Kabelbeschädigungen oder Störungen ist eine Nachricht unter Telefonnummer 0180 2 11 22 44 unbedingt erforderlich!

Die Schutzanweisung für Versorgungsanlagen ist unter www.rwerheinruhrnetzservice.com Service – Publikationen zu finden.

Vertreter der Firma

Anlage: 1Hinweis Schutzanweisung

i.A. Heinz-Dieter Wilkes
 Regionalzentrum Neuss

!!! Achtung !!!

RWE Rhein-Ruhr Netzservice

Achtung ...

Strom

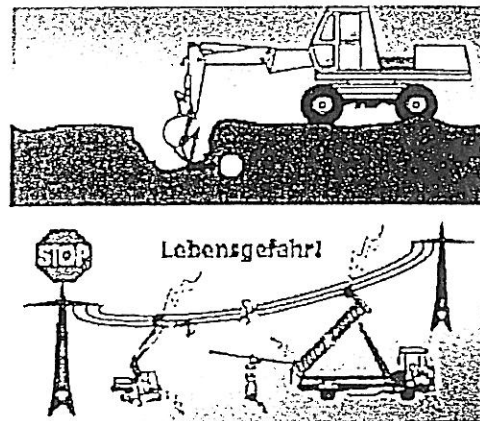
Was tun im Notfall:

- > Gerät aus dem Gefahrenbereich bringen:
herausfahren, Ausleger herausschwenken
- > **Ist dies nicht möglich:**
 - Führerstand nicht verlassen!
 - Außenstehende auffordern, Abstand zu halten!
 - Veranlassen, den Strom abzuschalten!
- > RWE verständigen

Telefon 0180 2 112244
(6 Cent/Anruf aus dem Festnetz)

Die Arbeiten dürfen erst nach Freigabe durch das Energieversorgungsunternehmen wieder aufgenommen werden.

Beachten Sie unsere „Schutzanweisung für Versorgungsanlagen“!



RWE

Internetadresse für Schutzanweisung:

www.rwerheinruhrnetzservice.com

Service – Publikationen – Schutzanweisung für Versorgungsanlagen (PDF)

FAX-Info_Internetadresse_Schutzanweisung.doc



ACHTUNG: Die tatsächliche Lage der Versorgungsanlagen kann von der im Plan dargestellten Lage abweichen.
Unsere "Schutzanweisung für Versorgungsanlagen" ist zwingend zu beachten. Dieser Plan ist max. 8 Wochen gültig.

ZEICHENERKLÄRUNG (Auszug)	
MSP-Kabel	—
MSP-Freileitung	- - -
NSP-Kabel	- - -
NSP-Freileitung	- - -
Straßenbel-Kabel	- - -
Steuerkabel	- - -
Lage unbekannt	- - -

Datum	03.04.2009
Name	Heer Wilken
Tel.	02173 - 3994 1235
Mobil	

VORWE G GEHEN	
Rhein-Ruhr Netzservice GmbH	
Hilden	
Mühlenstr. / Hochdahler Str.	

STROM	Netz
Plan - Nummer	65708

Sehr geehrter Herr Roth,

entschuldigen Sie bitte die verspätete Zusendung unserer Stellungnahme.
Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind wir in folgenden Bereichen betroffen:

Grundstücksveräußerung

Nach den Plänen gehen wir davon aus, dass die Flurstücke 401 + 642 verkauft werden sollen. Hier befinden sich von uns Mittelspannungskabel, Niederspannungskabel, Hausanschlüsse, Beleuchtungskabel und Beleuchtungsmaste. Diese wären nach dem Gestaltungsplan umzulegen. Je nach Umfang der Verlegearbeiten sind hierzu 4-6 Wochen und ein höherer Finanzbedarf für die SWH einzuplanen.

Häuserfront parallel zur Hochdahler Straße

Im Gehweg haben wir in ein Schutzrohrpaket, eine Gashochdruckleitung DN200, LWL Steuerkabel und einen Kabelverteilerschrank. Diese Anlagen müssen bei der Baumaßnahme geschützt werden.

Hausanschlüsse auf dem überplanten Gebiet

Die Hausanschlüsse sind vor der Baumaßnahme auszubinden, bzw. für die Kirche umzulegen.

Energiebedarf im Kerngebiet

Je nach Nutzung der Gebäude ist der elektrische Energiebedarf nicht mit den vorhandenen Ortsnetzstationen zu decken. Wir empfehlen eine geeignete Trafostationsfläche vorzuhalten. Von Trafostationen im Kellerbereich raten wir ab. In Gebäuden ist auf die Druckbelastung unbedingt zu achten.

Trafostation Flur 49, Flurstück 848

Parallel zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine Niederspannungstrasse. Diese Anlage ist bei der Baumaßnahme zu schützen.

Als Anhang übersende ich Ihnen die Planauskunft. Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Günter Friese

Diese E-Mail wurde Ihnen übersandt von:

Günter Friese

Center Netze

Team Netzplanung / Netzführung

Stadtwerke Hilden GmbH
Am Feuerwehrhaus 1
40724 Hilden
T 02103 795-134
F 02103 795-130
M 0163 7951275
guenter.friese@stadtwerke-hilden.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.Ing. Bodo Taube (Sprecher); Dipl.-Ing. Matthias Trunk
Aufsichtsratsvorsitzender: Jürgen Scholz
Sitz der Gesellschaft: 40724 Hilden
Amtsgericht Düsseldorf: HRB 45055
Steuernummer: 135/5790/0194

Anhänge

Mittelstraße (Reichshof)_05_05.pdf

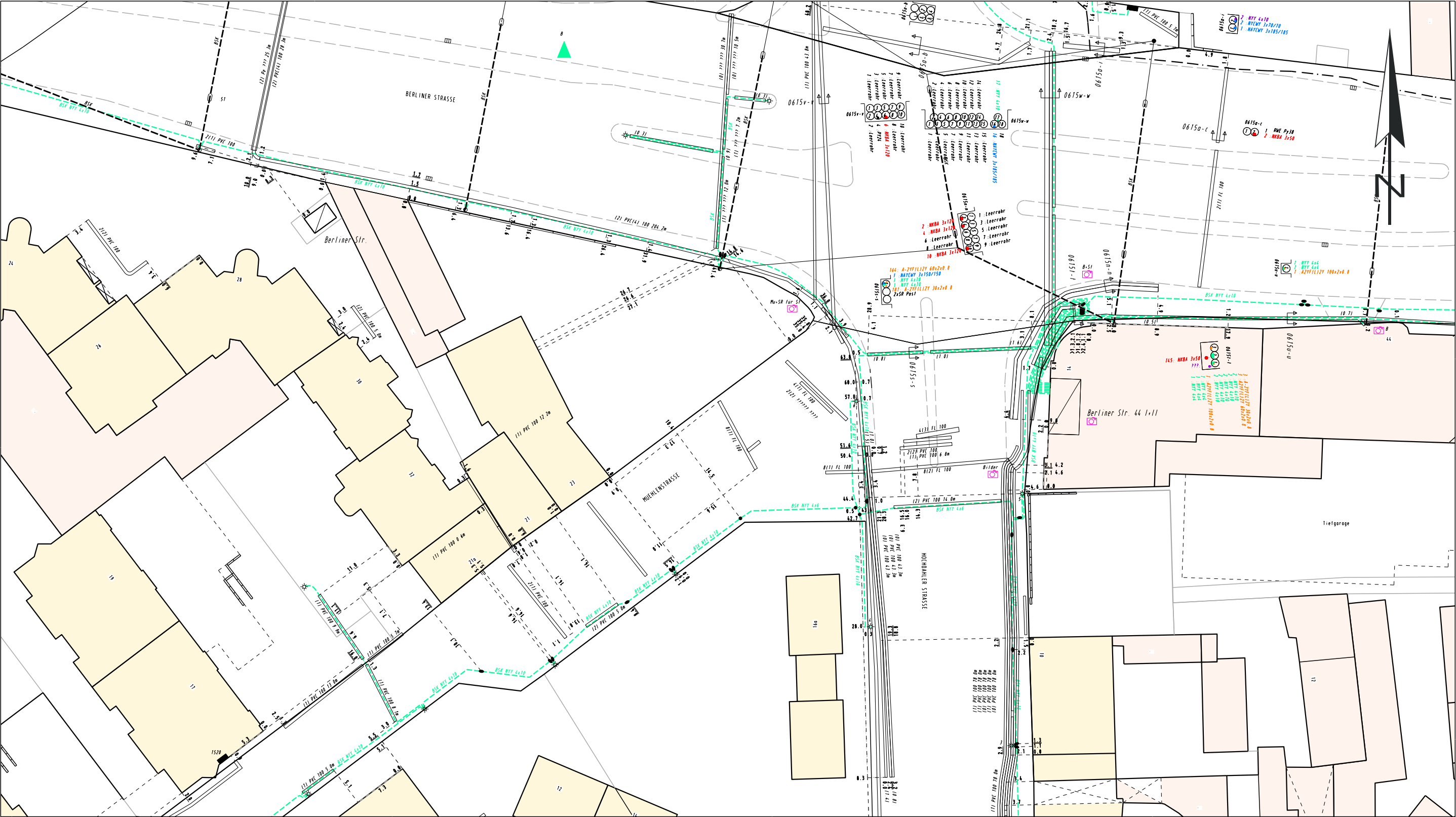
2.014.628
Bytes

06.05.2009
09:35:54

FE-Simulation von Druckbelastungen in
Schaltanlagenräumen.pdf

5.628.468
Bytes

06.05.2009
09:36:02



Maßstab 1:500



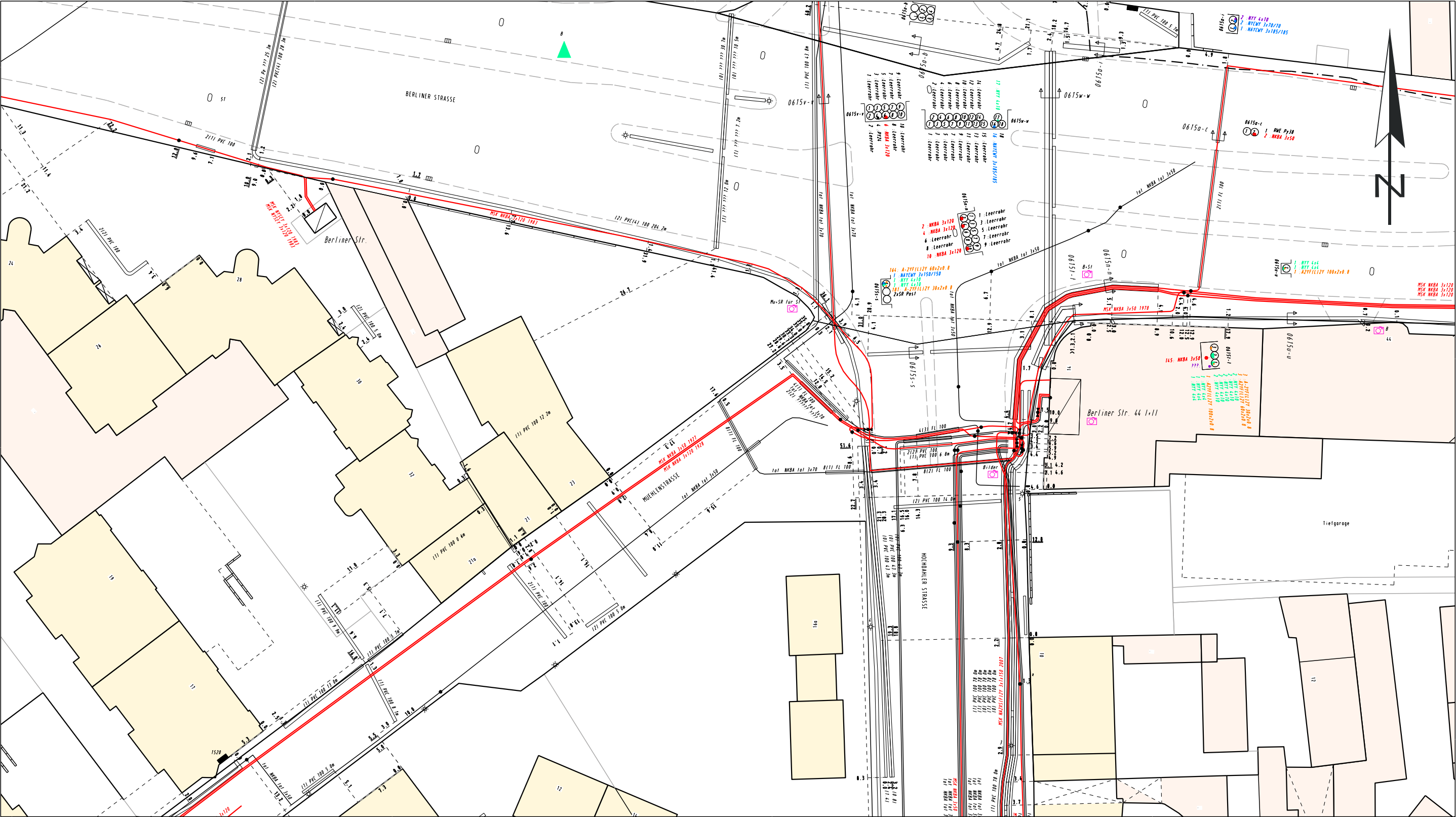
Legende:

- | | | | | | |
|------------------|--|----------------|--|--------------------|--|
| Übergabestation | | Hydrant | | UA Hilden/Kalstert | |
| Reglerstation | | Schieber | | Station | |
| Abnehmerstation | | Wechsel | | KV Schrank | |
| Hoch/Niederdruck | | Schutzrohr | | Muffen | |
| Entlüftung | | Nachbaranschl. | | HAK | |
| Isolierstück | | Zähler | | Schacht | |
| Flansch | | siehe Skizze | | Lampe | |
| Riechrohr | | Zusatzinfo | | | |
| Leitungsende | | Deckung | | | |



Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind nicht vollständig dokumentiert. Vorgaben der Leitungsschutzanweisung sind zu beachten.

Sparte:	Beleuchtung
Straße:	Mittelstraße(Reichshof)
Bemerkung:	Planung
Bearbeiter:	Rudolph
Datum:	05.05.2009
Gültig:	1 Monat



Maßstab 1:500



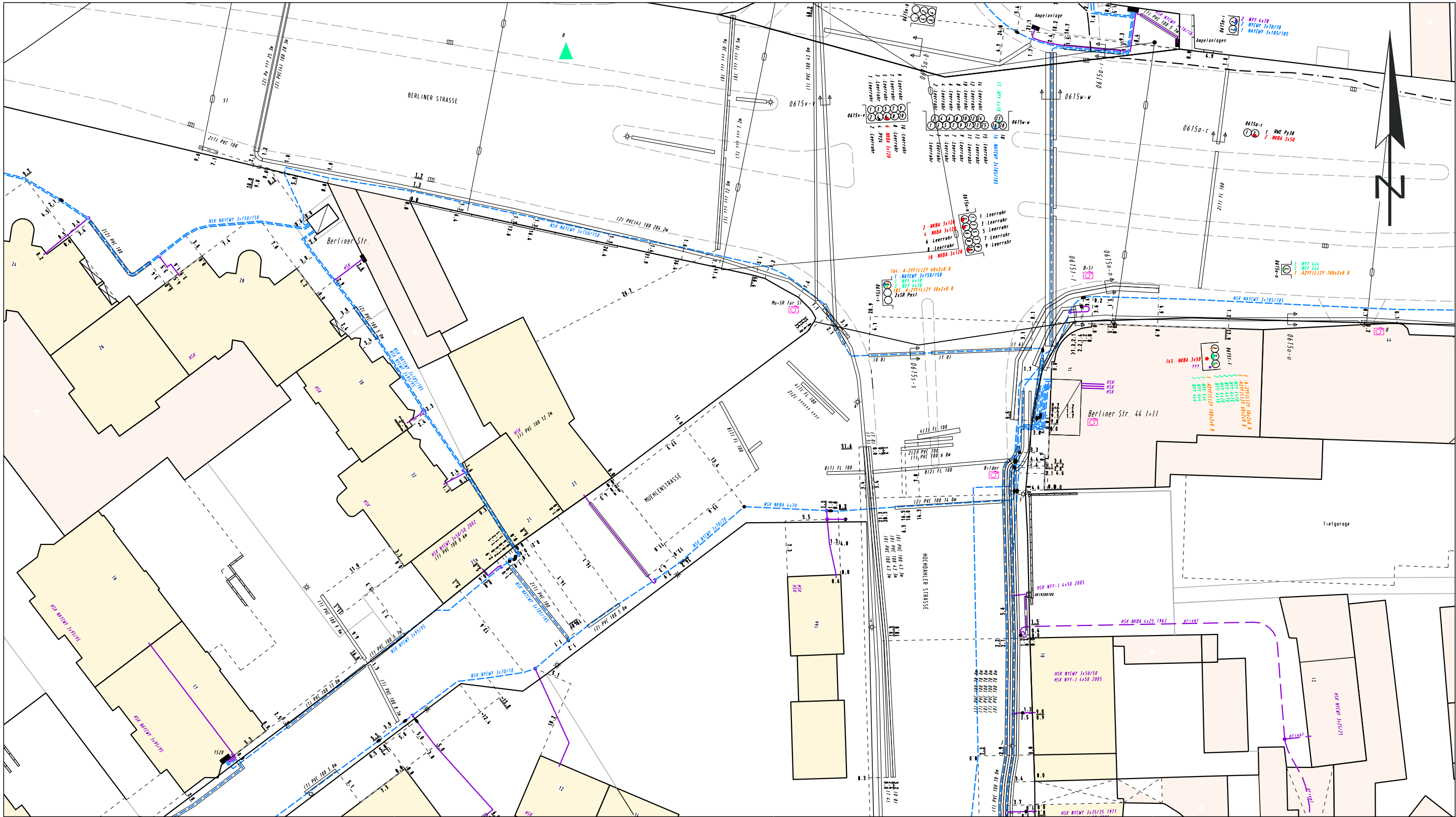
Legende:

- | | | | | | |
|------------------|--|----------------|--|--------------------|--|
| Übergabestation | | Hydrant | | UA Hilden/Kalstert | |
| Reglerstation | | Schieber | | Station | |
| Abnehmerstation | | Wechsel | | KV Schrank | |
| Hoch/Niederdruck | | Schutzrohr | | Muffen | |
| Entlüftung | | Nachbaranschl. | | HAK | |
| Isolierstück | | Zähler | | Schacht | |
| Flansch | | siehe Skizze | | Lampe | |
| Riechrohr | | Zusatzinfo | | | |
| Leitungsende | | Deckung | | | |



Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind nicht vollständig dokumentiert. Vorgaben der Leitungsschutzanweisung sind zu beachten.

Sparte:	Mittelspannung
Straße:	Mittelstraße(Reichshof)
Bemerkung:	Planung
Bearbeiter:	Rudolph
Datum:	05.05.2009
Gültig:	1 Monat



Maßstab 1:500



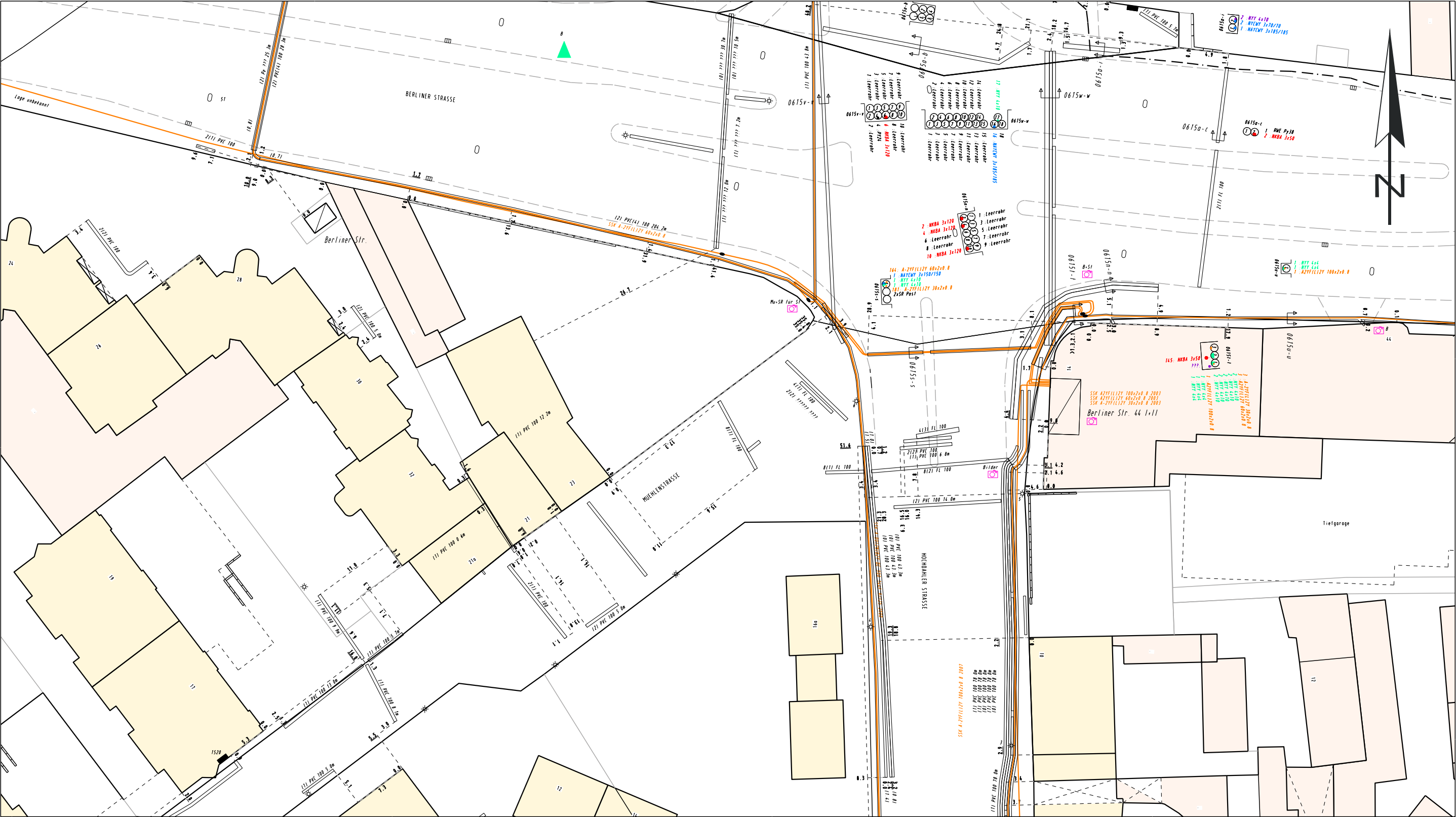
Legende:

- | | | | | | |
|------------------|--|----------------|--|--------------------|--|
| Übergabestation | | Hydrant | | UA Hilden/Kalstert | |
| Reglerstation | | Schieber | | Station | |
| Abnehmerstation | | Wechsel | | KV Schrank | |
| Hoch/Niederdruck | | Schutzrohr | | Muffen | |
| Entlüftung | | Nachbaranschl. | | HAK | |
| Isolierstück | | Zähler | | Schacht | |
| Flansch | | siehe Skizze | | Lampe | |
| Riechrohr | | Zusatzinfo | | | |
| Leitungsende | | Deckung | | | |



Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind nicht vollständig dokumentiert. Vorgaben der Leitungsschutzanweisung sind zu beachten.

Sparte:	Niederspannung
Straße:	Mittelstraße(Reichshof)
Bemerkung:	Planung
Bearbeiter:	Rudolph
Datum:	05.05.2009
Gültig:	1 Monat



Maßstab 1:500



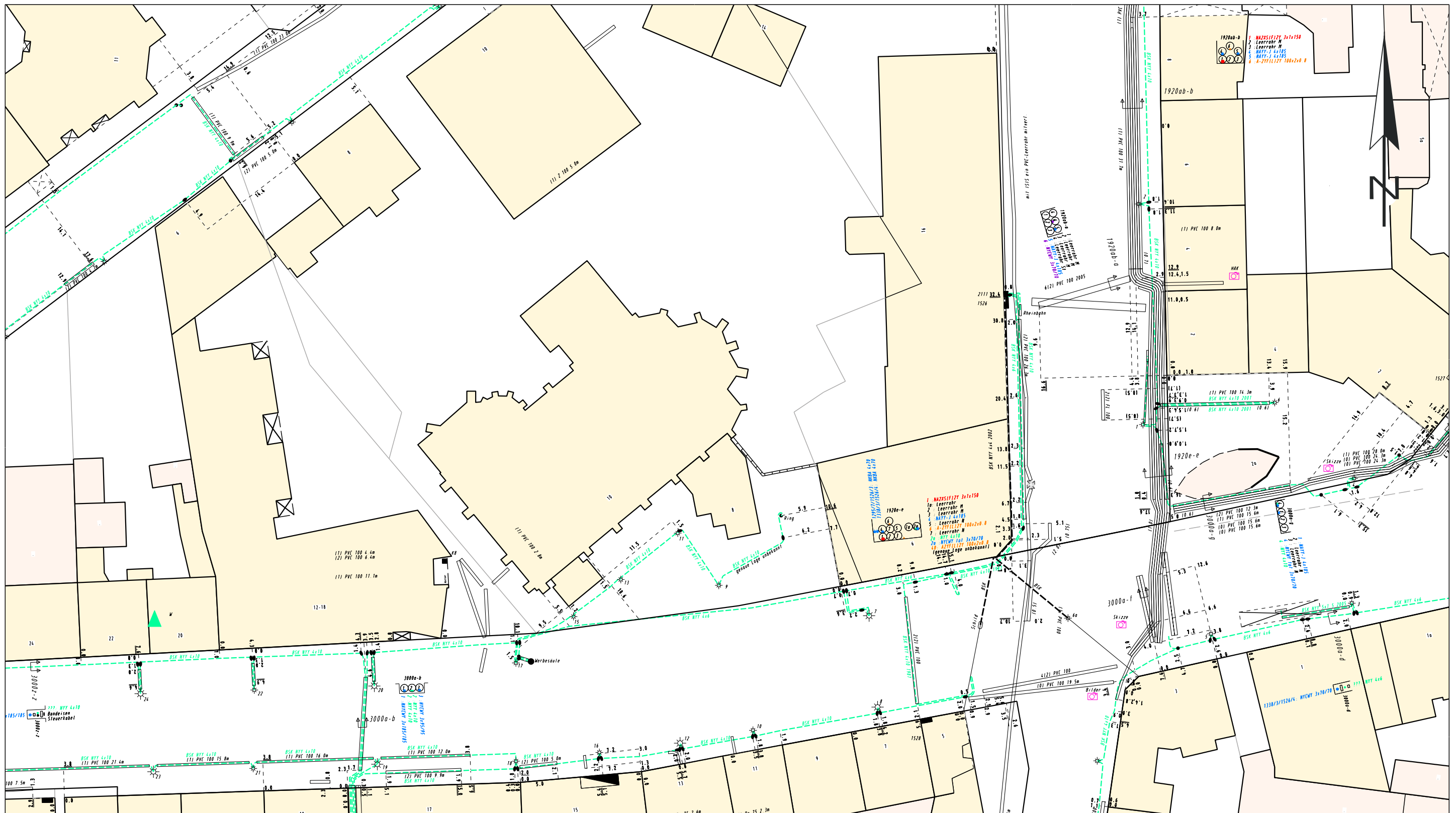
Legende:

- | | | | | | |
|------------------|--|----------------|--|--------------------|--|
| Übergabestation | | Hydrant | | UA Hilden/Kalstert | |
| Reglerstation | | Schieber | | Station | |
| Abnehmerstation | | Wechsel | | KV Schrank | |
| Hoch/Niederdruck | | Schutzrohr | | Muffen | |
| Entlüftung | | Nachbaranschl. | | HAK | |
| Isolierstück | | Zähler | | Schacht | |
| Flansch | | siehe Skizze | | Lampe | |
| Riechrohr | | Zusatzinfo | | | |
| Leitungsende | | Deckung | | | |



Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind nicht vollständig dokumentiert. Vorgaben der Leitungsschutzanweisung sind zu beachten.

Sparte:	Steuerkabel
Straße:	Mittelstraße(Reichshof)
Bemerkung:	Planung
Bearbeiter:	Rudolph
Datum:	05.05.2009
Gültig:	1 Monat



Maßstab 1:500

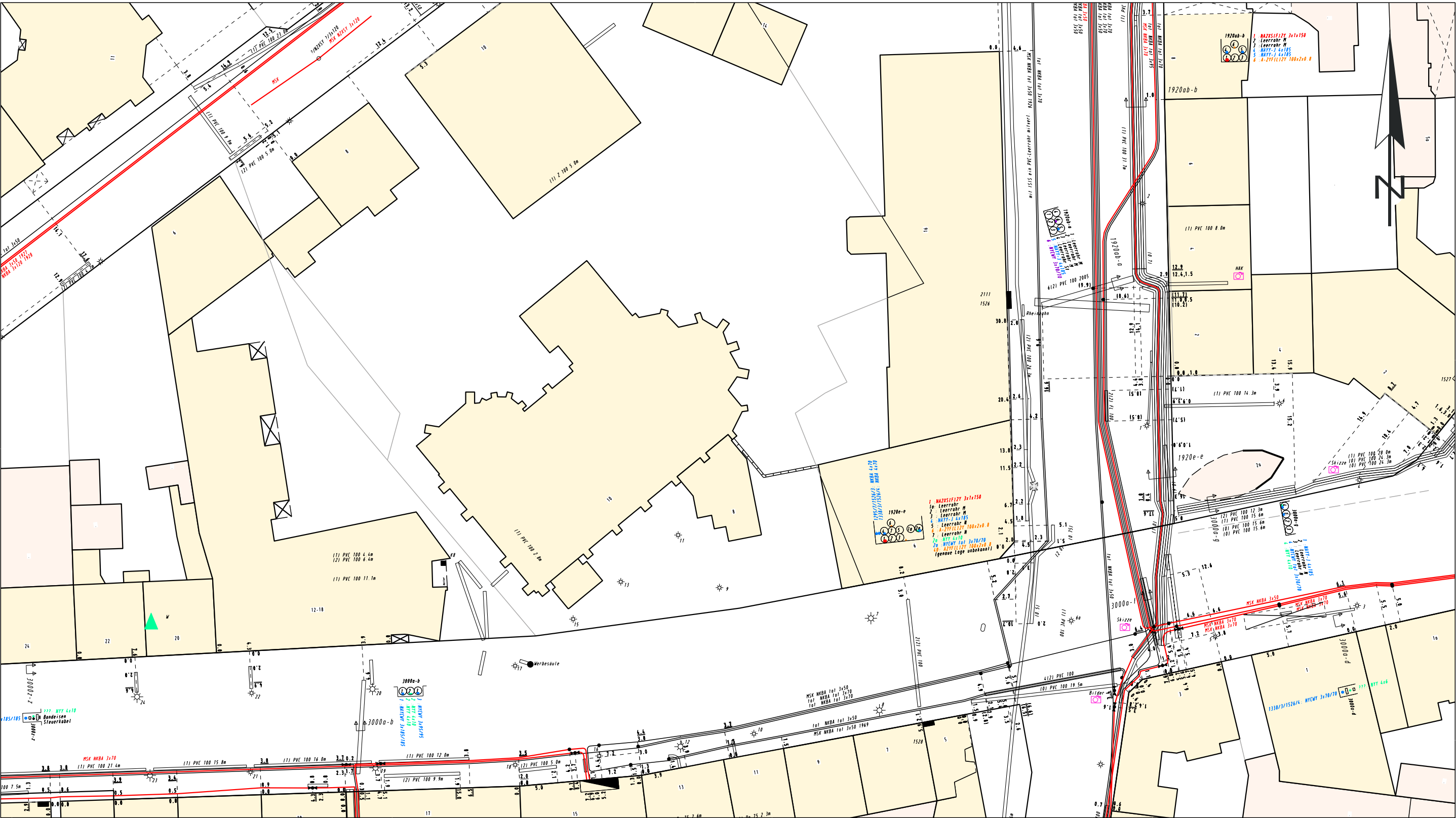


Legende:

Übergabestation		Hydrant		UA Hilden/Kalstert	
Reglerstation		Schieber		Station	
Abnehmerstation		Wechsel		KV Schrank	
Hoch/Niederdruck		Schutzrohr		Muffen	
Entlüftung		Nachbaranschl.		HAK	
Isolierstück		Zähler		Schacht	
Flansch		siehe Skizze		Lampe	
Riechrohr		Zusatzinfo			
Leitungsende		Deckung			



Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind nicht vollständig dokumentiert. Vorgaben der Leitungsschutzanweisung sind zu beachten.



Maßstab 1:500



Sparte:	Mittelspannung
Straße:	Mittelstraße(Reichshof)
Bemerkung:	Planung Blatt2
Bearbeiter:	Rudolph
Datum:	05.05.2009
Gültig:	1 Monat

Legende:

- Übergabestation

Reglerstation

Abnehmerstation

Hoch/Niederdruck

Entlüftung

Isolierstück

Flansch

Riechrohr

Leitungsende

DVG/VG
- Hydrant

Schieber

Wechsel

Schutzrohr

Nachbaranschl.

Zähler

siehe Skizze

Zusatzinfo

Deckung
- UA Hilden/Kalstert

Station

KV Schrank

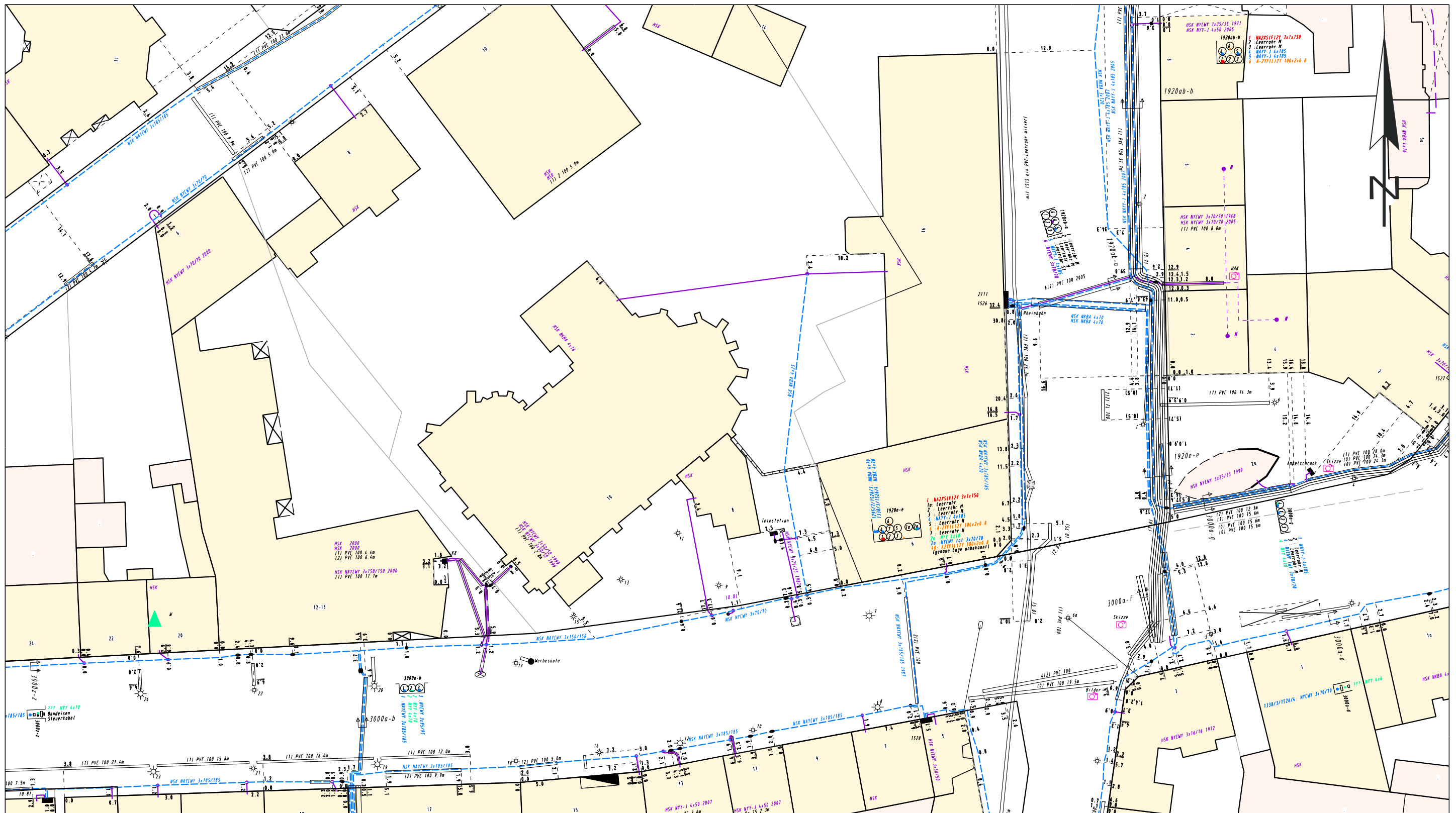
Muffen

HAK

Schacht

Lampe

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind nicht vollständig dokumentiert. Vorgaben der Leitungsschutzanweisung sind zu beachten.



Maßstab 1:500



Legende:

Übergabestation
Reglerstation
Abnehmerstation
Hoch/Niederdruck
Entlüftung
Isolierstück
Flansch
Riechrohr
Leitungsende

Hydrant
Schieber
Wechsel
Schutzrohr
Nachbaranschl.
Zähler
siehe Skizze
Zusatzinfo
Deckung

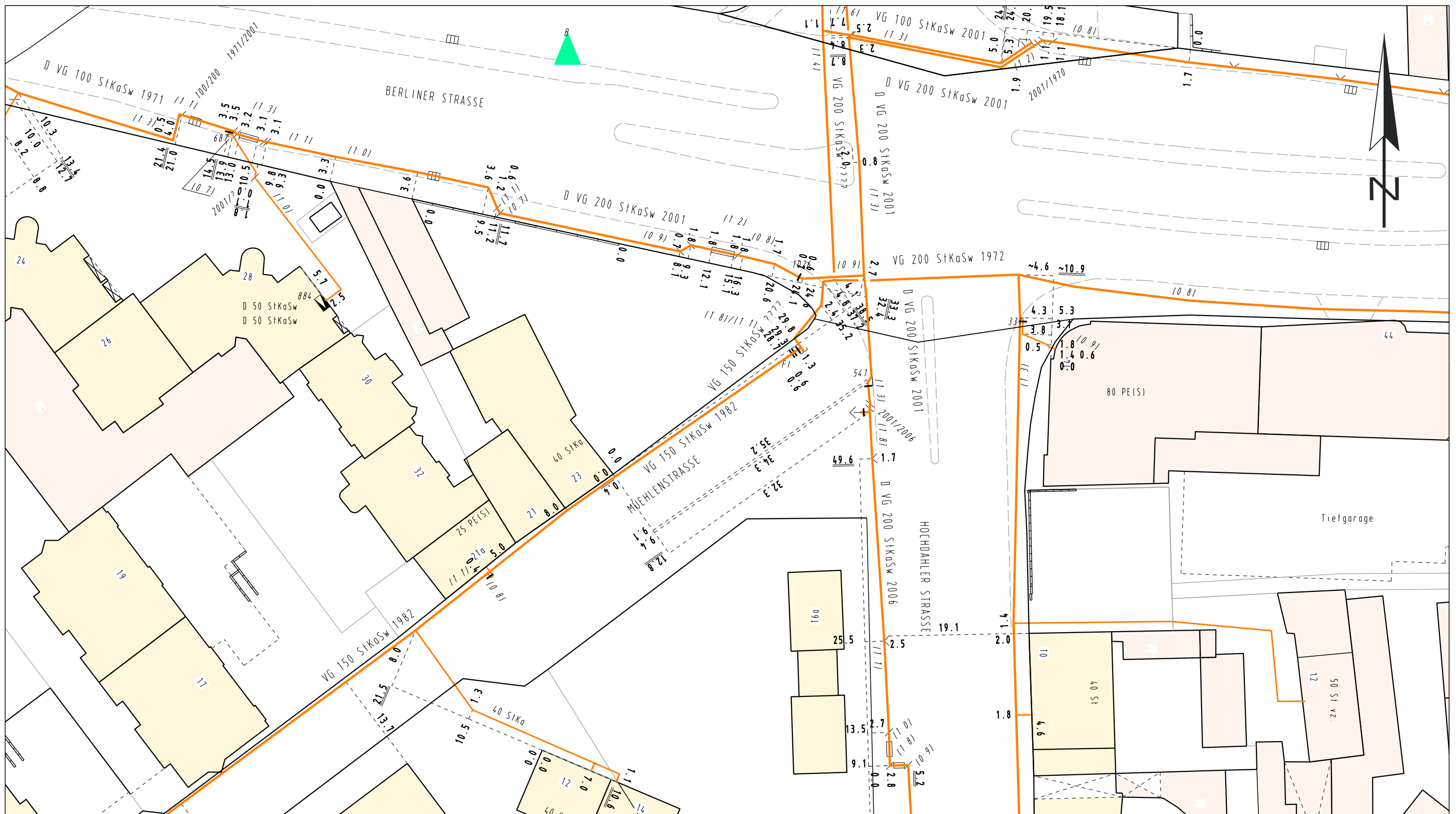
UA Hilden/Kalstert
Station
KV Schrank
Muffen
HAK
Schacht
Lampe

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

STADTWERKE
Hilden

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind nicht vollständig dokumentiert. Vorgaben der Leitungsschutzanweisung sind zu beachten.

Sparte:	Niederspannung
Straße:	Mittelstraße(Reichshof)
Bemerkung:	Planung Blatt2
Bearbeiter:	Rudolph
Datum:	05.05.2009
Gültig:	1 Monat



Sparte:	Gas
Straße:	Mittelstraße(Reichshof)
Bemerkung:	Planung
Bearbeiter:	Rudolph
Datum:	05.05.2009
Gültig:	1 Monat

Maßstab 1:500

0 10 20 30 40 50m

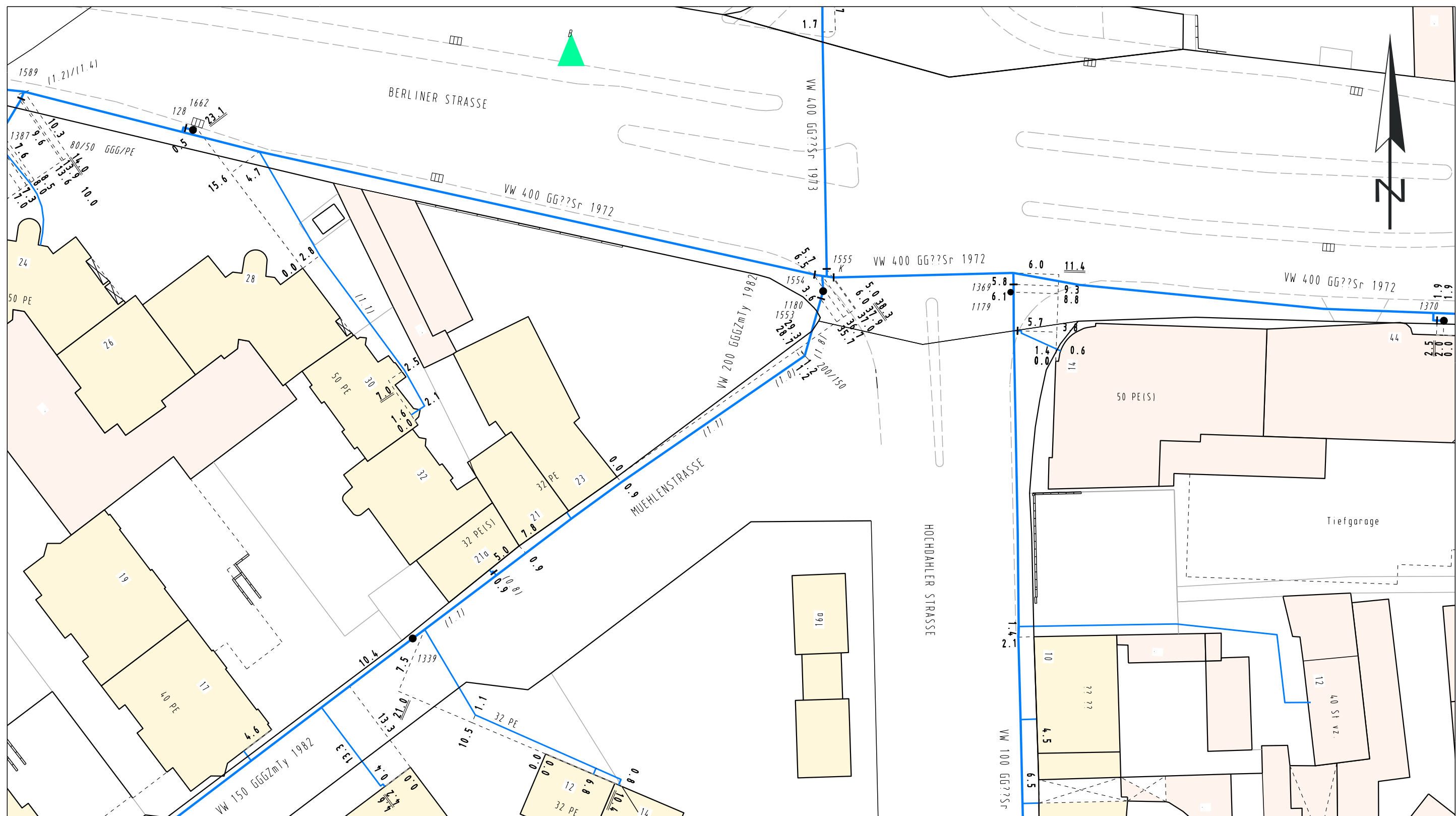
Legende:

Übergabestation	Hydrant	UA Hilden/Kalstert
Reglerstation	Schieber	Station
Abnehmerstation	Wechsel	KV Schrank
Hoch/Niederdruck	Schutzrohr	Muffen
Entlüftung	Nachbaranschl.	HAK
Isolierstück	Zähler	Schacht
Flansch	siehe Skizze	Lampe
Riechrohr	Zusatzinfo	
Leitungsende	Deckung	

(1.0)



Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind nicht vollständig dokumentiert. Vorgaben der Leitungsschutzanweisung sind zu beachten.



Maßstab 1:500



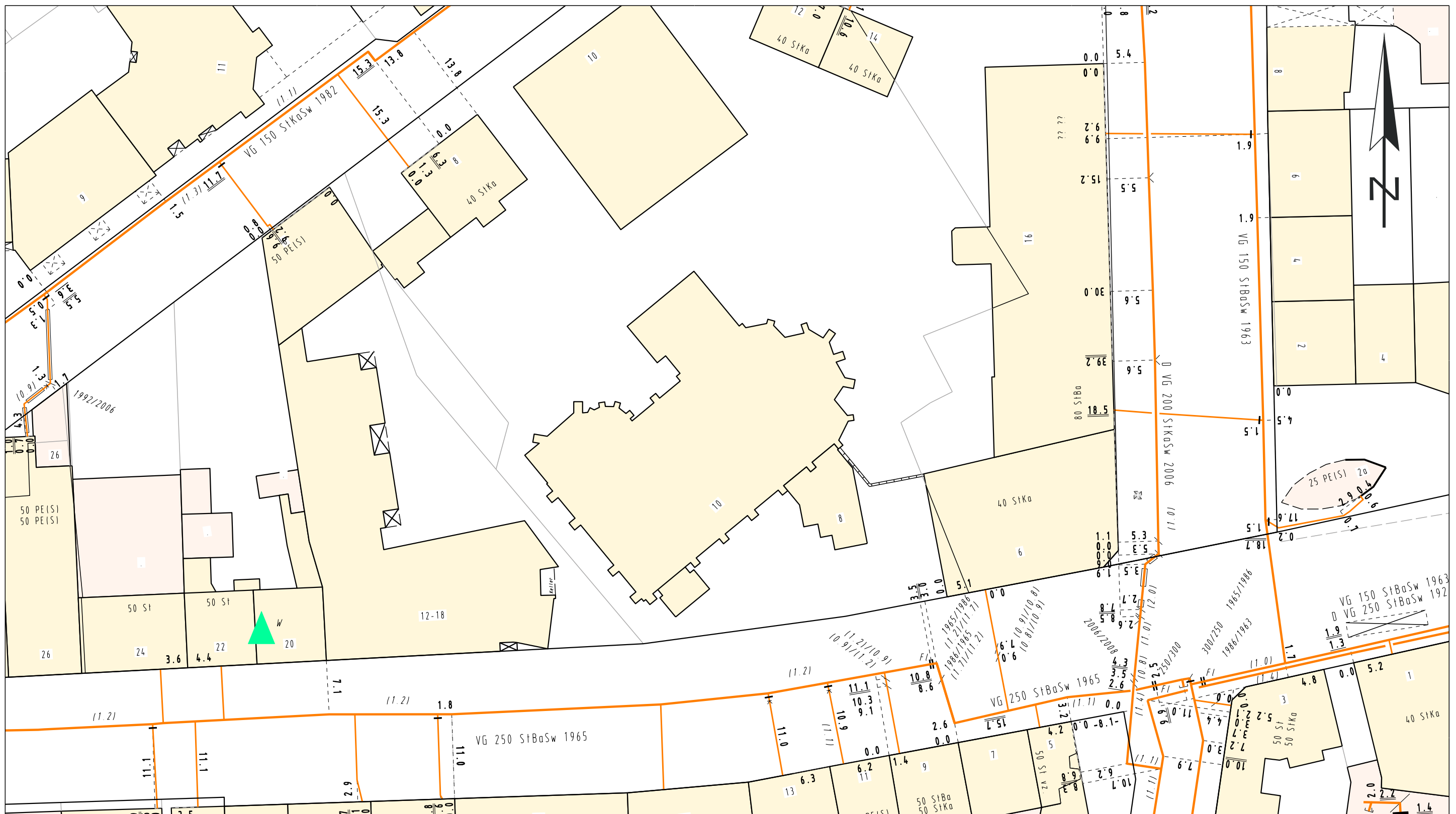
Legende:

Übergabestation		Hydrant		UA Hilden/Kalstert	
Reglerstation		Schieber		Station	
Abnehmerstation		Wechsel		KV Schrank	
Hoch/Niederdruck		Schutzrohr		Muffen	
Entlüftung		Nachbaranschl.		HAK	
Isolierstück		Zähler		Schacht	
Flansch		siehe Skizze		Lampe	
Riechrohr		Zusatzinfo			
Leitungsende		Deckung			



Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind nicht vollständig dokumentiert. Vorgaben der Leitungsschutzanweisung sind zu beachten.

Sparte:	Wasser
Straße:	Mittelstraße(Reichshof)
Bemerkung:	Planung
Bearbeiter:	Rudolph
Datum:	05.05.2009
Gültig:	1 Monat



Maßstab 1:500



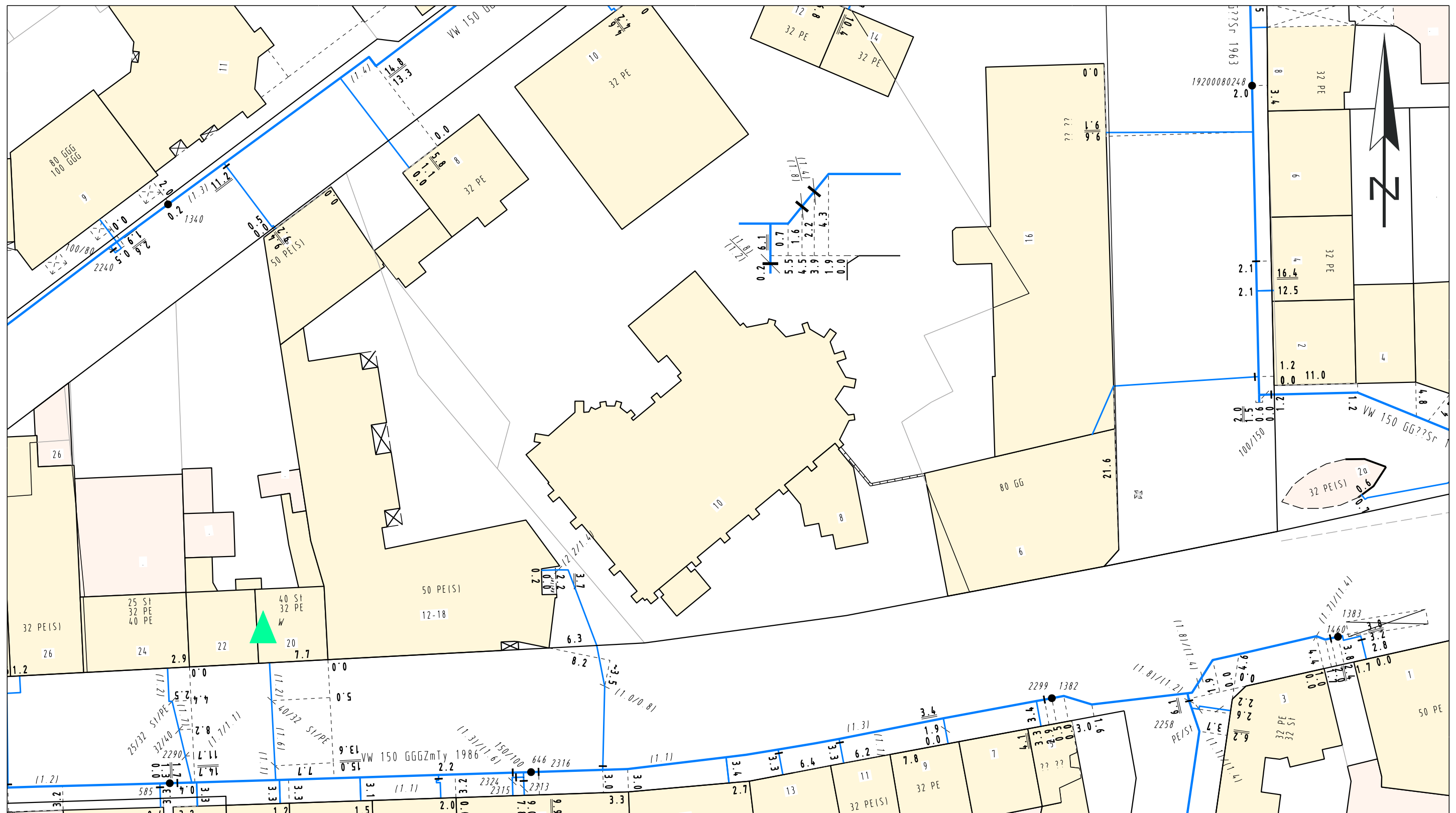
Legende:

Übergabestation		Hydrant		UA Hilden/Kalstert	
Reglerstation		Schieber		Station	
Abnehmerstation		Wechsel		KV Schrank	
Hoch/Niederdruck		Schutzrohr		Muffen	
Entlüftung		Nachbaranschl.		HAK	
Isolierstück		Zähler		Schacht	
Flansch		siehe Skizze		Lampe	
Riechrohr		Zusatzinfo			
Leitungsende		Deckung			



Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind nicht vollständig dokumentiert. Vorgaben der Leitungsschutzanweisung sind zu beachten.

Sparte:	Gas
Straße:	Mittelstraße(Reichshof)
Bemerkung:	Planung
Bearbeiter:	Rudolph
Datum:	05.05.2009
Gültig:	1 Monat



Maßstab 1:500



Legende:

Übergabestation		Hydrant		UA Hilden/Kalstert	
Reglerstation		Schieber		Station	
Abnehmerstation		Wechsel		KV Schrank	
Hoch/Niederdruck		Schutzrohr		Muffen	
Entlüftung		Nachbaranschl.		HAK	
Isolierstück		Zähler		Schacht	
Flansch		siehe Skizze		Lampe	
Riechrohr		Zusatzinfo			
Leitungsende		Deckung			



Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind nicht vollständig dokumentiert. Vorgaben der Leitungsschutzanweisung sind zu beachten.

Sparte:	Wasser
Straße:	Mittelstraße(Reichshof)
Bemerkung:	Planung
Bearbeiter:	Rudolph
Datum:	05.05.2009
Gültig:	1 Monat

FE-Simulation von Druckbelastungen in Schaltanlagenräumen

Rolf Weber • Thomas Reiher • Peter Stracke

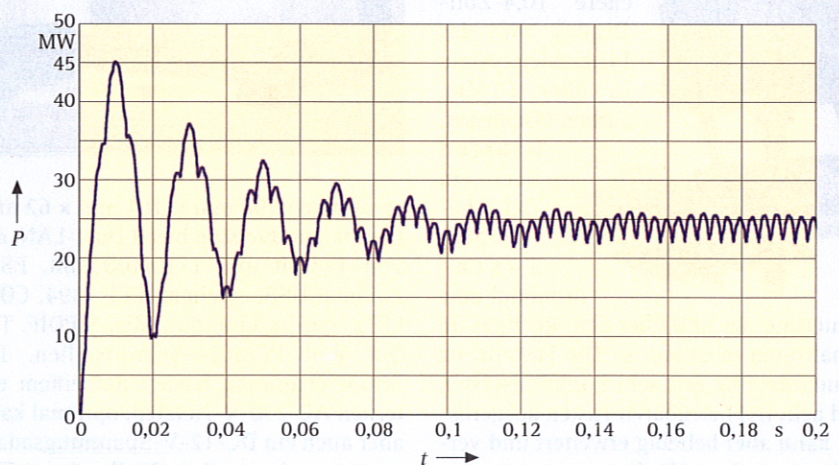
In der frühen Konzeptphase einer Schaltanlagenraumplanung müssen wirksame Druckentlastungsmaßnahmen vorgesehen werden. Hierzu gibt es verschiedene Möglichkeiten, wie z. B. Druckentlastungsöffnungen, -kanäle, Absorber oder Kühler. Mit Hilfe moderner FE-Methoden (Finite Elemente) können Druckberechnungen in dem gesamten orts aufgelösten Raum über die Brenndauer des Störlichtbogens durchgeführt werden. Damit können für konkrete Anlagentypen, Kurzschlussströme und Aufstellorte verschiedene Szenarien der Druckbelastung vorherbestimmt werden. Erhöhte Planungssicherheit und kostenoptimierte Lösungen sind somit für den Kunden gewährleistet.

In typgeprüften luft- oder gasisolier-ten Schaltanlagen ist zwar das Auftreten eines inneren Fehlers (Störlichtbogens) höchst unwahrscheinlich, allerdings können die Folgen eines solchen Fehlers sowohl für das Bedienpersonal als auch für den Raum selbst äußerst fatal sein. Deshalb müssen im Vorfeld möglicherweise entsprechende Druckentlastungsmaßnahmen vorgesehen werden. Im Fehlerfall entsteht ein Störlichtbogen, der das umgebende Gas sehr stark erwärmt und zu einem extremen Druckanstieg führt. Die Größe des Druckanstiegs ist abhängig von der Störlichtbogenenergie, die sich wiederum aus Störlichtbogenlänge, Kurzschlussstrom und Brenndauer zusam-

durch den Leistungstransferkoeffizienten k_p , der vereinfacht als konstant angenommen wird: $P_{th} = k_p \cdot P_{el}$.

Der k_p -Faktor ist somit der zum Druckaufbau beitragende Leistungsanteil des Störlichtbogens, bezogen auf die eingekoppelte Lichtbogenleistung. Durch umfangreiche Verifizierungen mit Störlichtbogenversuchen konnte der Koeffizient k_p für Luft und SF₆ (Schwefelhexafluorid) bestimmt werden.

In unserem Fall wird das CFD-Verfahren (Computational Fluid Dynamics) I-DEAS-ESC (Integrated Design Engineering Analyses Software, Electronic Systems Co-



etz

Bild 1. Elektrisch zugeführte Leistung P_{el} bei 25 kA

men setzt. Hieraus lässt sich die Leistungsbilanz des Störlichtbogens ermitteln: $P_{el} + P_{exo} = P_{th} + P_{fp} + P_{rad}$, mit
 P_{el} elektrisch eingekoppelte Lichtbogenleistung,
 P_{exo} Leistung exothermer chemischer Reaktionen,
 P_{th} vom Umgebungsgas aufgenommene thermische Leistung,
 P_{fp} Elektrodenfußpunkten zugeführte Leistung,
 P_{rad} Strahlungsleistung.

Der Term P_{th} enthält alle Leistungsanteile die dem Umgebungsgas zugeführt werden. Dieser ist ein Teil der elektrisch zugeführten Leistung P_{el} , charakterisiert

ling) der Firmen UGS/Maya [1, 2] eingesetzt. Das Verfahren basiert auf der Methode der Finiten Elemente, wobei der gesamte gasgefüllte Raum der Schaltanlage und des Aufstellraums in kleinste Elemente unterteilt wird, die dann miteinander in Wechselwirkung stehen (FE-Netz). Dazu wird das 3D-Volumenmodell in vereinfachte Volumen (Partitionen) unterteilt.

Das I-DEAS-System kann die partitionierten Lufträume automatisch mit Tetraedern vernetzen. Der integrierte ESC-Solver berechnet dann den Druckanstieg sowie die Geschwindigkeit des Gases nach der Kontrollvolumenmethode. Das

Dipl.-Ing. Rolf Weber (45) ist Abteilungsleiter bei der Siemens AG, im Bereich Power Transmission and Distribution (PTD), Geschäftsgebiet Medium Voltage, Gemeinsame Aufgaben Technology & Innovation für C-Technologies im Schaltanlagenwerk Frankfurt/M. Er ist dort verantwortlich für das CAD/CAE/PDM-Management. E-Mail: rolf.weber@siemens.com

Dr. rer. nat. Thomas Reiher (50) ist Gruppenleiter bei der Siemens AG, im Bereich Power Transmission and Distribution (PTD), Geschäftsgebiet Medium Voltage, Gemeinsame Aufgaben Technology & Innovation, C-Technologies im Schaltanlagenwerk Frankfurt/M. Er ist dort verantwortlich für das CAE-Management. E-Mail: thomas.reiher@siemens.com

Dipl.-Ing. Peter Stracke (32) ist Berechnungsingenieur bei der Siemens AG, im Bereich Power Transmission and Distribution (PTD), Geschäftsgebiet Medium Voltage, Gemeinsame Aufgaben Technology & Innovation, C-Technologies im Schaltanlagenwerk Frankfurt/M. Er beschäftigt sich mit der Berechnung physikalischer Problemstellungen mittels der FE-Methode. E-Mail: peter.stracke@siemens.com

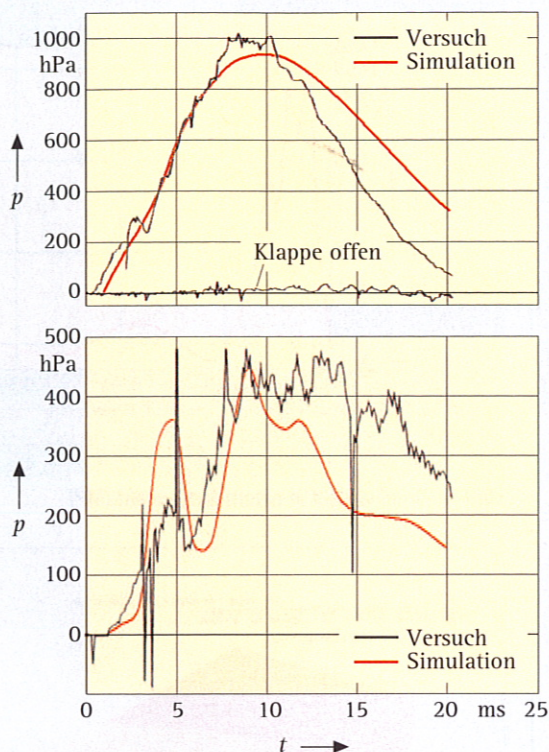


Bild 2. Versuch vs. Simulation: Berechnungs- und Messkurven eines Störlichtbogens in einer Schaltanlage

System löst den Strömungsverlauf und danach wird das Wärmeleitproblem berechnet. Diese beiden physikalischen Effekte werden gekoppelt gelöst. Die Kopplungsiteration bricht ab, wenn die Temperatur an der Grenzschicht und der konvektive Wärmeübergang ausgeglichen sind, d. h. die Änderung der Ergebnisse in

zwei aufeinanderfolgenden Iterationen ist unter einem vorgegebenen Maximalwert. Das System erkennt selbstständig, ob die Strömung laminar oder turbulent ist. Die benötigten Kennzahlen werden automatisch berechnet.

Mit dem ESC-Modul kann auch separat die Strömung oder die Wärmeleitung be-

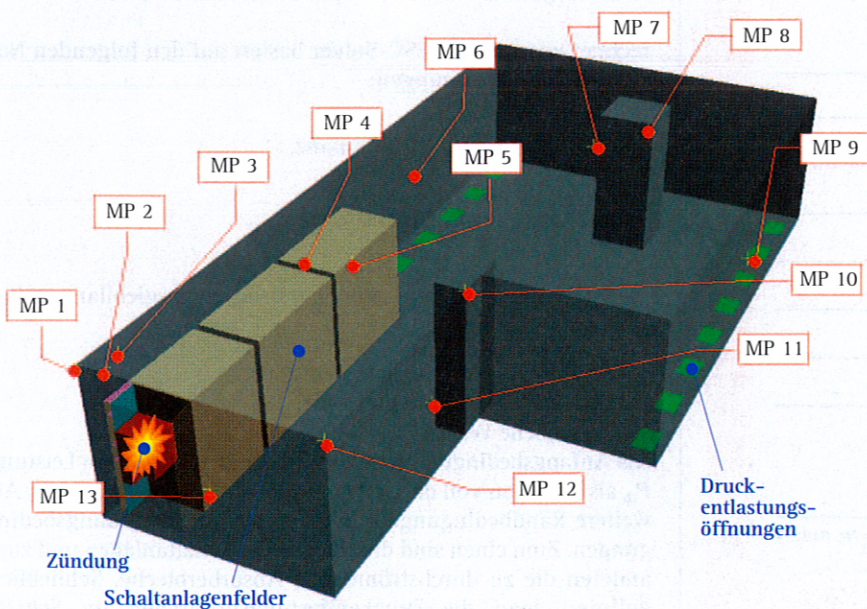


Bild 3. Schaltanlagenraum mit Messpunkten (MP)

INSYS
MICROELECTRONICS

Schneller Fernzugriff auf Ihre SPS

INSYS Modem 56k small
INSYS GSM small

Daumenbreit und kleiner Preis



- ▶ nur 23 mm breit
- ▶ DIN Hutschienenmontage
- ▶ RS232 Schnittstelle
- ▶ Europa / International
- ▶ Komfortable Parametrierungssoftware HSComm (für Modem)

Internet: www.insys-tec.de

INSYS MICROELECTRONICS GmbH
Waffnergasse 8
D-93047 Regensburg
Telefon: 09 41 / 56 00 61
Telefax: 09 41 / 56 34 71
e-mail: insys@insys-tec.de



etz

Elektrotechnik + Automation

Offizielles Organ des VDE Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V. und der Energietechnischen Gesellschaft im VDE (ETG)

In der etz berichten Fachleute aus Industrie, Wissenschaft und Praxis sowie ein qualifiziertes Redaktionsteam über die Bereiche industrielle Elektrotechnik und Elektronik, Automatisierungs- und Antriebstechnik, Energietechnik sowie Mess- und Prüftechnik.

Zusätzlich informiert die etz als erste Zeitschrift regelmäßig über alle gültigen Entwürfe und Schlussfassungen von elektrotechnischen Normen.

Die etz erscheint monatlich mit vier Sonderausgaben jährlich.

Schicken Sie mir

ab _____ die etz regelmäßig zu.

Für mich gilt folgender Preis:

- ☐ regulärer Abonnementpreis: 130,00 €
- ☐ Preis für VDE- oder GMA-Mitglieder¹: 98,00 €
- ☐ Preis für VDE-/ETG-Mitglieder¹: 66,30 €
- ☐ Preis für Studenten²: 66,30 €
- ☐ Preis für studentische VDE-Mitglieder¹⁺²: 48,60 €

- ¹ Bitte Mitgliedsnummer angeben.
² Bitte Studienbescheinigung mitschicken.

Schicken Sie mir _____ Exemplar(e) der etz auf CD-ROM (Jahrgang 2003) zum Preis von je 10,00 €.



Unverbindliche Preisempfehlung für 2004.
Alle Preise zuzüglich Versandkosten.
Preisänderungen und Irrtümer vorbehalten.
Es gelten die Liefer- und Zahlungsbedingungen des VDE VERLAGS.

Name (Abteilung/Besteller bei Firma) _____

Firma _____

UST-IDNr. _____

VDE- bzw. GMA-Mitgliedsnr. oder VDE VERLAG-Kundennr. _____

Straße/Nr. _____

Postleitzahl/Ort _____

Telefon/Fax _____

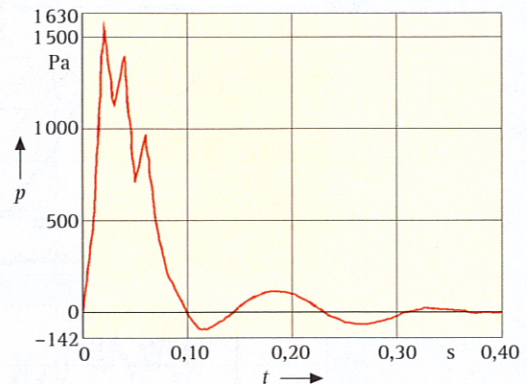
E-Mail _____

Datum/Unterschrift _____

Werb-Nr. 040127

VDE VERLAG GMBH

Berlin · Offenbach
Bismarckstraße 33 · 10625 Berlin
Telefon: (030) 34 80 01-53
Fax: (030) 34 80 01-88
E-Mail: abo-service@vde-verlag.de
www.vde-verlag.de · www.etz.de



etz

Bild 4. Druckverlauf in einem Messpunkt (MP)

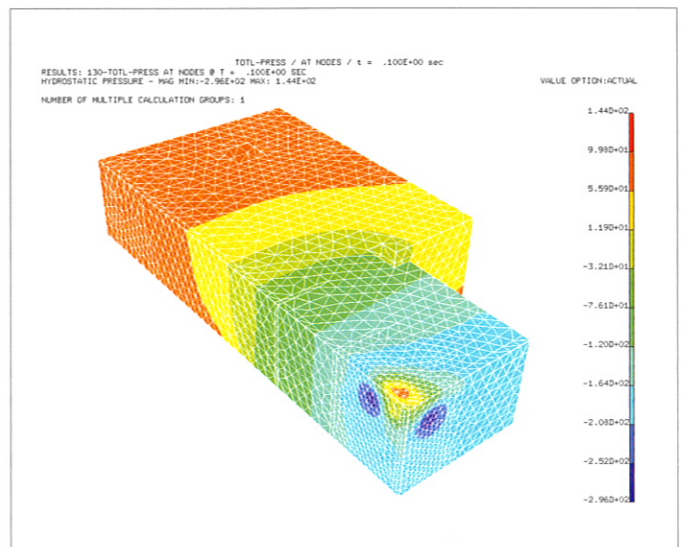


Bild 5. Konturplot der Druckverteilung auf den Schaltanlagenraumwänden zu einem bestimmten Zeitpunkt

rechnet werden. Der ESC-Solver basiert auf den folgenden Navier-Stokes-Gleichungen:

$$\frac{\partial \rho}{\partial t} + \text{div}(\rho \vec{v}) = 0, \text{ Massenbilanz,}$$

$$\frac{\partial \vec{v}}{\partial t} + \frac{1}{\rho} \text{grad } p = 0, \text{ Impulsbilanz,}$$

$$\frac{\partial}{\partial t}(\rho c T) + \text{div}(\rho c T \vec{v}) + p \text{div } \vec{v} = k \cdot P_{\text{zu}}, \text{ Energiebilanz, mit}$$

ρ Dichte, $\vec{v}$ Geschwindigkeit,
 p Druck, T Temperatur,
 c spezifische Wärme.

Als Anfangsbedingung wird die Kurve der thermischen Leistung P_{th} als Funktion von der Zeit eingegeben ($P_{\text{th}} = k_p \cdot P_{\text{el}}$, Bild 1). Als weitere Randbedingungen definiert man die Strömungsbedingungen. Zum einen sind dies Bleche der Schaltanlagen und zum anderen die zu durchströmenden Absorberbleche. Schließlich definiert man die Druckentlastungsöffnungen im Schaltanlagenraum. Das System ist aber auch in der Lage, einen vollkommen geschlossenen Raum zu berechnen oder Druckentlas-



Bild 6. Erstellung der Dokumentation mittels automatisiertem Verfahren – alle Dokumente und Grafiken liegen als HTML-Datei vor

tungsöffnungen mit definiertem Ansprechdruck. Das System liefert als Ergebnis den Druckanstieg und die Strömungsverhältnisse in jedem Ortspunkt des FE-Netzes über die Zeit. Diese lassen sich mittels Kurvendiagrammen darstellen und auswerten. Mehrjährige Erfahrungen mit dieser Simulationmethode und permanenter Abgleich mit Ergebnissen von Schaltanlagenprüfungen gewährleisten eine hohe Ergebnissicherheit und Aussagekraft der simulierten Anlagenkonfigurationen.

Die Diagramme in Bild 2 zeigen die gute Übereinstimmung von Berechnungs- und Messkurven eines Störlichtbogens in einer Schaltanlage.

Der nächste Schritt nach der Simulation eines Schaltanlagenfelds, war die Erweiterung auf einen kompletten Schaltanlagenraum, inkl. der Schaltfelder. Der Störlichtbogen wird in einem Feld gezündet und der Druck dehnt sich im ganzen Schaltanlagenraum aus. Eine Problemstellung hierbei ist die Größe des zu vernetzenden Modells. Bei einem einzelnen Feld reicht es oft schon bis ca. 100 ms Störlichtbogendauer zu rechnen, damit man die entscheidende Druckspitze erhält. Im Schaltanlagenraummodell muss man aufgrund der Größe und evtl. räumlicher Besonderheiten oft bis 1 s oder im Extremfall bis 3 s Störlichtbogendauer rechnen. Diese beiden Aspekte führen letztendlich auch mit großen leistungsfähigen Workstations zu Berechnungszeiten von mehreren Stunden bis

Tagen. Die Bilder 3 u. 4 zeigen einen Schaltanlagenraum mit den frei wählbaren Messpunkten und einen zugehörigen Druckverlauf in einem der Messpunkte.

Zusätzlich lässt sich die Druckverteilung auf den Schaltanlagenraumwänden zu einem Zeitpunkt als Konturplot darstellen (Bild 5).

Wichtig für den Kunden ist eine vollständige Dokumentation all dieser oben gezeigten Darstellungen. Wenn auch noch verschiedene Fälle simuliert wurden, entsteht schnell eine Anzahl von 30 bis 50 Grafiken. Die Erstellung dieser Dokumentation wird durch ein automatisiertes Verfahren unterstützt, nach dessen Ablauf alle Dokumente und Grafiken in einer HTML-Datei vorliegen. Diese wird über E-Mail verschickt und kann vom Kunden über Internet-Browser einfach und komfortabel gesichtet, ausgewertet und ausgedruckt werden (Bild 6).

Diese Berechnungsdienstleistung bietet Siemens Power Transmission and Distribution (PTD, [3]), Geschäftsbereich Medium Voltage seinen Schaltanlagenkunden als Unterstützung bei der Auslegung von Schaltanlagenräumen an.

Literatur

- [1] UGS Corp., Plano, Texas/USA: www.ugs.com
- [2] MAYA Heat Transfer Technologies Ltd., Montreal, Quebec/Kanada: www.mayahtt.com
- [3] Siemens AG, Power Transmission and Distribution (PTD), Medium Voltage, Erlangen: www.ptd.siemens.de



SAFEWELD®
Technology

Die Safeweld® Technology ist das innovative Gesamtsystem für Ihre Punktschweißaufgaben...

System „out-of-the-box“
sofort einsetzbar!

- Kompakt durch innovative Motorkomponenten
- Einfacher Austausch von Luftzylinder durch Servoantriebe
- Temperaturunabhängige, präzise Schweißkraft
- Autom. Ausgleich des Kappenverschleißes
- Hohe Dynamik durch 2-Achsen-Konzept
- Lageunabhängiger Zangenausgleich
- Überwachung der Blechlage, prallfreies Aufsetzen
- Kontinuierliche Überwachung des gesamten Zangenbewegungs- und Schweißablaufes
- Intelligentes Qualitätsmanagement
- Einfachste Bedienung über Webbrowser

Swac

Intelligence in Automation

S.W.A.C.
Schmitt-Walter Automation Consult GmbH

Fon +49 (89) 61 38 66 - 0 Fax - 81
www.swac.de

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Niederrhein
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach

ISR Stadt + Raum
Memeler Straße 30
42781 Haan



Regionalniederlassung Niederrhein

Kontakt: Herr Budnick
Telefon: 02161/ 409-290
Fax: 02161/ 409-155
E-Mail: klaus.budnick@strassen.nrw.de
Zeichen: 20400/42.030/2.10.07
(Bei Antworten bitte angeben)
Datum: 21.04.2009

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 A, 6.Änderung (VEP Nr. 13) 48. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich: Berliner Straße/ Hochdahler Straße/ Mittelstraße (Reichshof-Areal) in Hilden

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 27.03.2009 – Projekt 07/41

Sehr geehrte Damen und Herren,

die hiesige Niederlassung gibt zu den o.a. Bauleitplänen folgende Stellungnahmen ab:

48. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet wird im Osten von einem Abschnitt (Nr.9) der Landesstraße 403 (Hochdahler Straße) innerhalb der Ortsdurchfahrt Hilden begrenzt. Baulastträger der Landesstraße ist das Land Nordrhein-Westfalen.

Gegen die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes werden seitens der hiesigen Niederlassung keine Bedenken erhoben.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 A, 6.Änderung (VEP Nr. 13)

Das Plangebiet schließt im Norden einen Abschnitt der Bundesstraße 228 (Berliner Straße) mit ein und wird im Osten von einem Abschnitt der Landesstraße 403 (Hochdahler Straße) begrenzt:

***B 228 (Ortsdurchfahrt), Abschnitt 2, Stat. 0,780 bis 0,860 – Baulastträger Bund
L 403 (Ortsdurchfahrt), Abschnitt 9, Stat. 0,950 bis Stat. 1,095 – Baulastträger Land NRW***

Straßen NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 319/5972/0701

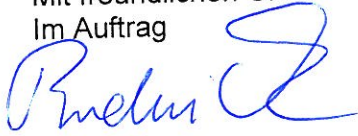
Regionalniederlassung Niederrhein

Breitenbachstr. 90 · 41065 Mönchengladbach
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach
Telefon: 02161/409-0

Es wird davon ausgegangen, dass an den beiden v.g. Straßen keine Änderungen vorgenommen werden. Evtl. erforderlich werdende passive Lärmschutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Hilden.

Gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 A, 6.Änderung (VEP Nr. 13) werden seitens der hiesigen Niederlassung keine Bedenken erhoben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Budnick', written over the printed text 'Im Auftrag'.

(Budnick)

R



ISR Stadt + Raum Planung GmbH & Co. KG
Memeier Straße 30
42781 Haan

Ansprechpartner Herr Knab
Abteilung T 102
Zimmer 172
Telefon 02 11 582-1023
Fax 02 11 582-1047
E-Mail

Ihr Zeichen
Projekt 07/41

Unser Zeichen
T 1023 Kn/Mer

Ihre Nachricht vom
27.03.2009

Datum
28.04.2009

K u r z b r i e f

**Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13) und
48. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Berliner Stra-
ße/Hochdahler Straße/Mittelstraße (Reichshof-Areal)**

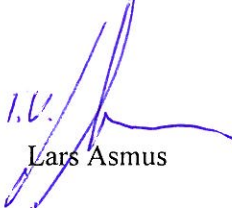
Ohne besonderes Anschreiben erhalten Sie die beigelegten Unterlagen
mit der Bitte um:

- | | |
|---|---|
| ☒ Kenntnisnahme | ☐ Erledigung/Beantwortung |
| ☒ Verbleib | ☐ Rückgabe |
| ☐ Prüfung | ☐ Gegenzeichnung/Genehmigung |
| ☐ Stellungnahme | ☐ Weiterleitung an: |
| ☐ Rückruf/Rücksprache | |

☐ Anmerkungen:

Mit freundlichen Grüßen

Rheinbahn AG


Lars Asmus


Stefan Knab

Anlage

Telefon 0211 582-01
Fax 0211 582-1966
rheinbahn@rheinbahn.de
www.rheinbahn.de

Rheinbahn AG
Hauptverwaltung
Hansaallee 1
D-40549 Düsseldorf
Postfach 10 42 63
D-40033 Düsseldorf

Stadtverwaltung
der Stadt Hilden
Postfach 10 08 80
40708 Hilden

Ansprechpartner	Herr Knab
Abteilung	T 102
Zimmer	172
Telefon	02 11 582-1022
Fax	02 11 582-1047
E-Mail	

Ihr Zeichen
ISR-Stadt+Raum

Unser Zeichen
T 1022 Kn/Mer

Ihre Nachricht vom
27.03.2009

Datum
28.04.2009

**Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13) und
48. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Berliner Stra-
ße/Hochdahler Straße/Mittelstraße (Reichshof-Areal)**

Vorstand:
Dirk Biesenbach
Sprecher des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

Peter Ackermann
Vorstand
Personal und Betrieb

in den Grenzen des o.g. Bebauungsplangebietes ist die Haltestelle „Gabelung“ (Fahrt-
richtung Hilden Süd S) in der Hochdahler Straße enthalten. Die Haltestelle wird von
unseren Bussen der Linien 741, 781, 782, 783, 784, DL4 und DL5 bedient.

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Ratsherr
Rolf-Jürgen Bräer

Um mobilitätsbehinderten Menschen einen barrierefreien Zugang zum ÖPNV zu er-
möglichen, sollte die Haltestelle im Zuge der Umbaumaßnahmen vollständig auf die
Bedürfnisse mobilitätsbehinderter Menschen angepasst werden.

Amtsgericht Düsseldorf
HRB 562

Ust.-Id.-Nr.
DE 119270557

Steuernummer
103/5705/0897

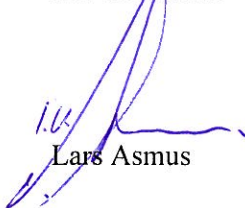
Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass unsere Unternehmensbezeichnung seit dem
20.05.2005 Rheinbahn AG lautet.

WestLB AG Düsseldorf
BLZ 300 500 00
Konto 1 576 511
BIC WELADEDXXX
IBAN
DE22 3005 0000 0001 5765 11

Mit freundlichen Grüßen

Stadtsparkasse Düsseldorf
BLZ 300 501 10
Konto 100 127 06
BIC DUSSDE33XXX
IBAN
DE67 3005 0110 0010 0127 06

Rheinbahn AG


Lars Asmus


Stefan Knab

Mit Bus und Bahn
zur Hauptverwaltung

U-Bahn
Ⓜ Rheinbahnhaus
U74 U76 U77
Ⓜ Belsenplatz
U70 U75

Bus
Ⓜ Belsenplatz
828 833 834 835
836 862



1

ISR-Stadt +Raum

Memeler Straße 30
42781 Haan

per Fax ~~an~~ an 02129-566-20916

Bund für Umwelt -und
Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Kirchhofstraße 28
40721 Hilden
Tel. 02103/65030

Hilden, den 30.04.2009

Betr.: Vorhabenbezogener B-Plan Nr.73 A, 6. Änderung (VEP Nr. 13)
Beteiligung des BUND als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst weisen wir daraufhin, dass die vorgelegte Planung für eine Stellungnahme nur eine unzureichende Basis bildet. Es fehlt noch komplett der Umweltbericht und gerade die unter

9. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

formulierten Aussagen sind zu allgemein und so für uns nicht nachvollziehbar. Es fehlt völlig die Einbeziehung der vorhandenen Grünen Lunge (der vielen Bäume), die zunächst einmal in eine Bestandsaufnahme gehören. Erst danach sollte die technisch, architektonische Beurteilung und möglichst vollständige Einplanung erfolgen. Hier sollte es darum gehen, den Platzcharakter als Begegnungsstätte zu stärken. Dies erscheint in dem vorliegenden Entwurf versäumt zu sein; jedenfalls ist davon nichts erkennbar.

Bezüglich Artenschutz weisen wir darauf hin, dass in einem solchen öffentlich, kirchlichen Raum der Schutz der Mitgeschöpfe sich nicht nur an gesetzlichen Mindeststandards orientieren sollte. Es sollte auch betrachtet werden, welchen Arten bietet das Konzept Lebensraum und damit ein Miteinander mit den Raumansprüchen der Menschen. Hinsichtlich des dortigen Zwergfledermausvorkommens fordern wir eine genaue Erfassung des Bestandes und der Nutzungsarten der jetzigen Fortpflanzungs – und Ruhestätten. Dazu erwarten wir auch im Umweltbericht eine Ersatzplanung schon für die Bauvorbereitungs- und Realisierungsphase.

Wir gehen hier in der weitere Planung auch von einer weiteren zeitnahen Beteiligung aus, da wir ein neues Konzept in diesem Bereich durchaus positiv sehen und eine schnelle, sinnvolle Realisierung weder behindern noch verzögern wollen.

Zur **Art und Maß der baulichen Nutzung** fehlen ebenfalls hinsichtlich der Vorgaben zum Klimaschutz noch die meisten Angaben; deshalb erlauben wir uns, auch hier an den folgenden Beschluss zu erinnern.

1

Vom Rat der Stadt Hilden ist am 21.11.07 als „Maßnahmenkatalog Klimaschutz“ folgendes beschlossen worden: *„Bei Vorhaben- und Erschließungsplänen (Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen) wird die Verwaltung verpflichtet, im Rahmen der mit den Vorhabenträgern zu schließenden Durchführungsverträge die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen festzuschreiben.*

- Hierbei kann es sich – je nach Projekt – um verschiedene Maßnahmen handeln, vom Einsatz der aktiven und passiven Sonnenenergienutzung über erhöhte Wärmedämmungsstandards bis hin zu klimaschützenden Heizungs- oder Klimatisierungstechnologien.

- Ein über einen VEP umzusetzendes Projekt würde so auch zwingend Klimaschutz-Aspekte enthalten.“

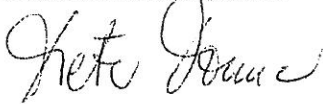
Dies ist in dem vorliegenden Entwurf noch nicht berücksichtigt; das sollte allerdings in der weiteren Bearbeitung geschehen. Hierzu möchten wir noch Folgendes ergänzen:

- a. Es wird ein erhebliches zusätzliches Bauvolumen geplant. Wir regen an, dies auch unter Klimaschutzgesichtspunkten zu überdenken.
Jede Ausweitung der Bebauung sollte auf jeden Fall – gemäß der o.g. Zielsetzung – nicht dazu führen, dass Emissionen und Immissionen zunehmen, sondern Reduzierungen erreicht werden, die sich im übrigen auch in der Zukunft positiv auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes auswirken werden.
- b. Energetisch ist das Gebäude so zu planen, dass es als Energieproduzent vorgesehen wird und kein neuer CO₂-Emittent wird. Durch viele bauliche Maßnahmen in den Wand-, Decken- und Fensterbereichen kann alleine schon der Nullenergiestandard erreicht werden. Auch die Nutzung von Geothermie und/oder BHKW dürfte bei der Größe der Gebäude wirtschaftlich sinnvoll möglich sein und eine entsprechende Prüfung ist auf jeden Fall für die neuen Gebäude zu fordern.
Es wäre auch sinnvoll, bestehende Gebäude in solche Konzepte einzubeziehen.

Zu den sonstigen Umweltauswirkungen sind sicher weitere Untersuchungen notwendig und geplant. Insbesondere in Hinblick auf Lärmschutz, Bodenschutz und Wasserrichtlinien ist danach nochmals eine Stellungnahme von uns geplant.

Dies bitten wir als erste Stellungnahme anzusehen, die nicht abschließend sein kann.

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner

Für die Ortsgruppe des **BUND**

1. Auflage

Innenstädte heizen sich auf

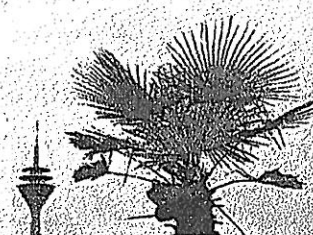
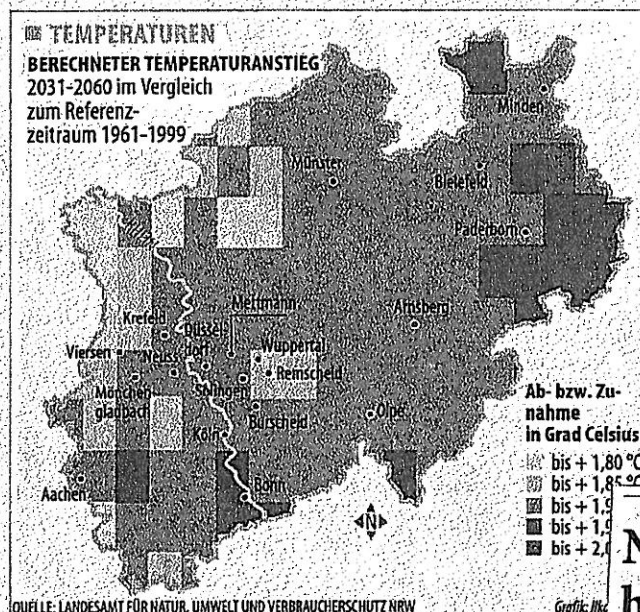
PROGNOSE Eine neue Studie bestätigt die Wucht des Klimawandels in NRW. Kritik an der Landesregierung.

Von Frank Uferkamp

Düsseldorf. Das Ruhrgebiet als Glutofen, Skifahren im Sauerland nur noch eine ferne Erinnerung, Stürme im Siegerland, Starkregen im Bergischen Land – so sieht das Klimaszenario für Nordrhein-Westfalen aus, das vom Potsdam Institut für Klimaforschung für die Landesregierung entworfen wurde. Diese Entwicklung wurde schon häufig aufgezeigt, nun aber liegt eine wissenschaftliche Arbeit in kompakter Form vor. „Wir nehmen das äußerst ernst und bereiten uns auf die Veränderungen vor“, sagte gestern NRW-Umweltminister Eckhard Uhlenberg (CDU) bei der Präsentation des Berichts.

Einen gesetzlich verordneten Klimaschutz lehnt der Minister ab. Höhere Deiche an den Flüssen, ein Ausbau der Kanalisationen und Versuche mit neuen Baumarten – das ist ein Teil der Maßnahmen, auf die Uhlenberg setzt. Eine schärfere Gangart, also eine gesetzliche Vorgabe für Industrie, Landwirtschaft und auch Privatleute, lehnt er ab. „Von Zwang halte ich nichts.“ Das gelte zum Beispiel auch für die Forstbesitzer, die das Land nicht zwingen könne, sturmefeste Baumarten anzupflanzen. Hier könne man aber über die Förderprogramme Einfluss nehmen.

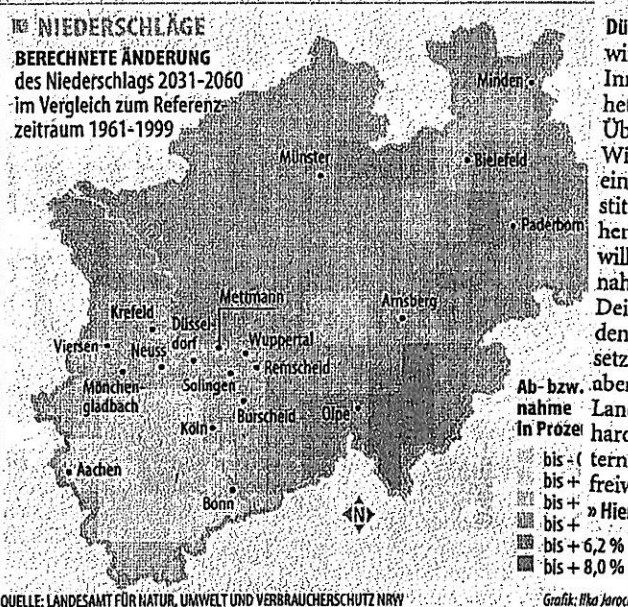
Diese Politik der freiwilligen Vereinbarungen will Uhlenberg auch im Umgang mit der Stromwirtschaft fortsetzen. Die sei zwar mit einem jährlichen CO₂-Ausstoß von 300 Millionen Tonnen „Deutschlands Klima-Sünder Nummer 1“. Doch gelte die Absprache, die CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2020 um 20 Prozent zu mindern, so Uhlenberg. Er ermunterte zudem die Kommu-



Der Klimawandel ist schon da: Eine Palme am Düsseldorfer Rheinufer. . .



NRW droht
heißes Klima



Düsseldorf. Der Klimawandel wird in NRW für sehr heiße Innenstädte im Sommer und heftige Niederschläge und Überschwemmungen im Winter sorgen. Das geht aus einer Studie des Potsdam-Instituts für Klimaforschung hervor. Die Landesregierung will dem mit mehreren Maßnahmen wie etwa höheren Deichen oder mehr Grün in den Citys begegnen. Auf gesetzliche Vorgaben will sie aber weiter verzichten, wie Landesumweltminister Eckhard Uhlenberg (CDU) gestern bekräftigte. Er setzte auf freiwillige Vereinbarungen. *fu*

» Hier und Heute S. 3

... Schneemangel im Sauerland im Winter 2005/06. Fotos: Archiv

nen, sich mit größeren Grün- und Wasserflächen gegen den absehbaren Temperaturanstieg in den Innenstädten zu wappnen. Der Regionalverband Ruhr arbeitet an Konzepten, die auf eine Stadtbegrünung setzen.

Klimaforscher halten die Politik der Landesregierung für nicht ausreichend. „Das ist eine Querschnittsaufgabe und muss in der

Staatskanzlei koordiniert werden. Denn es betrifft neben der Umweltpolitik die Bereiche Verkehr, Energie und Bauen gleichermaßen“, sagte Hans-Jochen Lührmann vom Wuppertal Institut.

Kritik gab es auch vom Bund Umwelt und Naturschutz (BUND). „Wir brauchen ein radikales Umsteuern im Energiesektor“, sagte Landeschef Paul

Kröfges. Das Konzept, auf neue Kohlekraftwerke zu setzen, sei ein Irrweg. Auch die Grünen bemängelten, die schwarz-gelbe Koalition habe kein Klimakonzept.

Haben Sie Angst vor dem Klimawandel? Stimmen Sie ab!

www.wz-newsline.de
www.solinger-tageblatt.de
www.rga-online.de



F → BK
Ro

Bundesnetzagentur • Fehrbelliner Platz 3 • 10707 Berlin



ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG
Memeler Straße 30

42781 Haan

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Projekt 07/41, 27.03.09,
Hr. Roth

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
226-10
5593-5

☎ (0 30)
2 24 80-363
oder 2 24 80-0

Berlin
17.04.2009

Richtfunkstrecken im Bereich Hilden, Reichshof / St. Jacobsplatz, Landkreis Mettmann
(Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung / 48. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem vorgesehenen Baubereich, teile ich Ihnen folgendes mit:

- Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.
- Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten.
- Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das

Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen. Aus Gründen des Datenschutzes können diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden.

- Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage 1 können Sie die dazu von mir ermittelten Koordinaten des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen **Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken** entnehmen.

In dem zu dem Baubereich gehörenden Landkreis sind außerdem **Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen** geplant bzw. in Betrieb. Da beim Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunk die Anbindung der Terminals innerhalb zellularer Strukturen in der Fläche erfolgt, kann nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen ist (Anlage 2).

Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt.

- Die anliegenden Übersichten geben Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauten schlage ich Ihnen vor, sich mit den Betreibern in Verbindung zu setzen, um ihre Einbeziehung in die weiteren Planungen zu gewährleisten.
- Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Ich möchte deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Ihnen hiermit erteilte Auskunft nur für das Datum meiner Mitteilung gilt.
- Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Weiterhin möchte ich noch auf folgenden Sachverhalt aufmerksam machen: Das Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22.06.2004 sieht für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff TKG) vor. Kenntnisse von Bebauungsplänen könnten daher für die Betreiber dieser Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Aus der Sicht der Kommunen könnte diese frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der Erstellung der Infrastruktur von Vorteil sein. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllen im Sinne des Art. 87 f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nehmen somit „öffentliche Belange“ wahr. Meines Erachtens müssen jedoch nicht alle Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien beteiligt werden. Ich empfehle jedoch, die in dem entsprechenden Landkreis bereits tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.

Ich hoffe, dass ich Ihrem Anliegen entsprochen habe und meine Mitteilung für Sie von Nutzen ist. Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Anliegend sende ich Ihre Planunterlagen wieder zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Anlagen



Hübner

Hinweis: Die Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post (Reg TP) wurde umbenannt in Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (Bundesnetzagentur bzw. BNetzA). Bitte benutzen Sie nur noch die neue Behördenbezeichnung.

Eingangsnummer: 843
im Koordinaten-Bereich: 06°56'16,0"/ 51°10'15,0" - 06°56'25,0"/ 51°10'07,0"

Auskunftsuchen von: ISR Innovative Stadt und Raumplanung GmbH & Co. KG, Memeler Straße 30, 42781 Haan
für Baubereich: Hilden, Reichshof/St. Jacobusplatz
Bauplanung: Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Strecken	Betreiber
1	2	Vodafone D2 GmbH, Abt. TNA, Herr Blank, Am Seestern 1, 40547 Düsseldorf

**Betreiber von
Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen
in dem Landkreis bzw. in der kreisfreien Stadt
des Standortbereichs**

Bundesland	Landkreis / kreisfreie Stadt	Betreiber/ Anschrift
Nordrhein-Westfalen	Mettmann	E-Plus Mobilfunk GmbH Geschäftsstelle West Borsigstraße 11 40880 Ratingen
		German Networks UK Ltd. c/o DBD Deutsche Breitbanddienste GmbH Vangerowstr. 18 69115 Heidelberg
		Vodafone D2 GmbH Am Seestern 1 40547 Düsseldorf



ARBEITSKREIS DENKMALSCHUTZ und DENKMALPFLEGE

*- Ein Ort, an dem Denkmale verfallen,
ist wie ein Mensch, der sein Gedächtnis verliert! -*

I S R Stadt + Raum
Memeler Straße 30

42781 Haan



28. April 2009

Projekt 07/41

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung
VEP Nr. 13 und 48. Änderung des Flächennutzungsplanes für den
Bereich Berliner Straße / Hochdahler Straße / Mittelstraße
(Reichhof-Areal)**

Sehr geehrte Herren und Damen,

wir bedanken uns für die Zusendung der Planungsunterlagen zu
obengenanntem Projekt.

Wie Ihnen bekannt ist, setzt der Museums- und Heimatverein Hilden
e.V. sich für den Denkmalschutz in Hilden ein.

Zu diesem Punkt (7) in Ihren "Erläuterungen zur Planung"
haben wir lediglich folgendes anzumerken:
obwohl in Ihren Erläuterungen immer wieder die Festschreibung
auch im BBP, der beiden Denkmale (Jacobus-Kirche und Pfarrhaus)
erfolgt, fehlt im Gestaltungsplan bei der Kirche das (D) für
Denkmal, das dargestellte Pfarrhaus ist entsprechend
gekennzeichnet.

Wir bitten, dies noch zu korrigieren.

Festgeschrieben als Erhaltenswert ist im Planungsbereich
lediglich die Linde an der Kirche. Wir haben daher die Bitte,
im Innenbereich, dem zukünftigen Kirchplatz, nach Möglichkeit
mehr an vorhandenen Bäumen zu erhalten und durch zusätzliche
Neuanpflanzung den Platzcharakter noch besonders zu betonen.

Mit freundlichen Grüßen

MUSEUMS- und HEIMATVEREIN HILDEN e.V.

Elisabeth Harsewinkel
Arbeitskreis Denkmalschutz
und Denkmalpflege

Einander verstehen



→ Fu → Ro
- Miteinander leben

ISR Stadt + Raum
Memeler Straße 30

42781 Haan



Hilden, den 14. Mai 2009

Projekt 06/45 (Friedenskirche)
Projekt 07/41 (Reichshof Areal)

- Ihre Schreiben vom 27.03.2009

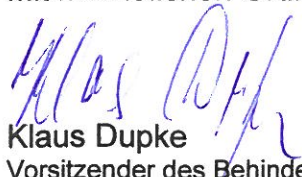
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich bei Ihnen in aller Form entschuldigen, weil wir Ihnen als Behindertenbeirat der Stadt Hilden erst heute unsere Stellungnahmen zu den Projekten 06/45 (Friedenskirche) und 07/41 (Reichshof Areal) zukommen lassen.

Bei dem Eingang Ihrer Unterlagen habe ich wohl das Datum für die Abgabe der Stellungnahme falsch gelesen und versehentlich auf Ende Mai verlegt. Und damit dann auch die Unterlagen für die Wiedervorlage falsch eingeordnet.

Ich hoffe aber, dass die Stellungnahmen trotzdem noch so rechtzeitig bei Ihnen eingetroffen sind, dass diese bei den geplanten Projekten Berücksichtigung finden werden.

Mit freundlichen Grüßen


Klaus Dupke
Vorsitzender des Behindertenbeirates
der Stadt Hilden

Seite 1 von 1

Postanschrift: Behindertenbeirat der Stadt Hilden, c/o Klaus Dupke, Topsweg 30 in 40723 Hilden
Email: behindertenbeirat@hilden.de

Vorsitzender:
Klaus Dupke
Tel.: 0 21 03 / 5 15 09
Email: familiedupke@arcor.de

stellv. Vorsitzender:
Hermann Nagel
Tel.: 0 21 03 / 4 27 73
Email: herman-nagel@ish.de

Schriftführerin:
Hiltrud Stegmaier
Tel. und Fax: 0 21 03 / 4 27 75

Kassiererin:
Renate Laimann
Tel.: 0 21 03 / 5 58 17
Email: renate@laimann.de

Bankverbindung : Sparkasse Hilden · Ratingen · Velbert Konto-Nr. : 34 301 713 - BLZ: 344 500 00



ISR Stadt + Raum
Memeler Straße 30

Hilden, den 14. Mai 2009

42781 Haan

Projekt 07/41

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB);

Hier: Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), und 48. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Berliner Straße / Hochdahler Straße / Mittelstraße (Reichshof Areal)

- Ihr Schreiben vom 27.03.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Behindertenbeirat der Stadt Hilden nimmt zu dem oben genannten Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung und 48. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Berliner Straße / Hochdahler Straße / Mittelstraße (Reichshof Areal) wie folgt Stellung:

Der Rat der Stadt Hilden hat mit der Satzung über die Wahrung der Belange behinderter Menschen in Hilden vom 27. September 2006 zum Ausdruck gebracht, die Belange behinderter Menschen in Hilden gemäß § 13 des Behindertengleichstellungsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (BGG NRW) sicherzustellen und sich an der Entwicklung der Stadt Hilden zu einer barrierefreien und behindertenfreundlichen Stadt zu beteiligen. In seiner Sitzung am 12.12.2007 hat der Rat dem Entwurf einer Zielvereinbarung zwischen dem Behindertenbeirat und der Stadt Hilden zugestimmt, die dann am 01.01.2008 in Kraft getreten ist.

Seite 1 von 2

Postanschrift: Behindertenbeirat der Stadt Hilden, c/o Klaus Dupke, Topsweg 30 in 40723 Hilden
Email: behindertenbeirat@hilden.de

Vorsitzender:
Klaus Dupke
Tel.: 0 21 03 / 5 15 09
Email: famliedupke@arcor.de

stellv. Vorsitzender:
Hermann Nagel
Tel.: 0 21 03 / 4 27 73
Email: herman-nagel@ish.de

Schriftführerin:
Hiltrud Stegmaier
Tel. und Fax: 0 21 03 / 4 27 75

Kassiererin:
Renate Laimann
Tel.: 0 21 03 / 5 58 17
Email: renate@laimann.de

Bankverbindung : Sparkasse Hilden · Ratingen · Velbert Konto-Nr. : 34 301 713 - BLZ: 344 500 00

Mit dieser Zielvereinbarung verpflichtet sich die Stadt Hilden von der vorgenannten Satzung ausgehend, behinderten Menschen in Hilden die Nutzung eigener Gebäude und Verkehrsflächen barrierefrei zu ermöglichen. Die Ziele und Maßnahmen zur Umsetzung der Barrierefreiheit in Hilden und die Gestaltung zu einer behindertenfreundlichen Stadt sind in einer Anlage zu der Zielvereinbarung in Einzelnen dargestellt. Beide Unterlagen sind zu Ihrer Information diesem Schreiben beigelegt.

Der Behindertenbeirat und die Stadt Hilden haben sich auch darauf verständigt, die Zielvereinbarung und deren Inhalte privaten Bauherren bekannt zu machen und diese darum zu bitten, die dort aufgeführten Mindeststandards bei deren Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Unabhängig von den Inhalten dieser Zielvereinbarung gehen wir davon aus, dass Sie bei Ihrem Bauvorhaben in allen neuen und möglichst auch in den bestehenden Gebäuden des betreffenden Geländes (Geschäften, Veranstaltungsräumen, Büros, Wohnungen und sonstige Räumlichkeiten), aber auch bei den Verkehrs- und Zufahrtswegen, die jeweils gültigen DIN-Norm einhalten werden, im Besonderen die BauO NRW über Barrierefreiheit. Hierzu einige Beispiele, die aus unserer Sicht unbedingt berücksichtigt werden sollten:

- Barrierefreie Zugänge zu allen Gebäudeteilen, z.B. Türöffnen durch Lichtschranken oder über Taster.
- Einrichtungen und Informationen zur selbständigen Erreichbarkeit aller Gebäude, z.B. durch Leiteinrichtungen und entsprechender Beschilderung.
- Behindertengerechte Erreichbarkeit aller Gebäude und Räume. Außenwege zu den einzelnen Gebäudeeingängen sollten so angelegt werden, dass eine ausreichende Breite (mind. 150 cm) vorhanden und ebenso eine barrierefreie Nutzung durch Rollstühle, Müttern mit Kinderwagen sowie Geh-/Sehbehinderte bei ausreichender Beleuchtung in den dunklen Stunden möglich ist. Dieser Hinweis gilt besonders für die Auswahl des Bodenbelages (Pflaster, Platten) und deren Verlegung; keine großen Fugen!
- Barrierefreie Wohnungen mit entsprechend breiten Türen, Fenstern (Griffe), Fluren, Badezimmern und evtl. Vorrichtungen für Lifte vom Bett zum Bad.
- Aufzüge (behindertengerechte Größe) zur Erreichbarkeit aller Etagen und Räume.
- Aufzuginformationen (taktil/visuell/akustisch).
- Kontrastreiche Handlaufinformationen an den Treppen (taktil/visuell) und jeweilige kontrastreiche Kennzeichnung der ersten und letzten Stufe.
- Ausreichende Anzahl von barrierefreien Toiletten.
- Ausreichende Anzahl von Behindertenparkplätzen in der Tiefgarage mit entsprechender Breite für den selbständigen Ein- und Ausstieg von Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrern. Diese Plätze sollten in Nähe von den Aufzügen angelegt und gut beleuchtet sein. .

Hinweis: Überlegungen anstellen und Maßnahmen festlegen, wie dem Missbrauch dieser Parkplätze durch Nichtberechtigte wirkungsvoll begegnet werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Dupke

Vorsitzender des Behindertenbeirates
der Stadt Hilden

Zielvereinbarung

zwischen

**dem Behindertenbeirat der Stadt Hilden
Gerresheimer Str. 20 b, 40721 Hilden
vertreten durch den Vorsitzenden Herrn Klaus Dupke
-nachstehend Beirat genannt-**

und

**der Stadt Hilden, Am Rathaus 1, 40721 Hilden
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Günter Scheib
-nachstehend Stadt Hilden genannt-**

Präambel

Der Rat der Stadt Hilden hat mit der Satzung über die Wahrung der Belange behinderter Menschen in Hilden vom 27. September 2006 zum Ausdruck gebracht, die Belange behinderter Menschen in Hilden gemäß § 13 des Behindertengleichstellungsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (BGG NRW) sicherzustellen und sich an der Entwicklung der Stadt Hilden zu einer barrierefreien und behindertenfreundlichen Stadt zu beteiligen.

Mit der Satzung hat der Rat den Beirat in die Pflicht genommen, sich an dieser Aufgabe zu beteiligen. Der Beirat ist Ansprechpartner für die Belange der Menschen mit Behinderung in der Stadt Hilden.

Er ist berechtigt, mit der Stadt auf der Grundlage des § 5 BGG NRW zur Herstellung der Barrierefreiheit Zielvereinbarungen abzuschließen.

In Erfüllung dieses Auftrages wird im beiderseitigen Willen im Interesse der Menschen in Hilden diese Vereinbarung geschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Stadt Hilden verpflichtet sich im Sinne des § 4 BGG NRW, behinderten Menschen in Hilden die Nutzung eigener Gebäude und Verkehrsflächen barrierefrei zu ermöglichen, im Verwaltungshandeln die Belange behinderter Menschen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen und zu fördern.
- (2) Die Ziele und Maßnahmen zur Umsetzung der Herstellung der Barrierefreiheit in Hilden und Gestaltung zu einer behindertenfreundlichen Stadt sind in der Anlage zu dieser Vereinbarung zusammengefasst dargestellt.

§ 2

Erfüllungszeit

Die Stadt Hilden verpflichtet sich, die aus der Anlage sich ergebenden Verpflichtungen innerhalb der dort geregelten Fristen unter Beachtung haushaltsrechtlicher Erfordernisse zu erfüllen. Bei Nichteinhaltung der Erfüllungszeit oder rechtlichen Hindernissen verpflichten sich die Vertragsparteien zu entsprechenden Nachverhandlungen.

§ 3

Zusammenarbeit und Kooperation

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich zu einer engen Kooperation und Zusammenarbeit bei der Erfüllung dieser Zielvereinbarung.
- (2) Die Stadt Hilden informiert den Beirat regelmäßig jährlich über den Stand der Umsetzung und gibt ihm die Gelegenheit, sich über die Fortschritte zu informieren.
- (3) Die Stadt Hilden verpflichtet sich, den Beirat bei anstehenden Baumaßnahmen rechtzeitig zu informieren.
- (4) Der Beirat verpflichtet sich, eine gegebenenfalls gewünschte Stellungnahme zeitgerecht abzugeben.
- (5) Der Beirat ist berechtigt, sich während einer Baumaßnahme über den Baufortschritt zu informieren. Die Stadt verpflichtet sich, die Fertigstellung dem Beirat anzuzeigen. Der Beirat hat die vertragsgemäße Erfüllung zu bestätigen.

§ 4

Nichterfüllung

- (1) Erfüllt die Stadt Hilden nicht die Verpflichtungen aus den in der Anlage aufgelisteten Aufgaben, kann der Beirat von der Stadt Hilden Nachbesserung verlangen. Kann die Stadt Hilden die Nachbesserung nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Erfüllungszeit erfüllen, verpflichten sich die Vertragsparteien, über entsprechende Änderungen der Zielvereinbarung zu verhandeln.
- (2) Wird die Einhaltung der Verpflichtungen unmöglich, verpflichtet sich die Stadt Hilden, den Beirat hiervon unverzüglich und umfassend in Kenntnis zu setzen. Der Beirat kann von der Stadt Hilden verlangen, Verhandlungen über eine Änderung dieser Vereinbarung zu führen. Dabei ist einvernehmlich eine Regelung zu finden, die der Verpflichtung am nächsten kommt.

§ 5 **Inkrafttreten und Kündigung**

- (1) Die Zielvereinbarung tritt am 1.1.2008 in Kraft.
- (2) Die Zielvereinbarung kann von jeder Vertragspartei aus wichtigem Grund mit einer Frist von 3 Monaten zum Quartalsende gekündigt werden.
- (3) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 6 **Schlussbestimmungen**

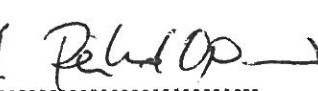
- (1) Änderungen und Ergänzungen dieser Zielvereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieser Zielvereinbarung unwirksam sein oder werden, so bleibt die Zielvereinbarung im Übrigen wirksam und die Vertragsparteien verpflichten sich, eine neue Regelung zu treffen, die dem Zweck der unwirksamen Regelung in zulässiger Weise am nächsten kommt.

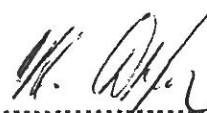
Hilden, den 28. Januar 2008

Für die Stadt Hilden:

Für den Beirat:


.....
Günter Scheib
Bürgermeister


.....
Reinhard Gatzke
Beigeordneter


.....
Klaus Dupke
Vorsitzender


.....
Hermann Nagel
stellv. Vorsitzender

Anlage zur Zielvereinbarung zwischen dem Behindertenbeirat und der Stadt Hilden zur Wahrung der Belange von Menschen mit Behinderungen in der Stadt Hilden vom

Stand: 25.10.2007

Bereich	Gegenstand	Behinderung	Fachbereich	Frist
1. Öffentliche Gebäude	Die Stadt Hilden verpflichtet sich, eigene Gebäude so zu errichten, dass deren Zugänglichkeit und Nutzung barrierefrei möglich ist. Dabei werden folgende Mindeststandards nach jeweils geltender DIN vereinbart: ➤ stufenloser Gebäudehaupteingang, der selbständig nutzbar ist ➤ Informationen zur selbständigen Erreichbarkeit aller Räume ➤ behindertengerechte Erreichbarkeit aller Räume ➤ Aufzug zur Erreichbarkeit aller Räume ➤ Aufzuginformationen (taktil/visuell/akustisch) ➤ kontrastreiche Handlaufinformationen an Treppen (taktil/visuell) und jeweilige kontrastreiche Kennzeichnung der ersten und letzten Stufe ➤ Flure in Gebäuden mit ausreichenden Breiten versehen, von Hindernissen freihalten ➤ ausreichende Anzahl barrierefreier Toiletten ➤ behindertengerechte Einrichtungen werden gewartet, gepflegt und Instand gehalten	Mobilitätsbehinderung Sinnesbehinderung	Amt für Gebäudewirtschaft	sofort

5. Verkehr	Die Stadt Hilden verpflichtet sich neue öffentliche Straßen und Wege so zu bauen, dass deren Nutzung den Belangen von Menschen mit Behinderungen entspricht. Dabei werden folgende Mindeststandards nach jeweils geltender DIN vereinbart: ➤ Bürgersteige/Gehwege sind in ausreichender Breite (1,30 m), geringer seitlicher Neigung und barrierefrei herzustellen; ➤ an Überquerungsstellen inkl. Verkehrsinseln sind abgesenkte Bordsteine abzusenken und taktile Leiteinrichtungen einzubauen; ➤ an stadteigenen Lichtzeichenanlagen sind taktile/akustische Leiteinrichtungen vorzusehen; ➤ Behindertenparkplätze sind in ausreichender Anzahl nach gemeinsamer Festlegung herzustellen, zu kennzeichnen und gegen unberechtigtes Benutzen im Rahmen der üblichen Verkehrsüberwachung regelmäßig zu kontrollieren.	Mobilitätsbehinderung Sinnesbehinderung	Tiefbau- und Grünflächen- amt Ordnungsamt	sofort
6. Verkehr	Die Stadt Hilden verpflichtet sich, bei grundhaften Erneuerungen öffentlicher städtischer Straßen und Wege eine Barrierefreiheit herzustellen, soweit dies die örtlichen Randbedingungen und die technischen Möglichkeiten/Erfordernisse (z.B. beschränkter Querschnitt) zulassen. Die unter Ziffer 5 genannten Mindeststandards gelten entsprechend.	Mobilitätsbehinderung Sinnesbehinderung	Tiefbau- und Grünflächen- amt	sofort

7. Verkehr	Die Stadt verpflichtet sich, bei anderen Straßenbaulasträgern darauf hin zu wirken, dass die unter Ziffer 5 genannten Mindeststandards eingehalten bzw. geschaffen werden.	Mobilitätsbehinderung Sinnesbehinderung	Tiefbau- und Grünflächen- amt	sofort
8. Verkehr	Die Stadt Hilden verpflichtet sich, neu zu errichtende Bushaltestellen in Hilden so herzustellen, dass deren Nutzung den Belangen behinderter Menschen in Hilden entspricht. Dabei gelten folgende Mindeststandards als vereinbart: ➤ an Einstiegshaltestellen sind Wartehäuschen mit ausreichendem Regenschutz und Beleuchtung zu errichten, soweit dies die örtlichen Randbedingungen zulassen; ➤ Sitzmöglichkeit an Einstiegshaltestellen innerhalb der Wartehäuschen sind vorzusehen, soweit die örtlichen Randbedingungen (z.B. beschränkter Fläche) dies zulassen; ➤ hohe Bordsteine (Niederflurbusse); ➤ taktile Leiteinrichtungen einbauen. Die Stadt verpflichtet sich bei dem Linienbetreiber darauf hin zu wirken, dass Fahrpläne mit Großbuchstaben übersichtlich und beleuchtet in einer Höhe von 100 cm anzubringen sind.	Mobilitätsbehinderung Sinnesbehinderung	Tiefbau- und Grünflächen- amt	sofort
9. Verkehr	Die Stadt Hilden verpflichtet sich, die Bushaltestellen aller durch Hilden führenden Linien im Hinblick auf Barrierefreiheit zu untersuchen und ein Konzept zur Schaffung der Mindeststandards nach Ziffer 8 zu erstellen. Das Konzept soll auch beinhalten, ob in vertretbarer Entfernung (50 m) von Bushaltestellen behindertengerechte Querungsmöglichkeiten der Straße vorhanden sind oder geschaffen werden müssten. Über die Umsetzung des Konzeptes befindet der Rat der Stadt Hilden.	Mobilitätsbehinderung Sinnesbehinderung	Tiefbau- und Grünflächen- amt	30.6.2009

10. Arbeit	Die Stadt Hilden setzt sich intensiv dafür ein, die gesetzliche Quote zur Beschäftigung von Menschen mit Behinderung von 5 % aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erreichen.	Mobilitätsbehinderung Sinnesbehinderung	Haupt- und Personalamt	sofort
11. Verwaltung	Die Stadt Hilden verpflichtet sich, ihren Internetauftritt entsprechend der Verordnung zur Schaffung barrierefreier Informationstechnik nach dem Behindertengleichstellungsgesetz zu gestalten.	Sinnesbehinderung	Haupt- und Personalamt	31.12.2008
12. Verwaltung	Die Stadt Hilden verpflichtet sich, bei der Neugestaltung von Schreiben und Vordrucken sowie bei Bescheiden und Dokumenten die Anforderungen an die Barrierefreiheit zu berücksichtigen. Die Umsetzung erforderlicher Änderungen an vorhandenen Vordrucken erfolgt zeitnah. Broschüren und andere Veröffentlichungen der Stadt werden barrierefrei gestaltet, sofern dies nach dem Inhalt und dem Adressatenkreis möglich ist.	Sehbehinderung	alle Fachbereiche	zeitnah

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

ISR Stadt + Raum
Memeler Straße 30

42781 Haan



Datum und Zeichen bitte stets angeben

04.06.2009
333.45-52.1a/09-001

Frau Marks
Tel 0228 9834-188
Fax 0221 8284-0368
elisabeth.marks@lvr.de

Bauleitplanung der Stadt Hilden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 A, 6. Änderung (VEP Nr. 13)

48. Änderung des Flächennutzungsplanes

für den Bereich Berliner Straße/Hochdahler Straße/Mittelstraße (Reichshof-Areal)

hier: Prüfung der Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut i.R.d. Umweltprüfung / Belange des Bodendenkmalschutzes

Ihr Schreiben vom 27.03.2009 – Az.: Projekt 07/41

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) danke ich Ihnen und bitte gleichzeitig zu entschuldigen, dass mir eine termingerechte Stellungnahme nicht möglich war.

Das Plangebiet umfasst die St. Jacobus-Kirche mit ihrem direkten Umfeld. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich in diesem Bereich untertägig die Überreste der Vorgängerkirche, eventueller früherer Kirchenbauten und sonstiger Gebäude sowie archäologisch relevante Schichten, Bodenveränderungen und Funde erhalten haben, die als Bodendenkmäler i.S.d. § 2 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) zu qualifizieren sind. Zur archäologischen Situation und Befunderwartung verweise ich auf die beigefügte archäologisch-bodendenkmalpflegerische Bewertung.

Es ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Planung eine Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange einhergeht. Gegen die Planung bestehen deshalb zunächst Bedenken. Weitere Recherchen im Rahmen der Ermittlung der für die Umweltprüfung maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen bzw. der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sind unerlässlich.

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 133
53115 Bonn, Endenicher Straße 129 und 129a
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltstelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltstelle Karlstraße, Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)
BIC: WELADED3, IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)
BIC: PBNKDEFF370, IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501

Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind auch die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB).

Im vorliegenden Fall ist zunächst eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation als Grundlage für die Umweltprüfung erforderlich. Das Ergebnis ist im Umweltbericht darzulegen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Ich bitte deshalb, den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wie folgt festzulegen:

- In einem ersten Schritt muss eine Überprüfung anhand von Urkatasterplänen und sonstigen geeigneten historischen Karten mit dem Ziel erfolgen, die Vorgängerkirche der Pfarrkirche St. Jacobus zu lokalisieren und die Abgrenzung des Kirchhofes zu klären.
- Anhand dieser Unterlagen ist dann zu prüfen und abzustimmen, ob und inwieweit bodendenkmalrelevante Flächen von der Planung bzw. geplanten, zukünftig zulässigen Erdingriffen betroffen sind. Ausweislich der vorliegenden Unterlagen sind der Neubau einer Sakristei und eines Eingangs am Kirchengebäude geplant. Diese Eingriffe sind schon jetzt als bodendenkmalrelevant anzusehen. Für Ihre Information zu eventuell weiteren vorgesehenen Bodeneingriffen an und in der Kirche wäre ich in diesem Zusammenhang dankbar.
- Auf der Grundlage dieser Informationen ist dann zu prüfen, abzustimmen und zu entscheiden, in welchen Bereichen weitergehende Ermittlungen zur Konkretisierung der archäologischen Befundsituation und Klärung der Denkmalqualität i.S.d. § 2 DSchG NW mittels vorbereitender archäologischer Sachverhaltsermittlung erforderlich werden. Von der Notwendigkeit derartiger Untersuchungen ist schon beim derzeitigen Kenntnisstand auszugehen. Diese Untersuchungen sind nach Maßgabe einer Grabungserlaubnis gem. § 13 DSchG NW auf Veranlassung des Planungsträgers durchzuführen.
- Das Ergebnis der Recherchen und Untersuchungen ist im Umweltbericht darzulegen.

Erst auf der Grundlage entsprechender Ergebnisse wird sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit mit der Planung negative Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut verbunden sind und ob bzw. inwieweit dem geplanten Vorhaben Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen. Der Zielsetzung des Denkmalschutzgesetzes NW (§ 1 DSchG NW), Bodendenkmäler im öffentlichen Interesse zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen, sowie dem Planungsleitsatz des § 11 DSchG NW ist dabei Rechnung zu tragen.

Gemäß § 11 DSchG NW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Dieses Ziel gilt es durch geeignete Darstellungen bzw. Festsetzungen in den Bauleitplänen zu erreichen.

Für Rückfragen und die Abstimmung der weiteren Vorgehensweise - auch in einem gemeinsamen Gespräch - stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalbehörde erhält eine Durchschrift dieses Schreibens zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Marks

ARCHÄOLOGISCH-BODENDENKMALPFLEGERISCHE BEWERTUNG

Hilden

Az.: 333.45-52.1a/09-001

Vorhabenbezogener B-Plan 73A, 6. Änderung

Archäologische Situation

Das Plangebiet umfasst die Pfarrkirche St. Jacobus mit ihrem direkten Umfeld. Die heutige Kirche stammt aus dem 19. Jahrhundert. Sie geht aber zurück auf einen Holzbau, der 1682 errichtet wurde, nachdem die katholische Gemeinde 1650 ihre Kirche am Markt verloren hatte. 1745 bis 49 ersetzte man ihn durch eine steinerne Kirche, die im folgenden mehrfach umgebaut wurde. Nach ihrer Zerstörung durch einen Brand wurde 1881/82 der heutige Kirchenbau errichtet. Wie sich seine Größe, Abgrenzung und Orientierung zu denen der Vorgängerbauten verhält, ist hier nicht bekannt.

Die zu erwartende archäologische Situation ist aufgrund dieser bekannten historischen Daten und bereits untersuchter, vergleichbarer Fälle klar zu formulieren. So hinterließen die Errichtung, die baulichen Veränderungen, die alltägliche Nutzung und die Geschichte derartiger Anlagen (im aktuellen Fall zum Beispiel der Brand der Vorgängerkirche) ihre Spuren in Form archäologischer Funde und Befunde im Untergrund. Dabei handelt es sich in der Regel nicht nur um Keller, Fundamente und sonstige Baubefunde - sowie im aktuellen Fall um Gräber -, sondern auch um Planierschichten, Bodenaufträge, Abbruch- und Brandschutt, Garten- und Küchenabfälle, zerbrochenes Geschirr und andere Gebrauchsgegenstände, die auf die jeweilige historische Geländeoberfläche gelangten. Im Laufe der Zeit entstanden daraus Pakete übereinander liegender Kulturschichten mit eingelagerten baulichen Resten und Funden, deren Alter nach unten hin zunimmt (Prinzip der archäologischen Stratigraphie). Sie blieben überall dort bis heute erhalten, wo keine umfassenden modernen Bodeneingriffe erfolgten. Ursache dafür ist, dass bis zur Einführung moderner Baumaschinen und -vorschriften bei Um- und Neubauten alte Baulichkeiten in der Regel nur soweit abgebrochen wurden, wie sie einer Neuplanung im Wege standen. Meist beschränkte sich der Abbruch auf das Aufgehende, während Fundamente, Keller und sonstige untertägige Bauteile unberührt blieben oder für den Neubau genutzt wurden. Dass vor der Errichtung neuer Gebäude mit schwerem Gerät durch das vollständige Ausräumen des Baufeldes „reiner Tisch“ gemacht wird, ist erst in jüngster Zeit, üblich geworden. Wo Baulichkeiten früher dennoch restlos beseitigt wurden, blieben Ausbruchgräben und andere Spuren im Boden zurück, die Rückschlüsse auf die Art und Ausprägung der entfernten Anlage ermöglichen.

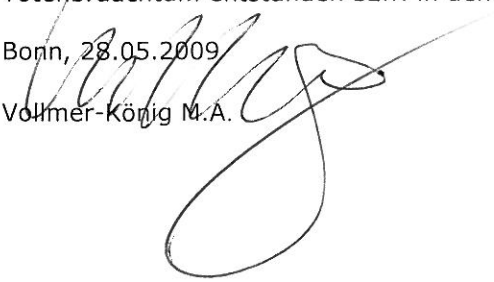
Dass St. Jacobus hierin keine Ausnahme bildet, wird durch Ziegelmauern und einen Lehmfußboden sowie durch Knochen und eine Sarggriff belegt, die 1999 bei Erdarbeiten in der Mittelstraße angetroffen wurden (Fundstelle 1960/011).

Befunderwartung

Im Untergrund des Plangebietes muss mit den Überresten der Vorgängerkirche, eventueller früherer Kirchenbauten und sonstiger Gebäude sowie mit Schichten, Bodenveränderungen und Funden gerechnet werden, die im Zusammenhang mit ihrer Errichtung, Nutzung, Veränderung und ihrem Rückbau oder ihrer Zerstörung entstanden bzw. in den Boden gelangten. Zu erwarten sind darüber hinaus Gräber sowie Schichten, Bodenveränderungen und Funde, die im Zusammenhang mit dem Totenbrauchtum entstanden bzw. in den Boden gelangten.

Bonn, 28.05.2009

Vollmer-König M.A.



LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 21 40 · 50250 Pulheim



ISR Innovative
Stadt + Raum, Planung GmbH & Co. KG
Memeler Straße 30
42781 Haan

Datum und Zeichen bitte stets angeben

03.06.2009
004385-09 Kr-Mi

Herr Dr. Kretzschmar
Tel 02234 9854-525
Fax 0221 8284-1993
cornelia.mieves@lvr.de

**Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13) und 48. Änderung
des FNP für den Bereich Berliner Strasse / Hochdahler Strasse / Mittelstrasse
(Reichshof Areal)**

Ihr Schreiben vom 27.3.2009
Denkmalpflegerische Stellungnahme gemäß § 22 DSchG NW

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Entwurf des obigen B-Planes berührt sowohl das Baudenkmal Mühlenstrasse 8 als auch die benachbarte denkmalwerte Kirche St. Jacobus.

Die Kennzeichnung des Denkmalbestandes in der Plandarstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 73A, 6. Änderung, Stand 26.2.2009, erscheint nicht korrekt, da die zugehörige Sakristei nicht als Teil des Denkmals gekennzeichnet ist. Dieser formale Fehler muss im Sinne des Öffentlichen Belangs des Denkmalschutzes durch gleiche Kennzeichnung, wie bereits bei dem Kirchenschiff geschehen, korrigiert werden.

Im Rahmen des Umgebungsschutzes nach § 9 DSchG NW sehe ich keine Bedenken gegen die geplanten neuen Baukörper zur Mühlenstrasse, Hochdahler Strasse und an der Ecke zur Mittelstrasse, soweit sie mit den notwendigen Abstandsflächen den Denkmalbestand substantiell nicht beeinträchtigen.

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Besucheranschrift: 50259 Pulheim (Brauweiler), Ehrenfriedstraße 19, Eingang Haupttor
Bushaltestelle: Brauweiler Kirche, Linien 961, 962, 967 und 980
Telefon Vermittlung: 02234 9854-0, Internet: www.denkmalpflege.lvr.de
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Westdeutsche Landesbank, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)
BIC: WELADED, IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)
BIC: PBNKDEFF370, IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501

Erhebliche Bedenken ergeben sich dagegen zur beabsichtigten Aufgabe der zur Kirche gehörigen Sakristei und gegen die damit verbundene planungsrechtliche Neustrukturierung der Binnenfläche zwischen Kirchenschiff und Mühlenstrassenbebauung. Denn dort stützt und verlangt die Planung einen zerstörenden Eingriff unmittelbar in die geschützte Bausubstanz der denkmalwerten Kirche St. Jacobus und zusätzlich in deren dortige geschützte Außengestalt.

Auch der neu geplante Eingang in die Kirche zur Mittelstrasse würde an der jetzt gekennzeichneten Stelle einen Durchbruch durch das Mauerwerk und eine Veränderung der Außengestalt nach sich ziehen, was auf der Basis der vorliegenden, für eine Detailbewertung unzureichenden Unterlagen eine erhebliche Beeinträchtigung des optischen und substantiellen Erscheinungsbildes ermöglicht und begünstigt.

Unter Hinweis auf die oben aufgeführten Inhalte werden nach § 22 DSchG NW im Rahmen der Beteiligung als Träger des öffentlichen Belangs Denkmalschutz die erheblichen denkmalpflegerischen Bedenken gegen das Planverfahren artikuliert und zugleich zum Schutz des Denkmalbestandes die dazu mindest notwendigen Änderungen an der Planung angeregt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Frank Kretzschmar

**Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung/ VEP
Nr. 13
48. Änderung des Flächennutzungsplans
hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Protokoll der Bürgeranhörung am 30.04.2009

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei folgendem Protokoll nicht um ein Wortprotokoll handelt, sondern um ein Inhaltsprotokoll.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 18.03.2009 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13) und zur Aufstellung der 48. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage am Ostrand der Hildener Innenstadt, etwa 500 m vom Alten Markt entfernt am Anfang der Fußgängerzone „Mittelstraße“. Es umfasst die Flächen der St. Jacobuskirche und des zugehörigen Pfarrhauses sowie den „alten Reichshof“. Außerdem wird der Kreuzungsbereich Hochdahler Straße / Berliner Straße überplant. Das Plangebiet entspricht damit überwiegend den Flächen, die im Rahmen des Investoren-Wettbewerbs zur Umstrukturierung des Reichshof-Areals im Jahr 2007 untersucht wurden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), wird im Norden begrenzt durch die Berliner Straße, im Nordwesten durch die Bebauung südlich der Berliner Straße sowie die Nordseite der Mühlenstraße, im Südwesten durch die Bebauung zwischen Mittelstraße und Mühlenstraße, im Süden durch die Mittelstraße und im Osten durch die Hochdahler Straße. Es umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 49, die Flurstücke 10, 401, 403, 642, 752, 764, 766, 1079 und 1080 sowie Teile der Flurstücke 55, 58 und 824 und in Flur 59 Teile der Flurstücke 1023 und 1033.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 30.04.2009 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse auf den Termin hingewiesen, betroffene Grundstückseigentümer erhielten ebenfalls eine Einladung.

Zu dem Termin waren erschienen

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste
2. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll
3. als Vertreter des mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragten Stadtplanungsbüros (ISR Stadt + Raum): Herr Roth, Frau Koller
4. als Vertreter des Investors (Reichshof Hilden GmbH): Herr Dr. Bogatzki

5. als Vertreter des planenden Architekturbüros (Christof Gemeiner Architekten): Herr Gemeiner
6. als Vertreter der im Rat vertretenen Parteien: Frau Donner, Herr Bartel, Herr Bommernann, Herr Büttner, Herr Kaltenborn, Herr Reffgen, Herr Schlottmann, Herr Weinrich, Herr Welke

Herr **Groll** eröffnete die Sitzung um 18.00 Uhr und stellte sich selbst als Mitglied der Verwaltung, sowie Herrn **Bogatzki**, Herrn **Gemeiner**, Herrn **Roth** und Frau **Koller** vor.

Anschließend wurden die Anwesenden von Herrn **Groll** über den Ablauf der Bürgeranhörung informiert und auf ihre Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hingewiesen. Außerdem informierte Herr **Groll** die Anwesenden darüber, dass die gestellten Fragen, die Antworten darauf und die Anregungen allgemein protokolliert werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Bedenken und Anregungen den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates weitergegeben werden können und im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden. Das Protokoll kann bei der Verwaltung ca. zwei Wochen nach der Veranstaltung angefordert werden. Zudem verwies Herr **Groll** auf die Möglichkeit, sich im Internet über den weiteren Verlauf des Planverfahrens zu informieren. Bei der späteren Offenlage könnten sich die Bürger ausführlich über den konkreten Bebauungsplanentwurf informieren und Anregungen vortragen; daneben würden die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Untersuchungen (z. B. Verkehrsgutachten, Umweltbericht) zur Verfügung stehen.

Im Anschluss erläuterte Herr **Roth** als Vertreter des mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragten Planungsbüros ISR die verschiedenen Verfahrensschritte bei der Aufstellung eines Bauleitplans. Er stellte im Folgenden die gegenwärtige Situation vor Ort und die beabsichtigten Planungen vor.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Besitz der katholischen Kirchengemeinde St. Jacobus in Hilden, die Teilfläche an der Kreuzung Berliner Straße / Hochdahler Straße gehört einem privaten Eigentümer.

Die Kirchengemeinde möchte ihre Nutzungen neu organisieren und besser zusammenfassen und hat aus diesem Grund im Jahr 2007 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt.

Dieses hatte zum Ziel, Ideen für eine Neunutzung des Areals und für eine städtebauliche Neugestaltung des Bereichs zu sammeln.

Grundlegender Gedanke des im Wettbewerb siegreichen Entwurfskonzeptes ist es, die St. Jacobuskirche als Solitär freizustellen und einen neuen Platz im Stadtraum zu schaffen, den St. Jacobusplatz. Die Bebauung zwischen Itter und Mühlenstraße wird als „schützender Mantel“ der Kirche betrachtet, der durch die Anordnung der neuen Baukörper ergänzt wird.

Durch bauliche Lücken sollen Wege- und Sichtbeziehungen geschaffen bzw. wiederhergestellt werden. Diese baulichen Lücken sind aus dem erfolgreichen Wettbewerbsbeitrag übernommen. Sie dienen der Gliederung der geplanten Gebäude untereinander und erzeugen wahrnehmbare Sicht- und Wegebeziehungen. Dazu wird der heutige Reichshofs an seinem derzeitigen Standort durch ein neues Gebäude aufgenommen, das Gestaltungsmerkmale des Reichshofs zitiert und in einer zeitgemäßen und modernen Architektursprache interpretiert. Weitere Neubauten umschließen den neuen Jacobusplatz und grenzen diesen zur vielbefahrenen Hochdahler Straße ab. In den Gebäuden werden Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnnutzungen angestrebt, um zur Belebung des Standortes beizutragen.

An der Kreuzung Berliner Straße / Hochdahler Straße markieren zwei prägnante Gebäude als Ergänzung des gegenüberliegenden Bestandsgebäudes die Eingangssituation in die Innenstadt. Damit soll dem gegenüberliegenden derzeit übergewichtigen Baukörper ein starkes Pendant gegenübergestellt und der Kreuzungspunkt markiert werden.

Die als Baudenkmal eingetragenen Gebäude St. Jacobuskirche und Pfarrhaus werden durch den Bebauungsplan im Bestand planungsrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan werden diese Gebäude nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet. Im nördlichen und südlichen Anschluss an das Kirchengebäude werden weitere überbaubare Flächen im Bebauungsplan vorgesehen, um die geplanten neuen Anbauten (Sakristei, Eingangsbereich) gemäß dem städtebaulichen Entwurf zu realisieren.

Die Geschossigkeit und die Höhenentwicklung orientieren sich an den Gebäuden im Umfeld sowie an der Höhe des alten Reichshofes. Diese sollen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. Die geplanten Dichtewerte (Grundflächenzahl von 1,0 und Geschossflächenzahl von 3,0) entsprechen weitgehend den Werten des bestehenden Bebauungsplans und orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Planungsintention ist, durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen Synergien zu erzeugen und eine nachhaltige Belebung des Bereichs durch eine Stärkung der Wohnnutzung zu erreichen. So werden einerseits Synergien zwischen dem Gemeindezentrum und der bestehenden Seniorenwohnanlage erkannt und andererseits eine Stärkung des Standorts durch die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Verbindung mit der Wohnnutzung erwartet.

Das bestehende Planungsrecht mit einer Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan und mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ermöglicht nicht die Umsetzung des ausgewählten Entwurfs aus dem Auswahlverfahren, der von der Kirchengemeinde selbst, vom Rat der Stadt Hilden sowie der Erzdiözese Köln befürwortet wird.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar. Im Eckbereich der Berliner Straße / Hochdahler Straße, im Nordosten des Änderungsbereiches, ist eine gemischte Baufläche – Kerngebiet dargestellt.

Um die Planung umsetzen zu können, ist daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die Änderung des FNP erforderlich. Dabei soll die Fläche für den Gemeinbedarf auf den Bereich der St. Jacobus-Kirche und des Pfarrhauses reduziert werden. Die übrigen Flächen des Plangebiets sollen als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Damit sich die Anwesenden ein besseres Bild von der geplanten Bebauung machen können, wurde die Planung zum Abschluss anhand von Perspektiven des Büros Christof Gemeiner Architekten illustriert.

Herr **Groll** wies darauf hin, dass nun Anmerkungen gemacht werden könnten.

Zunächst erklärte er, dass er bereits im Vorfeld mehrfach auf die Verkehrsproblematik angesprochen worden sei. Zur vorliegenden Planung seien mehrere Erschließungsalternativen in Betracht gezogen worden, die er noch erläutern würde.

Die geplanten Nutzungen wurden durch Herrn **Roth** dargestellt. Mit dem Entschluss zur Neugestaltung des Areals wurde auch die Entscheidung getroffen, dass die meisten bestehenden Nutzungen (bspw. die Vereine) nicht an diesem Standort bleiben können. Der mit diesen Nutzungen verbundene Verkehr falle demnach weg.

Für die neuen Wohnungen und Geschäfte bzw. Büros und die kirchlichen Nutzungen werde eine Tiefgarage mit 150 Plätzen errichtet, die über die Mühlenstraße erschlossen werde. Dabei werde es sich um eine private Tiefgarage handeln und nicht um eine öffentlich zugängliche wie bspw. am Rathaus. Ggf. müsse eine weitere Tiefgarage für die nicht zum Projekt Reichshof gehörende Bebauung an der Ecke Hochdahler Straße / Berliner Straße errichtet werden.

Herr **Roth** erläuterte, dass bei dem geringst möglichen Büroanteil insgesamt ca. 80- 85 Wohneinheiten entlang der Hochdahler Straße und weitere ca. 10 Wohnungen in dem geplanten Gebäude an der Mühlenstraße entstehen würden.

Herr **Groll** führte weiter aus, dass derzeit ein Verkehrs- und ein Immissionsschutzgutachten erstellt würden, die den Nachweis zu erbringen hätten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und keine unzulässige Lärmbelastung für die bestehende Bebauung entstehen. Dazu würden dann ggf. Festsetzungen im BP getroffen. Diese Gutachten werden zur Offenlage vorliegen, so dass sich die Bürger dann genauer informieren könnten.

Anschließend wurde um Stellungnahmen und Anregungen der Anwesenden gebeten.

Die Bürgerinnen und Bürger stellten folgende Fragen bzw. gaben folgende Anregungen zur Planung:

** Warum wird die Tiefgarage nicht von der anderen Seite erschlossen anstatt über die Spielstraße?*

Herr **Groll** stellte dazu klar, dass es sich bei der Mühlenstraße straßenverkehrsrechtlich nicht um eine Spielstraße, sondern um einen verkehrsberuhigten Bereich handelt. Dies sei ein wichtiger Unterschied. Im verkehrsberuhigten Bereich haben Fußgänger Vorrang, es handelt sich allerdings um eine Erschließungsstraße, an der man Kinder nicht ohne Aufsicht spielen lassen darf.

Er führte weiter aus, dass die Anbindung der Tiefgarage bereits länger diskutiert worden sei. Es gebe hier prinzipiell vier Alternativen:

1. Die jetzt geplante Erschließung über die Mühlenstraße.
2. Eine Öffnung der Mühlenstraße zur Kreuzung an der Hochdahler Straße hin. Diese Zufahrt sei dann aber nur schwer beherrschbar, so dass auch mehr Verkehr in die Mühlenstraße gezogen würde. Diese Kreuzung werde zudem täglich von ca. 45.000 Kfz befahren, so dass die Öffnung aus Gründen der Verkehrssicherheit verworfen worden sei.
3. Eine Tiefgaragenzufahrt an der Mittelstraße. Hier beginne allerdings die Fußgängerzone, die Anlieferung der dort vorhandenen Geschäfte laufe bereits über die Mittelstraße. Da hier die Schaffung eines innerstädtischen Platzes gewünscht sei und der neue Reichshof auch ein gastronomisches Angebot, ggf. mit Außenbereichen, enthalten solle, komme eine Zufahrt hier nicht in Frage.

Eine Tiefgaragenzufahrt/ Rampe würde zudem im Gegensatz zur geplanten Verbindung von Fußgängerzone und St.Jacobus-Platz stehen sowie den Platz selbst beeinträchtigen.

4. Zufahrt von der Hochdahler Straße. Diese Lösung war zunächst vom Tiefbauamt vorgeschlagen worden. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der Hochdahler Straße seien hier allerdings nur rechts rein / rechts raus – Fahrbeziehungen möglich, was die Nutzbarkeit der Tiefgarage stark einschränke. Diese Variante werde allerdings als Ergänzung noch einmal geprüft.

Herr **Groll** wies noch einmal darauf hin, dass die wegfallenden Verkehre ebenfalls zu berücksichtigen seien. Bei größeren Festen der Vereine gebe es regelmäßig Beschwerden über die Verkehrsbelastung. Diese Belastung würde in Zukunft wegfallen.

** Es wurde angemerkt, dass bei ca. 80 Wohneinheiten und der kirchlichen Nutzung 150 Stellplätze in der Tiefgarage nicht ausreichen werden. Mehr Plätze bedeuteten dann auch mehr Verkehr. Außerdem wurde gefragt, ob die Anlieferung der neuen Geschäfte ebenfalls über die Mühlenstraße erfolgen solle.*

Herr **Roth** erklärte, dass im Bestand auf dem Gelände rund um die Kirche und den Reichshof bereits 50 oberirdische Stellplätze vorhanden seien, die zukünftig wegfallen und durch Plätze in der Tiefgarage ersetzt würden. Am Ende der Mühlenstraße fielen weitere Stellplätze weg.

Die Anlieferung der Geschäfte solle prinzipiell über die Mittelstraße erfolgen, ggf. teilweise auch über die Mühlenstraße. Dieser Fall werde durch die Gutachter als worst-case-Szenario zugrunde gelegt, es werde also von den ungünstigsten Werten ausgegangen, auch wenn dieser Fall weniger realistisch sei.

Herr **Groll** ergänzte, dass Einzelhandel und Gastronomie nur relativ wenig Flächen in den neuen Gebäuden einnehmen werden (etwa ab dem Knick nach Süden bis zur Mittelstraße) und wie auch bei den übrigen Geschäften an der Mittelstraße eine Anlieferung über die Fußgängerzone an Werktagen bis 11 Uhr vorgesehen sei. Dies stehe auch nicht im Widerspruch zu einer öffentlichen Nutzung des neuen St. Jacobus-Platzes.

[Anm.: nach den neuesten Erkenntnissen ist eine Belastung der Mühlenstraße durch Anlieferverkehr nicht gewünscht, so dass die Anlieferung der Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe, die sich zudem im südlichen Teil der Neubebauung befinden werden, nur über die Mittelstraße erfolgen soll.]

Herr Groll erklärte weiter, dass man stets bemüht sei, alle möglichen Einwände vorab zu berücksichtigen, sich aber manches erst im Verfahren zeigen könne. Die Anregung, dass weniger zusätzliche Verkehre erzeugt und für alle künftigen Nutzer ausreichend Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen werden sollten, werde selbstverständlich aufgenommen.

Er verwies darauf, dass in der Tiefgarage des Wohnparks noch Plätze frei seien. Wer keine Miete für einen Stellplatz zahlen wolle, dem stehe dies natürlich frei. Man müsse dann aber damit leben, ggf. einige Hundert Meter zur Wohnung laufen zu müssen. Es bestehe kein Anspruch auf die private Nutzung eines öffentlichen Stellplatzes, auch nicht in einer Bewohnerparkzone wie der Mühlenstraße.

** Wie viele Stellplätze fallen zukünftig an der Mühlenstraße weg?*

Herr **Roth** erklärte, dass entlang der Straße fast alle Längsparker erhalten blieben. Nur am Ende der Straße fielen einige Plätze in Queraufstellung weg, da die Gebäude etwas näher an die Straße heranrücken.

** Es wird bemängelt, dass die Müllabfuhr keine Wendemöglichkeit mehr hat.*

Herr **Groll** verwies darauf, dass die Planung mit der Müllabfuhr besprochen worden sei. Zwischen den neuen Baukörpern entlang der Mühlenstraße sei eine Wendemöglichkeit gegeben.

** Es wird gefragt, ob das Bewohnerparken erhalten bleiben sollte.*

Herr **Groll** bejahte diese Frage.

** Soll der verkehrsberuhigte Bereich erhalten bleiben? Es gibt vermutlich Richtlinien, welche Verkehrsbelastung für einen verkehrsberuhigten Bereich nicht überschritten werden dürfen. Die Annahme, die wegfallenden und die neuen Verkehre glichen sich aus, ist naiv.*

Herr **Roth** erläuterte, dass nicht davon ausgegangen werde, dass die Zahlen unverändert blieben. Es werde durch die Neuplanung zusätzliche Verkehre geben, allerdings nicht in übermäßigem Umfang. Der Verkehr werde sich nicht verdoppeln.

** Es wird angemerkt, dass dort sicher auch Familien mit Kindern wohnen würden und dass diese aufgrund der Aktivitäten der Kinder sicher 12 Fahrten täglich unternehmen würden.*

Herr **Groll** sagte dazu, dass das Wohnen in der Innenstadt gerade deshalb an Attraktivität gewinne und gefördert würde, weil dort alles gut zu Fuß erreichbar sei und auf Pkw-Fahrten

teilweise verzichtet werden könne. Von diesem Standort aus seien bspw. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Musikschule zu Fuß erreichbar. Daher sei nicht mit einer so hohen Zahl an täglichen Fahrten zu rechnen.

** Es wird bemängelt, dass die Neuplanung einen Wertverlust der bestehenden Wohnungen bedeuten würde.*

Herr **Gemeiner** erklärte, dass der jetzige Zustand wenig attraktiv sei und eine Abwertung des Umfelds bedeute. Die Entwicklung der Flächen bedeute eine große Chance. Der zusätzliche Verkehr werde bestimmt verträglich sein. Durch die attraktive Gestaltung des Standorts komme es zu einer Aufwertung des ganzen Bereichs.

** Es wird erwidert, dass das Umfeld so gewünscht sei, wie es ist, und die jetzige Situation nicht als Abwertung empfunden werde. Die sogenannte Brache solle bleiben.*

Herr **Groll** sagte dazu, dass das Areal des Wohnparks ebenfalls einmal eine Brache gewesen sei, die neu entwickelt wurde, weil die Stadt hier großes Potenzial sah. Genauso verhalte es sich im vorliegenden Fall. Im Plangebiet stünden einige baufällige Pavillons, auch der Reichshof sei heruntergekommen. Dieser Zustand werde dem östlichen Teil der Mittelstraße nicht gerecht. Man könne nicht erwarten, dass sich innerhalb von 25 Jahren im Umfeld nichts verändert.

Herr **Groll** verwies außerdem darauf, dass der bestehende Bebauungsplan bereits eine Bebauung mit fünf Vollgeschossen ermögliche, dass also auch ohne die vorliegende Planung bereits Veränderungen möglich seien. Das geltende Planungsrecht entspreche nicht mehr dem Stand der Zeit. Die Neuplanung enthalte dagegen alles, was heutzutage in der Stadtplanung zu berücksichtigen sei in Bezug auf Lärmschutz, Begrünung etc.

Das bestehende Planungsrecht sei in den vergangenen 25 Jahren nie ausgeschöpft worden und solle nun in heutige Maßstäbe überführt werden, um eine der Innenstadt angemessene städtebauliche Gestaltung zu erreichen. Die neuen Bewohner würden einen Gewinn für die Hildener Innenstadt darstellen und könnten nicht nur als potenzielle Belastung betrachtet werden.

** Es wird prinzipiell befürwortet, dass an dieser Stelle etwas geplant wird. Es ergeben sich allerdings Verständnisfragen. Es wurde von ca. 95 Wohneinheiten gesprochen, unklar sei allerdings, wie viele Büroflächen entstehen werden. Außerdem wird in der im Internet einsehbaren Entwurfserläuterung unter Punkt 5.4 dargestellt, dass eine Zufahrt über die Mittelstraße aufgrund der Fußgängerzone nicht möglich und erwünscht sei. Der vorderste Bereich der Mittelstraße sei allerdings nicht als Fußgängerzone gewidmet. Hier wird ein Planungsschritt vorweg genommen, indem von vorneherein alles dahin argumentiert wird, dass die Zufahrt nur über die Mühlenstraße erfolgen kann.*

Herr **Roth** erklärte, dass nur dann 95 Wohneinheiten entstehen könnten, wenn praktisch keine Büros vorgesehen werden. Bei mehr Bürofläche ergeben sich daher entsprechend weniger Wohneinheiten. Das Nutzungskonzept sei noch nicht vollständig, der Hochbau befinde sich in der Planungsphase, so dass der genaue Anteil der Wohn- bzw. Büronutzung noch nicht bekannt sei.

Herr **Roth** führte weiter aus, dass im Vorfeld bereits die verschiedenen Erschließungsvarianten geprüft worden seien und nach Abwägung der Vor- und Nachteile die Zufahrt über die Mühlenstraße als die vorteilhafteste angesehen worden sei.

** Es wird darauf hingewiesen, dass die Kurve im Übergang von der Straße „Am Rathaus“ in die Mühlenstraße häufig zugeparkt sei. Auch die bestehende Tiefgaragenausfahrt sei häufig*

durch Anlieferverkehr blockiert. Wenn die Mühlenstraße noch mehr Verkehr aufzunehmen habe, sei dies nicht mehr zu bewältigen. Zudem solle Gerüchten zufolge der Parkplatz zwischen Itter und Berliner Straße wegfallen. Dies wird zu mehr Parksuchverkehr und unberechtigten Parkern in der Mühlenstraße führen.

Herr **Groll** bestätigte, dass der westliche Parkplatz zwischen Itter und Berliner Straße mit Wohnbebauung bebaut werden soll. Der bestehende öffentliche Parkplatz wird derzeit bewirtschaftet und wird zukünftig nicht mehr vorhanden sein. Im Falle der Schwanenstraße, wo vor ca. fünf Jahren ein Parkplatz durch eine Baumaßnahme wegfiel, konnte festgestellt werden, dass dies nach wenigen Monaten allgemein bekannt war und niemand mehr dort nach einem Parkplatz suchte, so dass der Parksuchverkehr im Umfeld abgenommen hat. Es werde die Anregung aufgenommen, das Bewohnerparken in der Mühlenstraße besser zu kontrollieren.

** Es wird darauf hingewiesen, dass **im Steinhäuser-Centrum** großer Leerstand herrscht. Es wird daher angezweifelt, dass ausgerechnet für die Hochdahler Straße Mieter zu finden sind.*

** Es wird des weiteren die Frage nach der Art der geplanten Gastronomie („normal“ oder lärmintensiv) gestellt.*

Herr **Groll** erklärte, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zu sagen ist, welche Gastronomie dort angesiedelt werden wird.

** Es wird darauf hingewiesen, dass viele Taxi-Passagiere aus der Walder Straße kommen und zunächst die Hochdahler Straße überqueren. Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, ob der Taxistand nicht auf die andere Seite verlegt werden kann, um die Fußgängerzone freizuhalten.*

Herr **Groll** erklärte, dass dies mit den Taxiunternehmen besprochen werden müsse, da diese gerne so nah wie möglich an ihren potentiellen Kunden positioniert sein möchten. Im Bereich östlich der Bushaltestelle sei außerdem bereits ein Taxistand vorhanden. Die Anregung werde aufgenommen.

** Es wird angemerkt, dass die Stellplätze an der Mühlenstraße, die erhalten bleiben sollen, nicht im Gestaltungsplan dargestellt sind.*

Herr **Roth** erklärte, dass im Gestaltungsplan insgesamt keine Stellplätze im Straßenraum dargestellt seien. Er wies darauf hin, dass die Schrägaufsteller am Ende der Straße entfallen werden, dass dort aber Längsparken möglich sei. Dies sei in der weiteren Planung zu konkretisieren.

** Es wird gefragt, ob die Gutachten auf der Grundlage der 150 Tiefgaragen-Stellplätze erstellt werden.*

Herr **Roth** bejahte diese Frage und erläuterte, dass bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens auch bestimmte Umschlagwerte, also mehrere Fahrten pro Tag pro Stellplatz, natürlich unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets, angesetzt werden. Außerdem werde unterstellt, dass ein Teil der Anlieferung über die Mühlenstraße erfolgt, obwohl dies eher unwahrscheinlich sei.

[Anm.: nach den neuesten Erkenntnissen ist eine Belastung der Mühlenstraße durch Anlieferverkehr nicht gewünscht, so dass die Anlieferung der Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe, die sich zudem im südlichen Teil der Neubebauung befinden werden, nur über die Mittelstraße erfolgen soll.]

Ferner werden die Verkehre durch die neue Nutzung nördlich der Mühlenstraße in den Gutachten berücksichtigt.

** Es wird kritisiert, dass eine Erschließung über die Mühlenstraße prinzipiell ein Unding sei. Die anwesenden Bürger werden aufgefordert, alle Mittel zu nutzen, um diese Planung zu verhindern.*

Herr **Groll** wies daraufhin auf die verschiedenen Möglichkeiten hin, Einwendungen zur Planung zu machen. Zum Einen könnten im Rahmen der Offenlegung Stellungnahmen abgegeben werden. Des weiteren bestehe nach Satzungsbeschluss ein Jahr lang die Möglichkeit, eine Normenkontrollklage einzureichen. Es könne auch gegen die Baugenehmigung geklagt werden. Eine solche Klage müsse allerdings gut begründet werden.

Herr **Groll** erläuterte noch einmal, dass aus stadtplanerischer Sicht vor etwa einem Jahr die Entscheidung gefällt wurde, dass an dieser Stelle eine Aufwertung nötig ist.

** Es wird gefordert, dass im Rahmen der Verkehrsgutachtens alle Varianten geprüft werden müssten.*

Herr **Groll** erklärte, dass der Gutachter gebeten werde, auch Varianten zu untersuchen.

** Soll auch der Baustellenverkehr über die Mühlenstraße abgewickelt werden?*

Herr **Groll** erklärte, dass dazu noch keine Aussagen gemacht werden könnten, aber es sei wohl davon auszugehen, dass auch ein Teil des Baustellenverkehrs über die Mühlenstraße laufen werde. Bautätigkeiten und Baustellenverkehre werde man aber in der Innenstadt prinzipiell nicht verhindern können.

** Es wird darauf hingewiesen, dass im Verlauf der Straße „Am Rathaus“ und der Mühlenstraße recht häufig Unfälle passieren, vor allem im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten. Es wird bezweifelt, dass die Straße den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.*

Herr **Groll** erklärte, dass die Mühlenstraße in den Statistiken der Polizei nicht als Unfallschwerpunkt erkennbar sei. Prinzipiell müsse man sich entscheiden, was man wolle: einen verkehrsberuhigten Bereich oder eine leistungsfähige Straße. Letztere müsse dann eine 5,5m breite Fahrbahn und beidseitige Gehwege aufweisen. Bisher sei auch noch niemand komplett in der Straße „stecken geblieben“. Es sei in einem verkehrsberuhigten Bereich zumutbar, ab und zu warten zu müssen.

** Es wird gefragt, wo genau der verkehrsberuhigte Bereich endet.*

Herr **Groll** erläuterte, dass die Verkehrsberuhigung an der Pflasterfläche beginne. Die Verkehrsberuhigung bedeute, dass nur dort geparkt werden dürfe, wo entsprechende Markierungen vorhanden seien, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung bei 4-7 km/h liege und Fußgänger Vorrang haben. Die Straße stelle aber keine Spielfläche für Kinder dar.

** Es wird darauf hingewiesen, dass ein Richtwert von 500 Kfz pro Tag bereits überschritten werde.*

Herr **Groll** wies darauf hin, dass die Verkehrsmenge untersucht werde. Es gebe allerdings keine Grenzwerte, wie viele Pkw täglich einen verkehrsberuhigten Bereich befahren können. Es gebe nur Orientierungswerte bezogen auf die Fahrbahnbreite.

** Wann findet die Offenlage statt?*

Herr Groll erklärte, dass am 10.06.09 im Stadtentwicklungsausschuss (STEA) der Offenlagebeschluss gefasst werden solle. Dieser werde vom Rat am 24.06.09 bestätigt. Die Offenlage werde erst danach stattfinden. Üblicherweise dauert die Offenlage einen Monat, aufgrund der Sommerferien werde die Frist aber ggf. verlängert. Sie finde in der Regel im Rathaus statt.

Die Termine der Offenlage seien auch den Zeitungen und Reklameblättchen, dem Amtsblatt sowie der Internetseite der Stadt Hilden zu entnehmen. Im Internet seien auch die Gutachten einsehbar und könnten bei Bedarf ausgedruckt werden.

** Es wird gefragt, welche Art von Wohnraum dort entstehen soll.*

Herr **Roth** erläuterte, dass nach derzeitigem Kenntnisstand hier Mietwohnungen vorgesehen seien. Herr **Groll** ergänzte, dass es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnungsbau handeln werde.

** Es wird angemerkt, dass eine zusammenhängende Planung dargestellt sei, es aber verschiedene Eigentümer gebe. Es wird gefragt, ob die Fläche an der Berliner Straße bereits verkauft sei.*

Herr **Groll** erläuterte, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan nur die Flächen der Reichshof Hilden GmbH umfasse. Dieser beziehe sich auf ein konkretes Projekt. Das Bebauungsplangebiet sei jedoch größer und beinhalte auch die Flächen anderer Eigentümer. Hierbei handle es sich um eine Angebotsplanung. Es stehe den Eigentümern frei, ob sie die Flächen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans entwickeln oder nicht.

** In Bezug auf den verkehrsberuhigten Bereich wird auf den Punkt 5.4 der Begründung verwiesen, wo es heißt, dass dem Charakter der Straße in der Gestaltung Rechnung getragen werden müsse. Es wird die Frage gestellt, ob möglicherweise eine Umwidmung erfolge, wenn die Gutachten zu dem Ergebnis kommen, dass ein leistungsfähigerer Ausbau erforderlich sei.*

Herr **Groll** bestätigte, dass dies theoretisch möglich, jedoch nicht beabsichtigt sei.

** Es wird gefragt, ob dann auf die Anwohner zusätzliche Erschließungskosten zukommen.*

Herr **Groll** erläuterte, dass die Mühlenstraße als verkehrsberuhigter Bereich gebaut und bereits abgerechnet sei. Üblicherweise könne nach einer gewissen Lebensdauer eine Erneuerung nötig sein, die dann Kosten verursache. Diese Lebensdauer sei bei der Mühlenstraße noch nicht erreicht.

Herr **Roth** ergänzte, dass der Bebauungsplan die Mühlenstraße als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festsetze.

** Es wird daraufhin gefragt, ob evtl. der Bereich außerhalb dieser Bebauungsplanfestsetzung dann umgewidmet würde.*

Herr **Groll** erklärte, dass dazu zurzeit nichts gesagt werden könne. Eine Umwidmung geschehe jedoch nicht aus heiterem Himmel, sondern werde in öffentlichen Sitzungen beraten.

** Es wird angemerkt, dass bei einer Bebauung des nördlichen Dreieckes, das einem anderen Eigentümer gehört, weitere zusätzliche Verkehre zu erwarten seien.*

Herr **Groll** wies darauf hin, dass auf dieser Fläche bereits heute oberirdische Stellplätze und Garagen vorhanden seien. Die entsprechenden Verkehre laufen auch heute schon über die Mühlenstraße. Die diesbezüglichen Verkehre werden sich also nicht maßgeblich erhöhen. Die zu erwartenden Verkehre aus dieser Nutzung werden in den Gutachten berücksichtigt.

** Es wird nach dem Höhenunterschied zwischen dem Pfarrhaus und dem angrenzenden neuen Gebäude gefragt.*

Herr **Roth** erläutert anhand eines Schnittes, dass die Wandhöhe aufgegriffen worden sei. Die darüber liegenden Geschosse springen dann zurück. Es entstehe allerdings ein Vollgeschoss mehr.

** Es wird die Frage gestellt, ob bei der großen Zahl an Wohneinheiten auf dem öffentlichen Platz auch Spielflächen für Kinder vorgesehen werden.*

Herr **Groll** erklärte, es gebe eine Satzung der Stadt, ab welcher Größe einer Wohnanlage welche Kinderspielflächen zu schaffen seien. Dies werde immer im Einzelfall geprüft. Er verwies darauf, dass in der vorhandenen Wohnanlage ein öffentlicher Spielplatz vorhanden sei. Die Frage werde also im weiteren Verlauf geprüft und könne noch nicht beantwortet werden.

** Müssen für die neuen Geschäfte auch öffentliche Stellplätze geschaffen werden?*

Herr **Groll** erläuterte, dass dies nicht unbedingt notwendig sei. Die meisten Geschäfte in der Innenstadt nutzten die Möglichkeit, die Stellplätze abzulösen. Es seien dann ca. 8.400€ pro erforderlichem Stellplatz zu entrichten. Für die Angestellten der Geschäfte / Büros und der kirchlichen Einrichtungen stünden Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

** Es wird angeregt, das öffentliche Parkhaus an Sonntagen zu öffnen und abends / nachts länger geöffnet zu lassen, so dass Besucher der Anwohner hier ihre Wagen abstellen können.*

Herr **Groll** erklärte, dass das Parkhaus am Nove-Mesto-Platz eine Zeit lang testweise 24h geöffnet worden sei, was jedoch relativ wenig genutzt wurde, so dass dies nicht weiter verfolgt worden sei. Die Anregung werde allerdings geprüft, da am Rathaus ggf. der Bedarf doch gegeben sei.

** Es wird die Frage gestellt, welche Gutachten zum Bebauungsplan zukünftig zur Verfügung stehen werden.*

Herr **Roth** erklärte, dass zum Bebauungsplan eine Begründung vorzulegen sei, die die Festsetzungen begründe und Informationen und Hinweise enthalte. Dazu werde ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter (bspw. Menschen, Klima, Boden) untersuche. Des Weiteren seien ein Verkehrsgutachten sowie ein Lärmschutzgutachten in Bearbeitung. Diese Gutachten gehörten dann zum Bebauungsplan und könnten im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.

Nach Ende der Diskussion erklärte **Herr Groll**, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll in etwa zwei Wochen im Planungs- und Vermessungsamt zur Verfügung stünde.

Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates sowie auf die Beteiligungsmöglichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Herr Groll dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 19:55 Uhr.

Gez. Groll

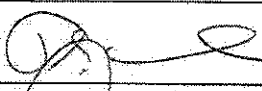
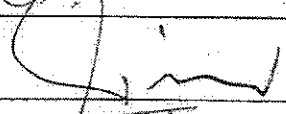
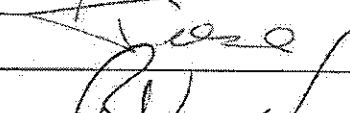
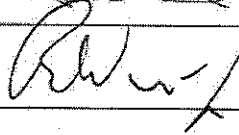
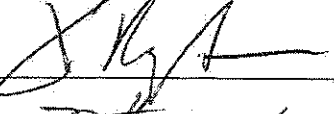
Protokoll: Dipl.-Ing. Barbara Koller (Stadtplanerin AKNW)

Hilden, den 30.04.2009

Anwesenheitsliste
Bürgeranhörung gem. § 3 (1) BauGB zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73A, 6.
Änderung und zur 48. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden

Name und Anschrift

Unterschrift

Welke Hout	
Seeger-Flammersfeld gl	U. Seeger-Fl.
Hirsch Dieter	Hirsch.
Grunwald, Mühlenstr. 3	
RA Wiese, Rüttelsstr. 28	
Wiese " 28	
W. Weiss Mh. 19	
Schriebe Mühlenfeld Mühlenstr. 15	S. Schriebe
Claus Rammert Mühlenstr. 11	Rammert
Axel Wegewitz, Mühlenstr. 17	A. Wegewitz
Fracke Mühlenstr. 9	Fracke
Lipken Simon, Mühlenstr. 7	Simon Lipken
Rosner Mühlenstr. 11	
J. Rosner Mühlenstr. 11	
B. Hammele am Rat Haus 30	B. Hammele

RM

Hilden, den 30.04.2009

Anwesenheitsliste
Bürgeranhörung gem. § 3 (1) BauGB zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73A, 6.
Änderung und zur 48. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden

Name und Anschrift

Unterschrift

	Helmut Priftbach Mittelstr. 11	
RM	Wolfgang Kalkbrenner Lottstr. Hoffeld 21	
	Ulrich Osang, Mühlenstr 17	U. Osang
	Maria F. Glesias Mühlenstr 17	F. Glesias
RM	Dr. Jülicher, Alexander Kolner Str. 71	A. Jülicher
	Erhard Strunz Paul-Spindler-Str. 6	Strunz
RT	Brennemann 27	Brennemann
	Jahrestorfer, Renate	R. Jahrestorfer
	KASIM MÜHLENSTR. 15	Kasim
	BURKHARDT-SCHULZ MÜHLEN 9	Burkhardt-Schulz
	Vogt, R. Michael u. 15	R. Vogt
	Brennemann Mühlenstr 15	Brennemann
	Dr. Brz, J. Mühlenstr. 15	Brz
	Günter Pohlmann, A.O. Sportplatz 42	G. Pohlmann
RM	Kdo Weinach	R. Weinach

Hilden, den 30.04.2009

Anwesenheitsliste
Bürgeranhörung gem. § 3 (1) BauGB zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73A, 6.
Änderung und zur 48. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden

Name und Anschrift

Unterschrift

Michael Kremer, Rübansweg 126/2	K. S.
Horst Thiele, Bolthaus 51	Th
Klaus-Dieter Bartsch, Mühlent. 11	Bartsch
E. Kauerz, Am Jägersteig 2	Kauerz
H.-J. Hüsch	Hüsch
P. Schultze	Schultze
F. M. Wierhahn	Wierhahn
B. Schmalzberg	Schmalzberg
H. Dey, Birkenweg 17, Frechen	H. Dey
E. Ziefle	Ziefle
Angeles Schwindt	Angeles Schwindt
A. Zies	Zies
F. W. Bl. H. H. Bl.	W. Bl.
T. W. W.	T. W. W.
H. P. Brück	Brück

Hilden, den 30.04.2009

Anwesenheitsliste
Bürgeranhörung gem. § 3 (1) BauGB zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73A, 6.
Änderung und zur 48. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden

Name und Anschrift

Unterschrift

Jack, L.-K. Am Rothweg 28	Y.-U Jack
Rolf Tempert Hauptstr 84 B. Ge.	Rolf Tempert
Das Brautpaar Stürle	
Rainer Schlottmann	Schlottmann
Donner, Li (Reut)	Donner
Q. Gys, Föhlestr. 7, Hilden	Q. Gys
Hoffmann Gerd	
Hoffmann Klaus	Klaus
Ludwig / Zeffert BA	Zeffert

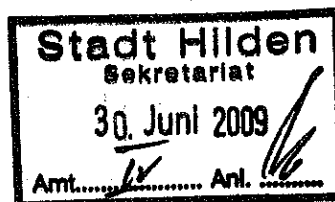
RM

RM

Dipl.-Volkswirt Dieter Berkenhoff
Wirtschaftsprüfer - Steuerberater

40627 Düsseldorf
Vennstr. 198
Tel.: 0211/20 25 81

FAX 02103 72600



Herrn
Bürgermeister Günter Scheib

29. Juni 2009

Reichshofumbau – Mühlenstraße

Sehr geehrter Herr Scheib,

mir gehört eine vermietete Eigentumswohnung in der Mühlenstraße.

Die geplante Umgestaltung des Reichshofs durch die Erschließung der Tiefgarage bitte ich so zu gestalten, daß die Mühlenstraße eine ruhige Straße bleibt. Dies war wesentlich für den Kauf und ist es nach wie vor für den Mieter.

Es sollten Verhandlungen und evtl. Prozesse über eine Wertminderung des Grundbesitzes infolge der geplanten Maßnahme vermieden werden, d. h. eine Zunahme der Verkehrsbelastung für die Mühlenstraße ist zu vermeiden.

X Leiten Sie dieses Schreiben auch dem Stadtentwicklungsausschuß zu.

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Berkenhoff

Von: <Gabi.Gyo-Gyo@web.de>
An: <buergermeister@hilden.de>
Datum: 06/16/09 6:20
Betreff: Reichshofumbau / geplante Verkehrserschließung durch die Mühlenstrasse

W / Bitte " + "
GABR. 11

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

als langjährige Anwohnerin der Mühlenstraße in Hilden wende ich mich heute vertrauensvoll an Sie - nicht nur in eigener Sache, sondern gleichermaßen im Interesse zahlreicher Anwohner der Mühlenstraße / Am Rathaus - mit dem dringenden Ersuchen, bei der o. g. Planung, die ausführlich während der Bürgeranhörung Ende April vorgetragen wurde, unseren erheblichen Bedenken Aufmerksamkeit zu schenken und diese in die zu treffenden Entscheidungen miteinzubeziehen.

Es ist keine Frage, daß das derzeit geplante Vorhaben, die verkehrsberuhigte Mühlenstraße in eine Zufahrtsstrasse für die vorgesehene Tiefgarage mit ca. 150 Stellplätzen für die zu entstehenden Wohnungen, Geschäfte, Praxen, kirchliche u. soziale Einrichtungen u. Gastronomie - zu verwandeln, den Charakter der Mühlenstraße erheblich verändern und zweifelsohne die Wohnqualität der Anwohner massiv einschränken würde.

Tatsache ist, dass es sich defacto um eine "verkehrsberuhigte" Zone handelt, die per Definition eine Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) fordert. Bereits in der Vergangenheit kam es häufig zu Verstößen, die häufige Beschwerden zur Folge hatten. Leider hat hier das Ordnungsamt offensichtlich seine Pflicht versäumt, diesen Verstößen Einhalt zu gebieten. Es wurde noch nicht einmal die Anregung aufgegriffen, ein Schild Sackgasse aufzustellen, um dem parkplatzsuchenden Verkehr klar zu signalisieren: 'diese Straße ist keine Durchgangs-strasse'.

Stattdessen werden wir nunmehr mit Bauvorhaben konfrontiert, die fortschreitend in die Privatsphäre der Anwohner dieser begrünten und verkehrsberuhigten Wohnanlage im Zentrum von Hilden eingreifen, indem man die Mühlenstraße / Am Rathaus als Hauptzufahrtsstrasse für die geplante Tiefgarage deklarieren will.

Man vergesse doch bitte nicht, dass es sich um Privateigentum handelt, für das die Anwohner einst einen sehr hohen Preis bezahlt haben oder immer noch zahlen. Es kann nicht zulässig sein, dass die teuer erworbenen Vorzüge ("Wohnen im Grünen und doch stadtnah") einfach ignoriert werden. Die meisten Balkone liegen an dieser Strasse und könnten aufgrund des zunehmenden Geräuschpegels sowie der Abgase nicht mehr genutzt werden.

Das Thema Klimaschutz steht heute ganz oben in Politik und Wirtschaft und ist in aller Munde. Es gilt nicht nur darüber zu reden, sondern auch entsprechend zu handeln und nicht eine der wenigen ökologisch und klimafreundlichen Wohnsiedlungen in Hilden gewaltsam in eine Verkehrsstrasse umzufunktionieren. Dies müsste im Interesse der verantwortlichen Politiker in Hilden, ja auch NRW liegen, die sich das Thema Klimaschutz auf die Fahne geschrieben haben.

Die Mühlenstraße eignet sich allein von der Konzeption her nicht für eine öffentlich genutzte Zufahrtsstraße, sie entspricht von der Bepflasterung her ganz klar der einer verkehrsberuhigten Zone. Der Geräuschpegel, den zuweilen Lastwagen beim Be- und Entladen bei eingeschaltetem Motor verursachen - ein durchdringendes Dröhnen, das die Wände wackeln lässt - ist heute schon eine Zumutung! Wie sollte sich der Geräuschpegel auf dieser kleinen Straße erst entwickeln, wenn neben den Privatnutzern der geplanten Tiefgarage auch Zulieferer von Geschäften, Lokalen sowie Gastronomie durch die Mühlenstraße geleitet würden? Die Mühlenstraße ist ganz klar dafür nicht konzipiert.

Man bedenke, daß auch die Breite der Straße nicht den Anforderungen einer befahrenen Zufahrtsstraße gerecht wird, die mindestens eine Doppelspur verlangen würde, damit zu- und abfahrende Fahrzeuge aneinander vorbeikommen. Mit den Parkplätzen am Rande der Straße, für die die Anwohner bezahlen, ist das einfach nicht realisierbar.

Ein Argument, das auch nicht außer Acht zu lassen ist, wäre der bisher unverbaute Blick, der für einen entsprechenden Lichteinfall in den Wohnungen sorgt. Durch eine höhere Bebauung würde zwangsläufig eine Beschattung erfolgen.

Es wäre für alle Parteien besser, die Tiefgaragen-Einfahrt auf der Hochdahler Strasse zu planen, eine Straße, die sich ganz klar für einen solchen Zweck anbietet. Um den allgemeinen Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen, könnte man eine Spur ausschließlich als Zufahrtsspur zur Tiefgarage entsprechend definieren.

Unter den genannten Gesichtspunkten bitten wir Sie, sich dafür einzusetzen, daß das Projekt dahingehend überdacht und überarbeitet wird und sich damit ein wenig anwohnerfreundlicher gestalten würde.

Dafür danken wir Ihnen schon heute im voraus !

Mit freundlichen Grüßen

Gabi Gyo

WEB.DE FreeDSL Komplettanschluss mit DSL 6.000 Flatrate und
Telefonanschluss für 17,95 Euro/mtl.! <http://produkte.web.de/go/02/>

Renate Jahrstorfer

Mühlenstraße 5 - 40721 Hilden

Tel. 88451 - Mobil: 0174-5433538 - e-mail: rebelyell@arcor.de

Persönlich

Herrn
Günter Scheib
Bürgermeister
Rathaus

40721 Hilden



Hilden, den 10.07.2009

Erschließung Tiefgarage Reichshof-Areal über die Mühlenstraße

Sehr geehrter Herr Scheib,

bei der Bürgeranhörung am 30.04.2009 zu obigem Thema wurde deutlich, dass die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage im Reichshof-Areal über die Mühlenstraße präferiert wird, obwohl sich das Tiefbauamt dagegen ausgesprochen hat und auch andere Lösungen angesprochen wurden; gleiches geht aus dem Protokoll der Anhörung hervor. Warum die Aussage des Tiefbauamtes ignoriert wird, wurde leider nicht näher erörtert.

Es sprechen genügend Faktoren gegen eine Durchfahrt durch die Mühlenstraße:

- Verkehrsberuhigte Zone, daher:
- Straße nicht für den Durchgangsverkehr ausgerichtet, daher:
- Hin- und Rückverkehr nicht möglich.
- Es liegen behindertengerechte Häuser und ein Seniorenheim an, daher für die Bewohner: verstärkte Unfallgefahr!
- Hoch frequentierter Rad- und Fußgängerweg zur Innenstadt
- Höhere Umweltverschmutzung (nicht nur) durch CO₂
- Erhöhte Lärmbelästigung
- Der weiteste Weg von einer der Hauptstraßen zur Tiefgarage

Desweiteren werden die Balkone, die zur Mühlenstraße ausgerichtet sind, nicht nur durch die Lärm- und Umweltbelastung nahezu unbrauchbar, die Mieter und Eigentümer müssen auch die Beschattung durch die neue, höhere Bebauung des Reichshofs-Areals hinnehmen. Zudem steht zu befürchten, dass es zu einer erheblichen Wertminderung der Wohnungen an der Mühlenstraße kommt, da hier mit „verkehrsberuhigtem Wohnen in der Innenstadt“ zum Kauf der Immobilien geworben wurde.

Schon jetzt ist das Verkehrsaufkommen in der Mühlenstraße durch den sogenannten „Parksuchverkehr“ unerträglich hoch und wird sich mit Aussicht auf Parkplätze in einer Tiefgarage noch vehement verstärken, zumal sich durch die Bebauung der jetzigen Parkplätze an der Berliner Straße die Parkmöglichkeiten, im Übrigen auch für die Anwohner und Besucher Am Rathaus/Mühlenstraße oder mobile Pflegedienste, drastisch verringern werden. Nicht zu unterschätzen ist auch die Unfallgefahr bei der Durchfahrt „Am Rathaus“ zur Mühlenstraße, s. beigefügtes Luftbild, auf dem die kurz aufeinanderfolgenden und unübersichtlichen Ein-/Ausfahrten, Parkplätze und Fußwege eingezeichnet sind.

Renate Jahrstorfer

Mühlenstraße 5 - 40721 Hilden

Tel. 88451 - Mobil: 0174-5433538 - e-mail: rebelyell@arcor.de



Hauptartikel: Verkehrsberuhigter Bereich

Umgangssprachlich wird häufig der verkehrsberuhigte Bereich § 42 (4a) StVO (Zeichen 325) als Spielstraße bezeichnet. Alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge) sind hier gleichberechtigt, dürfen sich aber gegenseitig nicht behindern. Der Fahrzeugverkehr muss das Schrittempo einhalten und das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen immer unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen. Beim Verlassen (Zeichen 326) ist § 10 StVO zu befolgen.

Das Schild „Verkehrsberuhigter Bereich“ befindet sich hinter der Ein-/Ausfahrt Tiefgarage „Sparkasse“. Das offensichtliche Übersehen des Verkehrsschildes führt dazu, dass im Wendehammer (vor der Auffahrt zum Parkdeck „Rathauscenter“) kräftig auf's Gaspedal getreten wird, nur um gleich darauf wieder abzubremesen, weil es entweder Richtung Berliner Straße in eine Kurve geht oder aber in Richtung Mühlenstraße eine kleine Erhöhung zu überwinden gilt. Hier sind die zur Straße liegenden Balkone, selbst an Feiertagen oder Wochenenden, für die Anwohner durch die Lärm- und Geruchsbelästigung schon jetzt noch kaum zu nutzen.

Die in der Bürgeranhörung angekündigten „300 Mehrfahrten“ pro Tag sind bei logischer Überlegung mehr als stark untertrieben und dürften sich eher auf das vier- oder fünffache belaufen, da sich im Neubau des Reichshofs Wohnungen, Büros, Restaurants, Geschäfte und soziale Einrichtungen befinden sollen, wenn auch jeweils die Anzahl pro Art bei der Anhörung nicht genannt werden konnte (?).

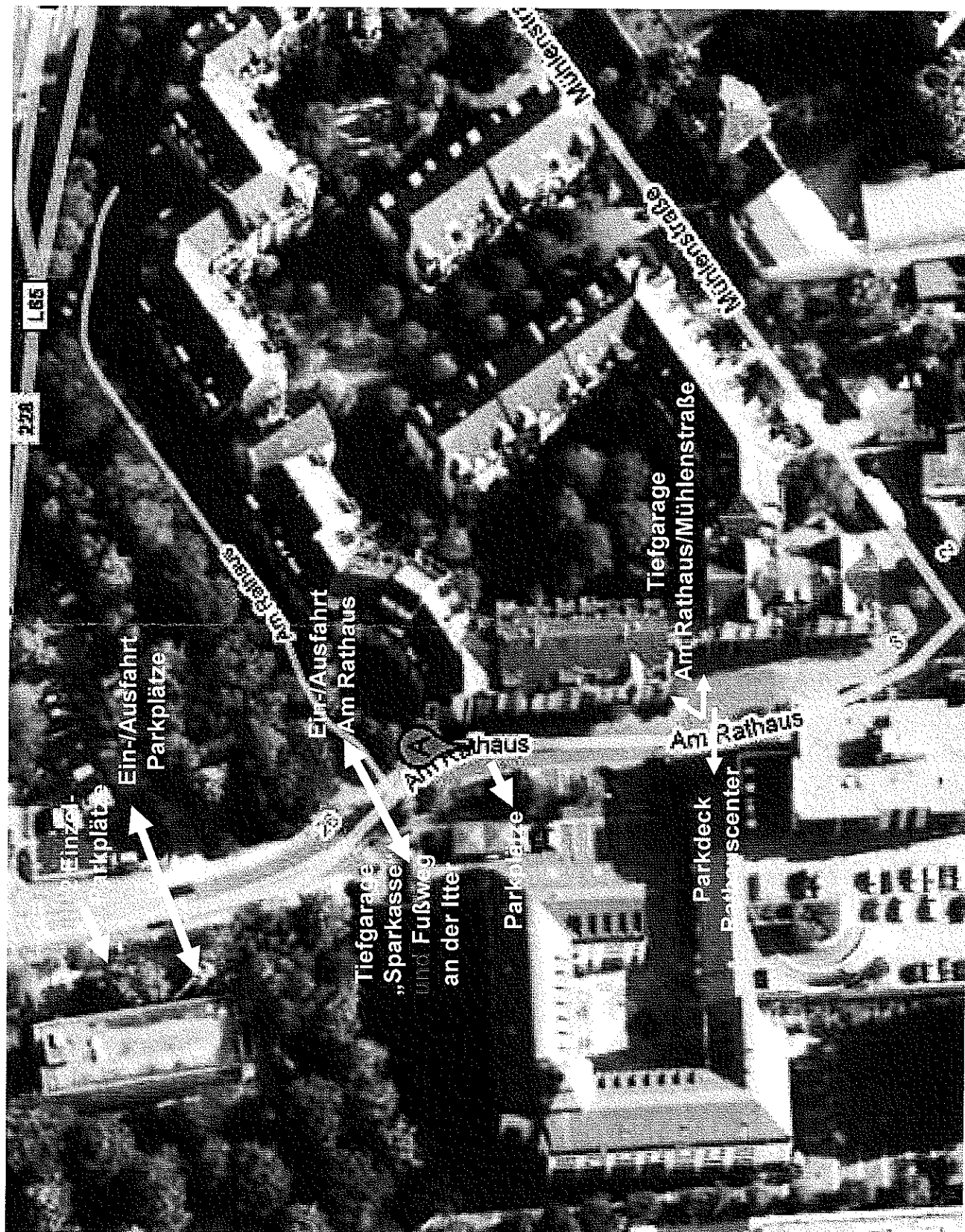
Bitte beziehen Sie in Ihren Entschluss auch mit ein, dass die Eigentümer der Wohnungen Am Rathaus/Mühlenstraße teuer für den „Luxus“ des verkehrsberuhigten Wohnens in der Innenstadt bezahlt haben, bzw. noch bezahlen. Es kann nicht sein, dass Menschen gezwungen werden, ihr schwer erarbeitetes Geld nicht nur für ihr Heim, sondern gleichzeitig für Unannehmlichkeiten wie Lärm- und Umweltbelästigungen usw. auszugeben.

Ich möchte Sie inständigst bitten, sich intensiv für eine andere Alternative als die Mühlenstraße als Zufahrt für die neue Tiefgarage einzusetzen und dafür zu sorgen, dass die Mühlenstraße zusätzlich als „Sackgasse“ gekennzeichnet wird, um den unnötigen „Parksuchverkehr“ auszuschließen.

Ferner würde ich mich gerne im Rahmen Ihrer Fraktionssitzungen mit Ihnen über dieses Thema austauschen und freue mich auf Ihr Feedback.

Mit freundlichem Gruß,

Renate Jahrstorfer



61 98 29/06

Von: Claus Ramrath <claus.ramrath@web.de>
An: <buergermeister@hilden.de>
Datum: 26.06.2009 16:01
Betreff: Reichshofumbau/geplante Verkehrserschließung durch die Mühlenstraße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ich bin Eigentümer einer Wohnung in der Mühlenstraße 11. Die auf der Bürgeranhörung vorgestellte Planung, die eine Erschließung der Tiefgarage auf dem Reichshofgelände ausschließlich über die Mühlenstraße vorsieht, wird zu einer starken Verkehrsbelastung führen, so dass der Charakter der Mühlenstraße als verkehrsberuhigter Bereich nicht mehr gegeben sein wird. Ich bin mir darüber im Klaren, dass man es nicht allen recht machen kann. Aber es gibt sicher noch andere Möglichkeiten der Erschließung, z.B. über die Hochdahlerstraße.
Ich bitte Sie herzlich, die berechtigten Einwände der betroffenen Bürger zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Claus Ramrath

GRATIS für alle WEB.DE-Nutzer: Die maxdome Movie-FLAT!
Jetzt freischalten unter <http://movieflat.web.de>

Stadt Hilden
Planungsamt
z. H. Herrn Lutz **Groll**
Am Rathaus 1
D-40721 **Hilden**



DI. Dr.
Claus Friedrich Steinberg
Vorstand MAG i. R.
Hochdahler Str. 30, **D - 40724 Hilden**
Tel. / AB / Fax ++ 49 - (0) 2103 - 8508
mobil 0173 - 537 6 586
e-mail Büro zugeordnet

11. Mai 2009

In Sachen Bebauungsplan Nr. 73 A und zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans.

Sehr geehrter Herr Groll,

in vorstehender Sache darf ich Sie um Hilfe bitten und meinen nachfolgend begründeten, form- und fristgerechten **Widerspruch** auch an alle kommunalen Funktionsträger die zuständigkeitshalber mit der Sache befasst sind, in Kopie weiterzuleiten. Danke.

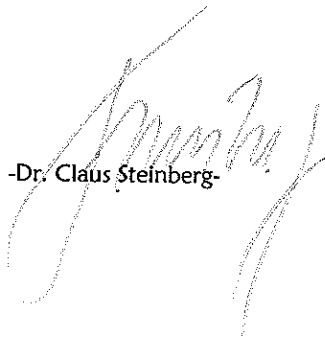
Wie bekannt, ist Architekt Christof Gemeiner im Namen und Auftrag der Reichshof Hilden GmbH. mit einer zeitgemäßen städtebaulichen Planung der hier in Rede stehenden Fläche beauftragt. Diese Fläche, das Reichshof-Areal wird begrenzt im Norden von der Mühlen-, im Osten von der Hochdahler-, im Süden der Mittelstrasse und im Westen vom angrenzenden Areal der kath. Jakobuskirche. Es ist ein Selbstverständnis, das zur Beurteilung eines Architektur-Konzeptes in HOAI-mäßiger Vor- respektive Entwurfsplanung auch Aussagen zu Parkmöglichkeiten, die sich aus vorgesehener privater, gewerblicher Nutzung des Objektes ergeben, gehören. Ein weiteres Selbstverständnis ist es, bewertende Untersuchung von Alternativen zu maßgeblich zugrunde liegenden Konzeptaussagen durchzuführen. Ebenso selbstverständlich ist es, diese offen zulegen damit hierüber eine Pro-/ Contra-Diskussion, nicht nur mit fachlich zu Beteiligten geführt werden kann. Weiterhin selbstverständlich ist es, dass diese Ergebnisse mit interessierter Öffentlichkeit erörtert, da öffentliche Belange tangiert werden. Aus diesem Prozess ergibt sich dann die beste Konzeptlösung die die Interessen aller Beteiligten soweit wie möglich berücksichtigt, aus der sich dann die beste Alternative entwickelt.

Nun wurde bisher interessierter Öffentlichkeit nur eine nicht qualifizierte Lösung der Zufahrt der geplanten Tiefgarage über die verkehrsberuhigte Mühlenstrasse bekannt. Erschwerend kommt hinzu, dass die

Wohnbebauung an der Mühlenstrasse auf die Verkehrsberuhigung ausgerichtet ist was durch Fahrbahnbreite, Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und „schlafende Police Man“ belegt ist. Aber auch durch Ansiedelung eines Seniorenheims.

Sehr geehrter Herr Groll, ich gehe davon aus, dass Sie dafür Sorge tragen werden, dass die nicht qualifizierte Planung durch eine sachgerechte ersetzt wird in die die Belange fachlich Beteiligter wie z. B. dem Tiefbauamt und der Anwohner einfließen. Qualifiziert, fachlichbelegte Anregungen liegen dazu vor die zudem helfen den politischen Frieden der Stadt wiederherzustellen. Sie werden Verständnis dafür haben, dass dieser Brief mit separater Post der sich hierzu gegründeten Bürgerinitiative z. H. Frau Renate Jahrstorfer, Mühlenstrasse 5 in D-40721 Hilden zugestellt wird. Und so verbleibe ich für heute

mit freundlichem Gruß.


-Dr. Claus Steinberg-

Frau
Renate **Jahrsdorf**
Mühlenstrasse 5
D-40721 **Hilden**



**Bebauungsplan Nr. 73A, 6.Änderung (VEP Nr. 13) für den Bereich
Berliner Str. / Hochdahler Straße / Mittelstraße (Reichshof)**

Protokoll der Moderationsveranstaltung vom 22.04.2010 für die zur Diskussion stehenden Erschließungsvarianten

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 18.03.2009 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13) und zur Aufstellung der 48. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Ende April 2009 wurde die zum Bebauungsplan-Verfahren gehörende Bürgeranhörung durchgeführt.

Ebenfalls wurde im Zeitraum März/April 2009 die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Aufgrund dessen entspann sich u.a. eine Diskussion über die verkehrliche Situation, die in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses im August 2009 mit gleich mehreren Sitzungsvorlagen (61/295, 61/296, 61/297) diskutiert wurde.

Problematisiert wurde dabei insbesondere die Frage, ob die Mühlenstraße geeignet ist, den zusätzlichen Kfz-Verkehr, der sich aus dem Projekt ergibt, aufzunehmen oder ob es nicht andere Varianten gibt, die insgesamt weniger Probleme mit sich bringen.

Besonders umstritten in der Diskussion ist die Frage der Erschließung des Areals und insbesondere der dort geplanten privaten Tiefgarage.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat daher zu dieser Thematik in seiner Sitzung am 24.03.2010 beschlossen, ein Moderationsverfahren zwischen den Anliegern der Mühlenstraße, dem Vorhabenträger für den „Neuen Reichshof“ (Reichshof Hilden GmbH), der Katholischen Kirchengemeinde St. Jacobus und der Stadt Hilden durchzuführen.

Unter der Moderation von Alt-Bürgermeister Günter Scheib sollten die jeweiligen Interessensvertreter öffentlich die Vor- und Nachteile der verschiedenen Erschließungsvarianten erörtern.

Als Vertreter der Anlieger waren anwesend:

Frau Jahrstorfer, Frau Lipken-Simon, Herr Czock, als Verkehrsgutachter

Für den Vorhabenträger:

Herr Dr. Bogatzki, Herr Drewnowski, Verkehrsgutachter des Büro IGS aus Neuss

Für die Kirchengemeinde St. Jacobus:

Herr Pfarrer Hennes

Für die Stadt Hilden:

Bürgermeister Thiele der an der Diskussion teilnahm, sowie Herr Groll, Herr Mittmann und Herr Oreskovic, als Mitglieder der Verwaltung für Sach- und Fachfragen.

Zu dem Termin waren als Ratsvertreter erschienen:

Herr Burchartz, Herr Bommermann, Herr Reffgen, Herr Horzella, Herr Corbat, Herr Schreier, Herr Schlottmann, Frau Barata, Herr Schnatenberg, Herr Bartel, Herr Weinrich, Herr Scholz (als sachkundiger Bürger)

Ebenfalls anwesend waren Herr Füge vom Planungsbüro ISR und Herr Gemeiner (Architekt)

Herr Scheib eröffnete die Sitzung um 19:00 Uhr und bat die Teilnehmer der Diskussionsrunde sich kurz vorzustellen und verdeutlichte außerdem noch mal das Ziel der Veranstaltung, nämlich am heutigen Abend einen Konsens bzgl. der Erschließung der geplanten privaten Tiefgarage zu erreichen. Das Gesamtprojekt selbst, betonte Herr Scheib eindringlich, stehe nicht zur Diskussion.

Daraufhin wurde Herr Groll um einen kurzen Planungs- und Sachstandsbericht zum Verfahren gebeten.

Nach Beendigung seiner Ausführungen übergab Herr Scheib das Wort an die Diskussionsrunde.

Herr Czock eröffnete seinen Beitrag indem er auf 4 Schwerpunkte der Diskussion hinwies:

1. Nutzung der Tiefgarage
2. Bewertung der Varianten
3. Die Belastungsqualität der Mühlenstraße - wie viel verträgt die Mühlenstraße an zusätzlichem Verkehr
4. Wie realistisch sind Verkehrsprognosen wirklich

Frau Lipke-Simon richtete ihr Frage direkt an Herrn Bogatzki, ob das Projekt bei einer Erschließung nur über die Hochdahler Straße denn „gestorben“ wäre, wie von Herrn Bogatzki in einem Interview geäußert wurde.

Herr Bogatzki erwiderte hierzu, dass man ihn von der vorgeschlagenen Alternativlösung überzeugen solle und man dadurch vielleicht auf einen gemeinsamen Nenner kommen könnte.

Frau Lipke-Simon verwies auf die Sorgen der Anwohner Mühlenstraße, die sie im Folgenden aufzählte:

- die Engstellen in der Mühlenstraße ermöglichen kein Aneinandervorbeifahren, was zu Rückstaus führen würde.
- Die Mühlenstraße kann nicht mehr Verkehr vertragen
- Sie wollte wissen, ob die geplante Tiefgarage wirklich nur privat genutzt werden würde und wie das kontrolliert werden soll?
- Sie verwies auf die unterschiedlichen Aussagen bzgl. der Stellplätze in der Tiefgarage, mal wäre von 150 die Rede, dann wieder von 120. Wie hoch wäre denn nun die tatsächliche Größenordnung?
- Die Wunschvorstellung der Anwohner wäre die Variante III (Ein- und Ausfahrt komplett über die Hochdahler Straße), sie würden als Kompromisslösung die Variante VII akzeptieren, bei Einfahrt über die Hochdahler Straße und Ausfahrt teilweise über die Mühlenstraße und Hochdahler Straße.

Im Weiteren verwies **Frau Lipke-Simon** auf die in der Mühlenstraße gestaltbare Verkehrsfläche, die mit 12 m doch sehr gering ist und wenig Spielraum für Erweiterungsmöglichkeiten bietet und wollte wissen, ob die Mühlenstraße umgebaut werden soll.

Herr Drewnowski erklärte zum letzten Punkt, dass der Querschnitt der Mühlenstraße erhalten bleibt, die punktuellen Engstellen von 4,00 m, wie sie jetzt

bereits schon bestehen, ebenso erhalten bleiben, es vereinzelte Engstellen gibt, die eine Breite von 4,80 m haben und somit der Begegnungsverkehr Pkw/Pkw gewährleistet ist. An einen Umbau sei nicht gedacht.

Herr Scheib wies an dieser Stelle deutlich darauf hin, dass daher keine Benachteiligungen durch Erschließungsgebühren für die Anwohner entstehen werden.

Herr Czock übernahm das Wort und ging erneut auf die geplante rein private Nutzung der Tiefgarage ein. Er wollte wissen, wie man garantieren will, dass die zunächst privat genutzte Tiefgarage nicht doch irgendwann mal öffentlich genutzt wird, weil z.B. die gewerblichen Nutzungen nicht mehr florieren und man dann aus wirtschaftlichen Gründen letztlich doch die Tiefgarage der Öffentlichkeit freigibt. Wo sollen die Besucher und Kunden der gewerblichen Nutzungen parken, wenn das Projekt realisiert wurde?

Hierzu erwiderte **Herr Bogatzki**, dass es eine rein private Tiefgarage wird, die hauptsächlich von den im Projekt angesiedelten Wohnungen genutzt wird und hier auch kein Einkaufszentrum entstehen wird und keine großen Büroflächen geplant sind. Ziel ist es, dass Projekt als Investitionsobjekt zu behalten und zu vermieten.

Geplant sind ca. 10.000 qm für Wohnnutzung, 1.800 qm für gewerbliche Nutzung/inkl. Gastronomie und ca. 300 qm für Büronutzung.

Des Weiteren machte **Herr Bogatzki** deutlich, dass es ein generelles Parkplatzproblem in diesem Bereich gibt, es aber nicht seine Aufgabe ist, dieses Problem zu lösen.

Sein erklärtes Ziel ist es, Wohnen in der Innenstadt grundsätzlich zu ermöglichen. Dem letzten Planungsstand nach sind 120 Stellplätze geplant, wovon 80% allein als Doppelparker geplant seien und Doppelparker grundsätzlich nicht in öffentliche Tiefgaragen zur Anwendung kommen.

Herr Bogatzki verdeutlichte noch mal, dass kein öffentliches Parkhaus geplant ist. Es wird die kleinste mögliche Tiefgarage für dieses Projekt angeboten.

Es sei auch insbesondere darauf zu hinzuweisen, wie viel durch das Projekt an Parkverkehr eingespart wird, da dieser Bereich nur noch gezielt angefahren wird und nicht mehr wie bisher durch Parksuchverkehr, wo Autofahrer hoffen, hier noch einen freien Parkplatz auf dem Grundstück zu bekommen.

Vorgesehen sind 80-90% der Doppelparker für das Projekt und der Rest für kirchliche Nutzungen.

An dieser Stelle wollte **Frau Jahrstorfer** wissen, wie die Kirchenbesucher die Tiefgarage anfahren sollen, ihr kommt das alles sehr vage vor und unglaubwürdig.

Herr Bogatzki antwortete direkt hierzu, indem er anmerkte, dass das hier nicht die Frage ist, sondern ob die Planung den Verkehr bewältigen kann und dass Stellplätze nun mal für das Projekt geschaffen werden müssen. Bezgl. der Kontrolle der Kirchenbesucher, gäbe es technische Lösungen, die er nicht im Detail erläuterte

Frau Jahrstorfer wollte wissen, wie die 20-30 vorgesehenen Parkplätze für die Kirche verkehrlich abgewickelt werden sollen. Das hier geschaffene Parkplatzangebot stelle auch einen Parkanreiz für Innenstadtbesucher da und erhöhe damit den Parksuchverkehr in der Mühlenstraße.

Herr Scheib ergriff das Wort und machte noch mal deutlich worauf es letztlich ankommt: wie die Autos rein und wieder raus kommen sollen.

Hierzu übernahm **Herr Czock** das Wort und erklärte, dass hierzu Verkehrserzeugungsmodelle erstellt werden müssen, aus denen sich entsprechende Wahrscheinlichkeiten hinsichtlich der Verkehre ableiten lassen.

Er kritisierte, dass es keine seriöse Datengrundlage gibt, da z.B. die Spitzenstundenbelastung am Nachmittag entscheidend ist und vergleichbare Zahlen nicht erkennbar sind im Verkehrsgutachten zum Projekt. Die dort dargestellten Prognosezahlen, können, müssen aber nicht stimmen.

Herr Pfarrer Hennes gab zur Kenntnis, dass eine genaue Regelung der Tiefgaragennutzung noch unklar ist, aber schon jetzt gegenüber dem heutigen Zustand von einem geringeren Parksuchverkehr auszugehen ist, nach Realisierung des Projektes.

Er wies auf folgende Gründe hin:

- weniger Park- und Parksuchverkehr wegen dem Wegfall der heutigen Parkplatzfläche, die u.a. durch die noch ansässigen ausländischen Vereine – insbesondere am Wochenende und in den Abendstunden genutzt werden. Die bisher stattfindenden Veranstaltungen und Lieferverkehre dieser Vereine fallen weg und sorgen für mehr Ruhe innerhalb des Umfeldes

Herr Drewnowski übernahm das Wort und machte deutlich, dass Herr Czock nur insofern recht hat, dass die Nutzer der Tiefgarage entscheidend sind für die Belastung der Mühlenstraße und dass die Tiefgarage keinen öffentlichen Charakter bekommen darf und der Zugang entsprechend geregelt werden muss. Seiner Berechnung nach erzeugt eine Wohneinheit 4,4 Stellplatzwechsel pro Tag. Durch die Reduzierung der bisherigen Nutzungen und 250 neuen Fahrzeugbewegungen ergeben sich insgesamt 760 Verkehrsbewegungen am Tag.

Frau Lipke-Simon widersprach und merkte an, dass die Gegenrechnung der wegfallenden Verkehre übertrieben sein. Außerdem ist die von Herrn Pfarrer Hennes beschriebene momentane Situation für den Bereich überdramatisiert, da die punktuellen Veranstaltungen nur zum Teil wegfallen, der Parksuchverkehr aber dennoch bleibt und der heutige Parkplatz in der Woche nur wenig ausgelastet ist.

Herr Bogatzki machte erneut deutlich, dass es eine rein privat bewirtschaftete und somit „abgeschlossene“ Tiefgarage wird. Bei Veranstaltungen ist auch weiterhin mit Parksuchverkehr zu rechnen, unabhängig vom Projekt, nur wird es keine Stellplätze wie heute mehr geben und der St.-Jacobus-Platz nicht mehr befahrbar sein. Langfristig werden die bisherigen Parkplatzsuchenden mitbekommen, dass am Ende der Mühlenstraße kein Parkplatz mehr da ist und letztlich nur noch die Leute die Mühlenstraße befahren, die dort wohnen oder einen festen Parkplatz haben.

Frau Jahrstorfer wollte wissen, wie denn gewährleistet werden soll, dass es auch eine rein private Tiefgarage wird und auch bleibt?

Hierzu nahm **Herr Groll** Stellung und machte deutlich, dass es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, in dem der Vorhabenträger bzw. Investor sich in einem Durchführungsvertrag dazu verpflichtet wird, hier eine Tiefgarage zur reinen privaten Nutzung entstehen zu errichten. Dies wird im Übrigen auch im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.

Dies hielt Herr Scheib nochmals als erste Erkenntnis des Abends fest: es werde sich um eine private Tiefgarage handeln, dies würde auch vertraglich gesichert.

Herr Czock ging anschließend auf die verschiedenen Erschließungsvarianten ein und erklärte hierzu, dass ja letztlich 6 Varianten zur Diskussion stehen würden. Hierbei richtete er seinen Schwerpunkt auf die Variante 3, die eine Erschließung nur über die Hochdahler Straße vorsieht, gab aber auch zu, dass bei dieser Variante das Linksabbiegen auf die Hochdahler Straße problematisch sein wird. Als Alternative hierzu schlug Herr Czock vor, für die Tiefgarage vor, so viele Rampen zu bauen, dass 3 Verkehrsbeziehungen (Hochdahler Straße von Norden und Süden kommend

rein und raus nur in Richtung Süden) kein Problem darstellen und die Mühlenstraße dann lediglich zur Ausfahrt für die Tiefgara-gennutzer, die in Richtung Norden wollen, genutzt werden sollte. Er stellte die Frage, wieso diese Variante in der Verwaltung nicht diskutiert wurde, sondern nur die Varianten 4 und 6, zumal die Variante 3 schließlich auch der Vorschlag der Anwohner der Mühlenstraße war.

Herr Drewnowski schränkte ein, dass die Variante 6 mit Einschränkungen möglich wäre, aber nicht die Ideallösung darstellen würde.

Zu den Äußerungen Herrn Czocks erklärte **Herr Thiele**, dass eine Erleichterung für den Pkw-Verkehr in der Mühlenstraße gleichzeitig eine Belastung für andere, Verkehrsteilnehmer bedeuten würde, wie etwa im Falle der Variante 3, da gerade an dieser Stelle der Hochdahler Straße viele unterschiedliche Ansprüche an den Straßenraum gestellt werden und Behinderungen vermieden werden sollten. Zum Einen sind da die Fußgänger und Radfahrer und nicht zu vergessen die dort bestehende Bushaltestelle. Außerdem lehnt der Landesbetrieb Straße NRW als Baulastträger der Hochdahler Straße eine Aus- und Zufahrt zu einer Tiefgarage an dieser Straße ab. Hinzu kommt, dass bei der Variante der Anwohner der Bau von 3 Rampen erforderlich wäre und damit die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nicht mehr gewährleistet werden kann.

Herr Thiele betonte noch mal, dass es der Verwaltung nicht darum gehe, etwas mit aller Gewalt durchzusetzen, sondern alle Aspekte berücksichtigt werden müssten.

Herr Czock gab an dieser Stelle verwundert zum Ausdruck, wieso auf einmal der Landesbetrieb Straße in die Diskussion gebracht wird, schließlich sei man ja noch im Verfahren.

Herr Thiele erwiderte hierzu, dass der Landesbetrieb Straße in der Regel erst nach einer Entscheidung für eine Variante eine Stellungnahme abgibt und nicht für alle 6 Varianten.

Frau Lipke-Simon konnte nicht verstehen, wieso man nicht vorher den Landesbetrieb Straße beteiligt hat, sie sei verwundert darüber und hatte den Eindruck, dass die Bedenken des Landesbetriebes jetzt als „Totschlag-Argument“ gegen die Variante der Anwohner verwendet wird.

Herr Thiele wies auf die Möglichkeit der Abwägung hin und dass eine Stellungnahme vom Landesbetrieb Straße bereits abgegeben wurde.

In Ergänzung hierzu erklärte **Herr Scheib**, dass der Landesbetrieb Straße im Nachgang zur letzten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses auf Grund der Diskussionsbeiträge um eine Stellungnahme zum Verkehrsgutachten der IGS und dessen sechs Varianten gebeten wurde. Letztlich entscheidet aber immer noch die Politik und hat immer noch die Möglichkeit, die Bedenken des Landesbetriebes Straße abzuwägen und sich nicht an deren Anregungen und Bedenken zu halten. Dennoch bleibt das Problem des Linksabbiegens auf die Hochdahler Straße.

Frau Jahrstorfer kam erneut auf die Variante 3 zu sprechen und verwies auf das Fabry-Museum und Kieser, wo ebenfalls ein Linksabbiegen nicht möglich ist und warum das hier zum Thema gemacht wird?

Herr Drewnowski übernahm das Wort und erläuterte, dass ein Linksabbiegen während des normalen Tagesverlaufs durchaus möglich ist, allerdings während der Spitzenstunden zwischen 15.00 und 18.30 Uhr ein Problem darstellen wird und dass es während dieser Zeit ein Linksabbiegen insbesondere an der Hochdahler Straße wegen der vielen Straßenraumsprüche (Bushaltestelle, Signalplanung, Angebotsstreifen für Radfahrer) in den Spitzenstunden zu Staubildungen kommen

wird und demnach ein Ausfahren in Richtung Norden so gut wie unmöglich wäre, insbesondere dann, wenn ein Bus dort steht. In Ergänzung erklärte Herr Drewnowski, dass ein Linksabbiegen von der Hochdahler Straße aus in die Tiefgarage ohne eine separate Linksabbiegerspur möglich wäre, allerdings auch nur zur Not, weil es eine private Tiefgarage wird. Wobei auch hier das Problem des haltenden Busses nach wie vor gegeben sein würde.

Herr Scheib regte an, ob man sich denn auf die Variante der Anwohner einigen könnte?

Hierzu betonte **Herr Bogatzki** erneut, dass eine 3 Rampenlösung wie in dieser Variante vorgesehen, aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage kommt, dadurch das Projekt „kaputt“ gemacht werden würde und keine wirkliche Alternative darstellt. Aus seiner Sicht ist eine Ausfahrt über die Mühlenstraße nach wie vor das attraktivere Angebot für die Tiefgaragennutzer. Eine unvorteilhafte Ausfahrt (auf die Hochdahler Straße) könne man nicht erzwingen.

Als weiteren Grund gegen die Anlieger-Variante verwies Herr Bogatzki auf das städtebauliche Element, dass eine Tiefgaragenzufahrt keinen Gewinn für die Fassaden und Gebäudeabwicklung mit sich bringt.

Herr Scheib fasste die bisherigen Ergebnisse noch mal kurz zusammen:

- es gibt die 3 Rampenlösung der Anwohner (Zufahrt komplett über die Hochdahler Straße, Ausfahrt Richtung Süden auch über die Hochdahler Straße und lediglich die Ausfahrt Richtung Norden über die Mühlenstraße)
- die 2 Rampenlösung (Hochdahler Straße rein, Mühlenstraße raus) Variante 6

In Ergänzung zu Herrn Scheibs Auflistung verwies **Herr Pfarrer Hennes** noch darauf, wenn das „wilde Parken“ zukünftig unterbunden würde, der Begegnungsverkehr in der Mühlenstraße durchaus möglich ist und es nur 3 Engstellen gibt.

Herr Groll nahm Stellung zu den von Herrn Czock in die Diskussion gebrachten Gutachten zu dem Sparkassenneubau in Bezug zur Straße Am Rathaus. Herr Groll erklärte, dass die Gutachten aufeinander abgestimmt wurden und dass es unterschiedliche Tiefgaragennutzungen gibt, darüber hinaus die Gutachter sich untereinander abgestimmt haben. Letztlich ist es so, dass die Ergebnisse aller Gutachten auf Empfehlungen und Richtlinien basieren, sie kein Gesetz darstellen. Es käme immer auf die Einzelfall-Lösung an.

Herr Scheib machte an dieser Stelle noch mal deutlich, dass eine Überlastung der Einmündung Berliner Straße/Am Rathaus bei Realisierung aller 3 Projekte und Zufahrten zu den Tiefgaragen alleine über diese Einmündung (Sparkassenneubau/Altenwohnsitz/Reichshof) zu erwarten ist. Das sei aber nun gar nicht erwünscht.

Herr Groll ergänzte Herr Scheibs Ausführung dahingehend, dass er betonte, dass die geplante Wohnanlage Itterresidenz sich zwar auf den Knoten Berliner Straße/Am Rathaus auswirken würde, nicht aber auf die Straße Am Rathaus oder gar die Mühlenstraße. Durch die anbindung des Sparkassen-Neubaus an die Bismarckstr. Könne die Einmündung am Rathaus/Berliner Str. die Verkehre auch aus dem Projekt Reichshof verkraften.

Herr Czock widersprach an dieser Stelle und erklärte, dass er nicht die 3 Bauvorhaben zusammen sieht und dass das Ingenieurbüro Brenner in seinem Gutachten zum Ausdruck gebracht hätte, dass der Knoten schon jetzt überlastet ist.

Hierzu nahm **Herr Stuhlträger** Stellung und wies noch mal auf das 1. Gutachten von dem Büro Brenner hin, wonach der Knoten deshalb überlastet ist, weil zu dem Zeitpunkt die beiden Parkplätze entlang der Berliner Straße in die Berechnung eingeflossen sind. In der Fortschreibung, dem 2. Gutachten also, erfolgte eine Beurteilung ohne die beiden Parkplätze, demnach seien die Aussagen des Büros Brenner nicht falsch, sondern nur zeitlich nacheinander erfolgt.

Herr Czock widersprach erneut und verwies auf Punkt 5.2 des Gutachtens, wonach das Gutachten vom Bestand bei seiner Analyse ausging, ohne die 3 Projekte zu berücksichtigen. Er wollte wissen, wie viel Verkehr denn die Mühlenstraße tatsächlich vertragen kann, schließlich wäre nicht nur die Fahrbahnbreite der Knackpunkt, sondern auch die zulässige Geschwindigkeit in der als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgeschilderten Mühlenstraße, wonach hier eine zulässige Geschwindigkeit von max. 10 km/h zulässig ist.

Herr Drewnowski wies hierzu auf die in der Engstelle vorhandene Breite von 4.00 m hin und **Herr Pfarrer Hennes** betonte erneut, dass es 3 Engstellen im Abstand von ca. 90 m geben würde und der Verkehr sich dort durch gegenseitige Rücksichtnahme selbst regulieren würde.

An dieser Stelle machte **Herr Scheib** einen Schnitt und fasste die bisher geklärten Punkte noch mal zusammen.

- die Tiefgarage wird eine rein private Tiefgarage
- eine 3. Rampe kommt aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage

Unklar ist noch, welche Variante dem Ausschuss zur Entscheidung vorgelegt wird, da sich 2 Varianten bisher als Favoriten heraus kristallisiert haben, nämlich die Variante 6 und die Variante der Anwohner.

Variante 6 bedeutet:

- Einfahrt über die Hochdahler Straße für alle Richtungen
- sowie die Ausfahrt über die Mühlenstraße.

Variante der Anwohner:

- 3 Rampenlösung
- Zufahrt zur Tiefgarage nur über die Hochdahler Straße (1. Rampe)
- Ausfahrt über die Mühlenstraße Richtung Norden (2. Rampe) und Ausfahrt über die Hochdahler Straße Richtung Süden (3. Rampe)

Herr Czock sprach sich an dieser Stelle für die Anwohner aus und erklärte, dass die Variante der Anwohner das höchste der Gefühle bzgl. des Entgegenkommens wäre und der Kompromiss schließlich von den Betroffenen kommen muss und daher auch nur dieser akzeptiert werden würde.

Herr Pfarrer Hennes ergriff das Wort und sprach sich nicht nur für die Kirche, sondern auch für den Investor für die Variante 6 aus.

Herr Scheib stellte die Frage bzgl. der Lebensqualität, die von einer der anwesenden Bürgerinnen zur Diskussion gestellt wurde und richtete diese dann an Herrn Bogatzki zur Beantwortung weiter.

Herr Bogatzki erklärte, dass die Lebensqualität durch das Projekt dadurch erhöht wird, dass die Mühlenstraße nur noch gezielt angefahren wird und somit der bisher stattfindende Parksuchverkehr zukünftig entfallen würde, da es keine „freien Parkplätze“ mehr geben wird.

Frau Lipke-Simon sprach Herrn Bogatzki direkt an und wollte von ihm wissen, ob er

denn auch zu einem Kompromiss bereit wäre und von der Variante 4 Abstand nehmen würde.

Herr Bogatzki erwiderte hierzu, dass es nicht Aufgabe des Investors sei, den heutigen Verkehr auf der Mühlenstraße zu reduzieren. Er formulierte sein Angebot bzgl. der zukünftigen Erschließung der Tiefgarage dahingehend, dass er einer reinen Zufahrt über die Hochdahler Straße und einer reinen Abfahrt über die Mühlenstraße zustimmen würde.

Hier wollte **Herr Scheib** nun klar wissen, ob das letztlich als Kompromisslösung angesehen werden kann?

Herr Czock gab an dieser Stelle zu verstehen, dass die Anwohner auch mit dieser Variante leben könnten.

Herr Scheib machte deutlich, dass es für den Stadtentwicklungsausschuss gut wäre, wenn es nur einen Kompromiss geben würde, um somit die Entscheidung zu erleichtern, man sich demnach auf die Variante einigen würde: alles über die Hochdahler Straße rein - alles über die Mühlenstraße raus.

Auf konkrete Nachfrage widersprach niemand, dass dies nun den gefundenen Kompromiss darstellt.

Herr Scheib ergänzte: Bezüglich der Parksituation auf der Mühlenstraße bedarf es einer besseren Kontrolle.

Abschließend bedankte Herr Scheib sich für die rege Diskussion bei den Beteiligten und wies darauf hin, dass das Protokoll dieser Veranstaltung als Anlage zur Sitzungsvorlage für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 5.5.2010 beigelegt wird und den Diskussionsteilnehmern per Mail zugesandt wird.

Die Veranstaltung endete gegen 21.45 Uhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A,

6. Änderung (VEP Nr. 13)

für den Bereich

**„Berliner Straße / Mittelstraße / Hochdahler Straße /
(Reichshof-Areal)“**

- Entwurfsbegründung -



Hilden

Gliederung

Teil A - Begründung	4
Präambel	4
1. Lage und Größe des Plangebiets	4
2. Nutzung des Plangebiets und des Umfelds	5
3. Bisheriges Planungsrecht.....	6
4. Ziel und Zweck der Planung	6
5. Planinhalte.....	7
5.1 Städtebauliche Konzeption	7
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4 Erschließung	11
5.5 Pflanzbindungen / Anpflanzungen	12
5.6 Nebenanlagen	12
5.7 Klimaschutz	13
5.8 Ver- und Entsorgung	13
5.9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	14
6. Immissionsschutz.....	14
7. Zentrenverträglichkeit	16
8. Denkmalschutz.....	16
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
10. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft	18
11. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung.....	18
12. Bodenordnerische Maßnahmen	18
13. Hinweise	18
Teil B - Umweltbericht.....	20

1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	20
2	Ziele des Umweltschutzes	20
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	22
3.1	Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit	22
3.2	Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biototypen.....	25
3.3	Schutzgut Orts-/ und Landschaftsbild	27
3.4	Schutzgut Boden	28
3.5	Schutzgut Wasser	29
3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	30
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	31
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	34
3.9	Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf.....	34
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	36
5	Entwicklungsprognose – 0-Variante	36
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen.....	37
8	Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes	37
9	Zusammenfassung	38
	Quellen und Literaturverzeichnis.....	39
	Kartenverzeichnis	40

Teil A - Begründung

Präambel

Die Kirchengemeinde möchte ihre Nutzungen neu organisieren, besser zusammenfassen und hat aus diesem Grund im Jahr 2007 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Dieses hatte zum Ziel, Ideen für eine Neunutzung des Areals und für eine städtebauliche Neugestaltung des Bereichs zu sammeln.

Aus dem Auswahlverfahren ging der Entwurf des Architekten Christof Gemeiner, Hilden, erfolgreich hervor. Die inzwischen gegründete Reichshof Hilden GmbH wird als Vorhabenträger die Umsetzung der Planungen auf dem Gelände des alten Reichshofs übernehmen und mit der Stadt Hilden einen Durchführungsvertrag schließen. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 05.12.2007 beschlossen, auf Grundlage dieses Entwurfes die weitere Planung und auch die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens durchzuführen.

Der vorliegende Gestaltungsplan und Bebauungsplanentwurf ist aus dem beschlossenen städtebaulichen Entwurf entwickelt worden. Die Inhalte des städtebaulichen Entwurfes wurden in der Planung übernommen. Lediglich die im Entwurf vorgesehenen Bäume sind nicht im Bebauungsplanentwurf übernommen worden. Es ist zwar eine Begrünung des St. Jacobus-Platzes vorgesehen, hier ist aufgrund der geplanten Tiefgarage eine Überprüfung der Begrünungsmöglichkeiten in der nachfolgenden Fachplanung anzustreben. Auf eine Festsetzung dieser Bäume wird folglich verzichtet.

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage am Ostrand der Hildener Innenstadt, etwa 500 m vom Alten Markt entfernt am Anfang der Fußgängerzone „Mittelstraße“. Es umfasst die Flächen der St. Jakobuskirche und des zugehörigen Pfarrhauses sowie den „alten Reichshof“. Außerdem werden Flächen südwestlich des Kreuzungsbereiches Hochdahler Straße / Berliner Straße überplant. Das Plangebiet entspricht damit überwiegend den Flächen, die im Rahmen des Investoren-Wettbewerbs zur Umstrukturierung des Reichshof-Areals im Jahr 2007 untersucht wurden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), wird im Norden begrenzt durch die Berliner Straße, im Nordwesten durch die Bebauung südlich der Berliner Straße sowie die Nordseite der Mühlenstraße, im Südwesten durch die Bebauung zwischen Mittelstraße und Mühlenstraße, im Süden durch die Mittelstraße und im Osten durch die Hochdahler Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 49, die Flurstücke 10, 401, 403, 642, 752, 764, 766, 1079 und 1080 sowie Teile der Flurstücke 55, 58 und 824 und in Flur 59 Teile der Flurstücke 1023 und 1033. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Entwurfsplan zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 13.500 m². Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der nicht den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst, beträgt rd. 6.415 m². Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt

somit bei unter 50 % von der Fläche des Geltungsbereiches. Neben dem eigentlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, in dem der Vorhabenträger die beabsichtigte Entwicklung gemäß vorliegender Planung durchführen möchte, wurden weitere Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, die in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen und auch Bestandteil des Investorenauswahlverfahrens waren. Hier sind jeweils die umliegenden Straßen in Teilbereichen sowie der Eckbereich Berliner Straße / Hochdahler Straße berücksichtigt. Dieser Bereich im Norden des Plangebietes wurde nach Antrag des Grundstückseigentümers mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Des Weiteren ist die St. Jacobuskirche als auch das Pfarrhaus innerhalb des Geltungsbereiches integriert, um die geplanten Anbauten an der St. Jacobuskirche gemäß Wettbewerbsentwurf planungsrechtlich zu berücksichtigen.

2. Nutzung des Plangebiets und des Umfelds

Das Plangebiet wird derzeit vor allem dominiert durch die St. Jacobuskirche, eine denkmalgeschützte neugotische Heimkirche aus dem 19. Jahrhundert, die durch eine Aufweitung der Mittelstraße auch diese stadträumlich prägt. An die Kirche angebaut sind zum einen ein Eingangsbaukörper sowie die Pfarrbibliothek. Diese Anbauten sind jedoch wenig denkmalgerecht an den Kirchenkörper gesetzt und verstellen den möglichen Kirchplatz, der dadurch nicht herausgebildet werden kann.

Gegenüber der St. Jacobuskirche, entlang der Mittelstraße und der Hochdahler Straße, befindet sich der alte Reichshof, der durch Einzelhandel, Gastronomie und verschiedene (sozio-) kulturelle Einrichtungen und Vereine (bspw. Kath. Pfarramt St. Jacobus, Seniorenbegegnungsstätte, Ausländerbegegnungsstätte) genutzt wird. Nördlich des Reichshofs liegt an der Hochdahler Straße ein eingeschossiger Bau, in dem sich das portugiesische Zentrum befindet.

Die Hochdahler Straße stellt mit ca. 16.400 Kfz/ Tag eine stark belastete innerstädtische Hauptverkehrsstraße dar.

Von der Mühlenstraße aus werden das denkmalgeschützte Pfarrhaus sowie zwei weitere zweigeschossige Gebäude erschlossen, in denen das Jugend- / Pfarrheim sowie der Sozialdienst katholischer Frauen und Männer e.V. (SKFM) und die Kaplanei untergebracht sind. Zwischen den Gebäuden entlang der Hochdahler Straße und jenen an der Mühlenstraße ist ein privater Parkplatz der Kirche angeordnet.

Die Flächen im Kreuzungsbereich zwischen Mühlenstraße, Berliner Straße und Hochdahler Straße sind unbebaut, jedoch vollflächig versiegelt, und werden als private Stellplatzanlage genutzt. Die Flächen dienen außerdem als Zufahrt zu mehreren Garagen außerhalb des Plangebiets.

Das Umfeld des Planbereichs wird wesentlich geprägt durch die zentrale Innenstadtlage mit Ladengeschäften in den Erdgeschosszonen und Dienstleistungsnutzungen bzw. Wohnen in den zwei bis vier darüber liegenden Geschossen. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich zudem eine Seniorenwohnanlage. Nördlich des Bebauungsplangebiets befindet sich zwischen Mühlenstraße und Itter ein größerer Wohnungskomplex aus den 1980er Jahren. Nordöstlich, an der Kreuzung Hochdahler Straße / Berliner Straße, bildet ein sechsgeschossiger Bürokomplex (inklusive Staffelgeschoss) eine Landmarke am Eingang des Stadtzentrums.

3. Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar. Im Eckbereich der Berliner Straße / Hochdahler Straße, im Nordosten des Änderungsbereiches, ist eine gemischte Baufläche – Kerngebiet (MK) dargestellt. Ferner ist eine Richtfunkstrecke im Plangebiet dargestellt, entlang der Mühlenstraße sind Leitungen der Stadtwerke Wuppertal – Stadtwerke Solingen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), kann gem. § 8 (2) BauGB nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach gem. § 8 (3) BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Für das Plangebiet besteht bereits seit dem 18.05.1983 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73A. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Kerngebiet, teilweise überlagert mit einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche), fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt, die zulässige Zahl der Vollgeschosse liegt zwischen II und IV im Bereich rund um die St. Jakobuskirche und zwischen I und IV im Kreuzungsbereich Hochdahler Straße / Berliner Straße. Die GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 1,0, die GFZ (Geschossflächenzahl) 2,2. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geregelt. Im westlichen Anschluss an das Reichshofgebäude ist eine Linde zum Erhalt festgesetzt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Besitz der katholischen Kirchengemeinde St. Jakobus in Hilden, die Teilfläche an der Kreuzung Berliner Straße / Hochdahler Straße gehört einem privaten Eigentümer.

Das Reichshofsgebäude sowie die übrigen Gebäude auf dem Gelände der St. Jakobus-Gemeinde werden derzeit durch verschiedene kirchliche Einrichtungen durch die Gemeinde selbst genutzt bzw. für soziokulturelle, gastronomische und Einzelhandelsnutzungen vermietet. In den vergangenen Jahren konnte sich aufgrund des schlechten baulichen Zustands und des Zuschnitts des Gebäudes keine adäquate Nutzung für das Gebäude einstellen, somit steht ein Großteil des Gebäudes leer bzw. ist für eine Nutzung behördlich gesperrt oder untergenutzt.

Die Kirchengemeinde möchte ihre Nutzungen neu organisieren, besser zusammenfassen und hat aus diesem Grund im Jahr 2007 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt.

Dieses hatte zum Ziel, Ideen für eine Neunutzung des Areals und für eine städtebauliche Neugestaltung des Bereichs zu sammeln.

Das bestehende Planungsrecht mit einer Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan und mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ermöglicht nicht die Umsetzung des ausgewählten Entwurfs aus dem Auswahlverfahren, der von der Kirchengemeinde selbst, vom Rat der Stadt Hilden sowie der Erzdiözese Köln befürwortet wird.

Um eine Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen, ist die Stadt Hilden bereit, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73A in Teilen zu ändern und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13) aufzustellen sowie die Darstellung im Flächennutzungsplan den Zielen des Bebauungsplans anzupassen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), soll auf Grundlage des Baugesetzbuches die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung schaffen.

Das Vorhaben soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Während der Bauphase des ersten Bauabschnitts kann das Jugendheim zunächst erhalten und weiter genutzt werden. Der Bereich des Reichshofs, in dem sich die Gaststätte befindet, muss nach privat-rechtlichen Verträgen bis Ende Oktober 2011 stehen bleiben. Diese Bereiche werden im Rahmen des zweiten Bauabschnittes abgerissen und neu errichtet.

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliche Konzeption

Grundlegender Gedanke des im Wettbewerb siegreichen Entwurfskonzeptes ist es, die St. Jakobuskirche als Solitär freizustellen und einen neuen Platz im Stadtraum zu schaffen, den St. Jacobus-Platz. Die Bebauung zwischen Itter und Mühlenstraße wird als „schützender Mantel“ der Kirche betrachtet, der durch die Anordnung der neuen Baukörper ergänzt wird.

Durch bauliche Lücken sollen Wege- und Sichtbeziehungen geschaffen bzw. wiederhergestellt werden. Diese baulichen Lücken sind aus dem erfolgreichen Wettbewerbsbeitrag übernommen. Diese baulichen Lücken dienen der Gliederung der geplanten Gebäude untereinander und erzeugen wahrnehmbare Sicht- und Wegebeziehungen. Dazu wird der heutige Reichshofs an seinem derzeitigen Standort durch ein neues Gebäude aufgenommen, das Gestaltungsmerkmale des Reichshofs zitiert und in einer zeitgemäßen und modernen Architektursprache interpretiert. Nördlich des neugeplanten Kubus öffnet eine Gasse („Kirchgasse“) den Blick von der Hochdahler Straße und der Gabelung Walder Straße auf die St. Jakobuskirche. Weitere Neubauten umschließen den neuen Jacobusplatz und grenzen diesen zur vielbefahrenen Hochdahler Straße ab. Hierdurch geht mit der Abschirmung des Straßenverkehrslärms eine Aufwertung des St. Jacobusplatzes einher. Das L-förmige Gebäude an der Mühlenstraße schirmt zudem den Garten des Pfarrhauses vom St. Jacobusplatz ab und schafft so einen intimeren Raum, der den „privaten“ kirchlichen Nutzungen vorbehalten ist. In diesem Gebäude werden Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie insbesondere Wohnnutzungen angestrebt.

Die kirchlichen Nutzungen wie Pfarrsaal und Bibliothek werden im Erdgeschoss des Neubaus an der Ecke Hochdahler und Mühlenstraße angeordnet und können so prominent im Stadtraum platziert werden. Weitere gastronomische sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss in diesem Gebäude sollen zur Belebung des Standortes beitragen. Oberhalb des Erdgeschosses sind Büro- sowie insbesondere Wohnnutzungen geplant.

An der Kreuzung Berliner Straße / Hochdahler Straße markieren planerisch zwei prägnante Gebäude als Ergänzung des gegenüberliegenden Bestandsgebäudes die Eingangssituation in die Innenstadt. Damit soll dem gegenüberliegenden derzeit übergewichtigen Baukörper ein starkes Pendant gegenübergestellt und der Kreuzungspunkt markiert werden. Die hier betroffene Grundstücksfläche ist allerdings nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungspla-

nes. Derzeit bestehen hier keine konkreten Bauabsichten. Somit ist eine Bebauung entsprechend des vorgelegten Konzepts dem Eigentümer frei gestellt.

Die als Baudenkmal eingetragenen Gebäude St. Jacobuskirche und Pfarrhaus werden durch den Bebauungsplan im Bestand planungsrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan werden diese Gebäude nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet. Im nördlichen und südlichen Anschluss an das Kirchengebäude werden weitere überbaubare Flächen im Bebauungsplan vorgesehen, um die geplanten neuen Anbauten (Sakristei, Eingangsbereich) gemäß städtebaulichem Entwurf zu realisieren.

Planungsintention ist, durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen Synergien zu erzeugen und eine nachhaltige Belebung des Bereichs durch eine Stärkung der Wohnnutzung zu erreichen. So werden einerseits Synergien zwischen dem Gemeindezentrum und der bestehenden Seniorenwohnanlage erkannt und andererseits eine Stärkung des Standorts durch die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Verbindung mit der Wohnnutzung erwartet. Durch die Planung entsteht eine Nachbarschaft, die sich klar zum Platz in ihrem Zentrum und zur St. Jacobuskirche orientiert. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die funktionelle Struktur des Umfeldes optimal ein und sollen zu einer Ergänzung und Stärkung des umgebenden Stadtgebietes sowie zu einer Markierung und Stärkung des Eingangsbereiches der Fußgängerzone Mittelstraße beitragen.

Als Maßnahmen zum Klimaschutz werden in Teilen analog zum Wettbewerbsentwurf begrünte Dächer sowie eine besondere Wärmedämmung der Fassaden vorgesehen. Durch diese Maßnahmen wird den Anforderungen des Klimaschutzes bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung getragen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird entsprechend der Entwurfsintention und der bisherigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen kann die bisherige Nutzung für den Bereich der St. Jacobuskirche und des Pfarrhauses planungsrechtlich gesichert werden.

In den Bereichen, die als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt sind, wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO als Doppelfestsetzung festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt der Stadt Hilden und weist eine urbane Prägung auf. Im direkten Umfeld des Plangebietes und im Plangebiet selbst sind kerngebietstypische Nutzungen vorherrschend. Diese bestehende und geplante Nutzung kann einem Kerngebiet (MK) zugeordnet werden.

Für das übrige Plangebiet wird entsprechend der Entwurfsintention und den Planungszielen für das Grundstück ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Im Kerngebiet (MK) sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Damenunterkünfte, Diskotheken, Tanzlokale) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Der Aus-

schluss von Vergnügungsstätten erfolgt, da diese Nutzungen nicht mit den Planungszielen der Stadt für diesen sensiblen Bereich im Umfeld der St. Jacobuskirche vereinbar sind.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit der Nutzungsart „Sex-Shop“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Für den Ausschluss liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Die Lage in zentraler Lage der Innenstadt der Hildener Fußgängerzone und die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraums machen diese Regelung erforderlich. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Planbereichs die Baudenkmäler Mühlenstraße Nr. 8 (Pfarrhaus) sowie die St. Jacobuskirche. Die mit Vergnügungsstätten und Sex-Shops verbundenen, häufig negativen gestalterischen, Auswirkungen (insbesondere in Bezug auf Werbung) widersprechen den denkmalschützenden Zielen. Durch eine Häufung von Vergnügungsstätten im sensiblen Innenstadtbereich werden negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild und sog. „Trading-Down-Effekte“ bzw. Auswirkungen auf die Baudenkmäler befürchtet. Im Hildener Stadtgebiet gibt es an weniger sensiblen Standorten Flächen, an denen diese Nutzungsarten grundsätzlich möglich sind.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen bzw. nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Tankstellen sind in dieser zentralen Lage und an diesem Standort in der Fußgängerzone der Hildener Innenstadt nicht mit den Planungszielen vereinbar.

Sonstige Wohnungen sind in den Kerngebieten MK 1 und MK 3 ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Sonstige Wohnungen sind in dem Kerngebiet MK 2 sowie im Gebäude Mühlenstraße 8 ab dem Erdgeschoss zulässig. Die Festsetzungen erfolgen, um entsprechend den Planungszielen die Wohnnutzung in der Innenstadt und im Plangebiet zu fördern. Durch die Festsetzung soll eine Nutzungsmischung im Plangebiet ermöglicht werden sowie eine Belebung des Standortes einhergehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), einer maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe sowie über die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73A wird an einer GRZ von 1,0 festgehalten. Die GFZ wird in den Kerngebieten MK 1 und MK 3 mit 3,0 und im MK 2 mit 2,2 festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich einerseits an dem bestehenden Baurecht und andererseits an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzungen erfolgen, um für den zentralen Innenstadtstandort eine gute Ausnutzbarkeit für kerngebietstypische Nutzungen vorhalten zu können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an das vorhandene Baurecht mit I bis IV Geschossen festgesetzt. Im Kreuzungsbereich der Berliner Straße / Hochdahler Straße wird eine Vier-Geschossigkeit durch den Bebauungsplan vorbereitet, um gegenüber der östlich befindlichen Bebauung im Kreuzungsbereich Berliner Straße / Hochdahler Straße ein entsprechendes Pendant gegenüberzustellen und den Kreuzungsbereich als Eingangsbereich in die Hildener Innenstadt zu markieren.

Ferner werden längs der umgebenden Straßenzüge sowie gegenüber den im Plangebiet befindlichen Baudenkmälern Wandhöhen festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Wand- und Gebäudehöhen orientieren sich einerseits an der im Plangebiet vorhandenen Gebäudesubstanz und andererseits an den umgebenden Gebäuden im Anschluss an das Plangebiet. Als wesentliche Referenz zur Bestimmung der Höhenfestsetzungen wurden insbesondere die im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler herangezogen. Die Festsetzungen erfolgen, um die geplanten Baukörper in Bezug auf die Höhenentwicklung in das Umfeld und die vorhandenen Bebauungsstrukturen zu integrieren.

Abweichend ist gegenüber der Höhenfestsetzung eine Überschreitung der Maximalhöhe für Technikaufbauten in der Summe bis 10% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses und maximal 2,0m Höhe zulässig. Die Festsetzung ermöglicht es somit, ggf. erforderliche Technikaufbauten auf den Dachflächen zu realisieren.

Aufgrund der teilweise vorgesehenen Sondernutzungen (bspw. ein Pfarrsaal) oder auch Einzelhandelsnutzungen, die ggf. von den üblichen Maßen abweichende Geschosshöhen zur Folge haben, können durch die Festsetzung der Wand- und Gebäudehöhe das mögliche Bauvolumen und das städtebauliche Bild besser gesteuert werden als nur über die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl von Vollgeschossen.

Als Wandhöhe (WH) gilt die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Die Höhe der Wand eines gegenüber der Außenwand um 1,5 m oder mehr zurückspringenden Geschosses (Staffelgeschoss) ist bei der Ermittlung der Wandhöhe nicht mit hinzu zurechnen.

Zur Bestimmung der zulässigen Gebäude- und Wandhöhe (WH) wird im Bebauungsplan bestimmt, dass die festgesetzten Höhen sich auf den Bezugswert Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) beziehen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vorwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. Für die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude (St. Jacobuskirche und Pfarrhaus) sowie in Bereichen, in denen für die Wirkung des städtebaulichen Konzepts zwingend Raumkanten erforderlich sind, sind Baulinien festgesetzt. So sind gemäß der Planungsintention die im Entwurf vorgesehenen Sicht- und Wegeachsen auch im Bebauungsplan aufgenommen. Hier ist insbesondere im nördlichen Anschluss an den zu rekonstruierenden Reichshof eine Gasse vorgesehen, die als Sicht- und Wegeachse mit Bezug auf die St. Jacobuskirche fungieren soll. Die Lage dieser Gasse leitet sich aus den östlich gegenüberliegenden Gebäudefluchten und der westlich befindlichen St. Jacobuskirche ab.

Für das Kerngebiet MK 2 ist eine offene, für das Kerngebiet MK 3 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für das Kerngebiet MK 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die maximale Ausdehnung der Gebäude wird durch die Baugrenzen bzw. Baulinien begrenzt. Die Festsetzung soll in dieser Form aufgenommen werden, um den städtischen Charakter des Standorts zu unterstreichen und eine klare Abgrenzung der Hochdahler Straße zum einen und des neuen St. Jacobus- Platzes zum anderen zu erreichen. Im Bebauungsplan sind bauliche Lücken zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen vor-

gesehen, um einerseits bestehende Sicht- und Wegeachsen aufzunehmen bzw. zu erzeugen und andererseits eine Gliederung der geplanten Gebäude zu erzielen.

5.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Mühlenstraße und die Hochdahler Straße. Gegenüber der vormaligen Erschließungskonzeption mit einer alleinigen Anbindung an die Mühlenstraße wurde abgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden mehrere Erschließungsmöglichkeiten gutachterlich¹ untersucht und bewertet. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat mit Beschluss vom 05.05.2010 eine kombinierte Erschließung über die Mühlenstraße als auch die Hochdahler Straße beschlossen. An der Hochdahler Straße ist demnach nur eine Zufahrt in die geplante Tiefgarage und an der Mühlenstraße nur eine Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage zulässig. Seitens des Verkehrsgutachters konnte bei der vorliegenden Variante ermittelt werden, dass eine ausreichende Verkehrsabwicklung gewährleistet ist. Über die Hochdahler Straße sowie die Mühlenstraße und die Straße „Am Rathaus“ wird das Plangebiet an die übergeordneten Verkehrswege angebunden.

Durch die vorliegende und vom Rat der Stadt Hilden beschlossene Erschließungsvariante können die mit der Planung verbundenen Verkehre auf die umliegenden Straßen verteilt werden. Dadurch, dass für den Bereich der Hochdahler Straße ausschließlich Zufahrten und für die Mühlenstraße ausschließlich Ausfahrten für die geplante private Tiefgarage südlich der Mühlenstraße zulässig sind, kann für die Mühlenstraße eine weitgehend gleich bleibende Verkehrsbelastung gegenüber dem Bestand beibehalten werden. Durch die Umsetzung der Planung wird eine Erhöhung der Verkehrsstärken in der Mühlenstraße von 1.240 um 15 auf 1.255 Kfz/24h prognostiziert. In der nachmittäglichen Spitzenstunde (16.30 – 17.30 Uhr) erhöht sich die Kfz-Belastung von 125 um 13 auf 138 Kfz/h. Gemäß der durchgeführten verkehrlichen Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die Verkehrsabwicklung über die Mühlenstraße unter Berücksichtigung der Verkehrszunahme problemlos möglich ist. Für die Hochdahler Straße ist ebenfalls eine Erhöhung der Verkehrszahlen mit Umsetzung der Planung verbunden. Es erfolgt bei Umsetzung der Planung eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 265 Kfz/24h. In der nachmittäglichen Spitzenstunde sind 34 zusätzliche Kfz prognostiziert.

Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Berliner Straße / Am Rathaus sowie Berliner Straße / Hochdahlerstraße können die zusätzlichen Verkehre mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit abwickeln.

Die Mühlenstraße ist im Bestand und wird durch den Bebauungsplan weiterhin als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Bei der Gestaltung dieser Anbindung muss dem Charakter der als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesenen Mühlenstraße Rechnung getragen werden. In der verkehrlichen Untersuchung ist aufgeführt, dass die Belastung einer Wohnstraße gemäß RAST 06 400 Kfz/h im Querschnitt nicht übersteigen darf. In der Verkehrsuntersuchung wird nachgewiesen, dass zur Spitzenstunde maximal 138 Kfz/h im Querschnitt erzeugt werden. Die Vorgaben für eine Wohnstraße werden somit weit unterschritten.

¹ IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Verkehrliche Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73A in Hilden, Ergebnisbericht, Februar 2010

Die im Plangebiet befindlichen Straßen (Hochdahler Straße, Berliner Straße) werden im Bebauungsplan analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt. Die Mühlenstraße wird gemäß der derzeitigen Ausprägung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich und die Mittelstraße als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich ausgewiesen.

Die privaten Stellplätze innerhalb des Vorhabenbereiches werden in einer von der Hochdahler Straße aus anzufahrenden Tiefgarage untergebracht. In der Tiefgarage sind rd. 120 Tiefgaragenstellplätze für eine ausschließlich private Nutzung geplant. Die Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt auf die Mühlenstraße. Im Norden des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird durch den Bebauungsplan ebenfalls eine Bebauung vorbereitet. Hier ist bei Ausnutzung des Baurechtes davon auszugehen, dass entsprechende Stellplätze in einer Tiefgarage oder im Sockelgeschoss untergebracht werden. Da die Erschließung dieser Fläche bereits über die Mühlenstraße erfolgt und keine Alternativen darstellbar sind, ist die Erschließung dieses Teilbereich weiterhin über die Mühlenstraße beabsichtigt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden längs der Mühlenstraße und im Bereich der Hochdahlerstraße Einfahrtsbereiche festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um Zu- und Ausfahrten zu den geplanten Tiefgaragen bzw. Grundstückszufahrten auf einzelne Abschnitte zu begrenzen. Ferner kann durch die vorgenommenen Festsetzungen geregelt werden, dass im Vorhabenbereich an der Hochdahler Straße ausschließlich eine Zufahrt und an der Mühlenstraße ausschließlich eine Ausfahrt zulässig sind.

Im Übergangsbereich der Mühlenstraße / Hochdahler Straße erfolgt die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass Verkehrsbeziehungen des motorisierten Individualverkehrs zwischen der Hochdahler Straße und der Mühlenstraße entstehen. Somit soll sichergestellt werden, dass innerhalb der Mühlenstraße kein Durchgangsverkehr entsteht.

Das Plangebiet wird über die Buslinien 781, 783 und 784 mit den Haltestellen „Am Rathaus“ sowie die Buslinien 741, 781, 782, 783, 784, DL4 und DL5 mit der Haltestelle „Gabelung“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle „Gabelung“ befindet sich direkt an der Hochdahler Straße im Osten des Plangebietes. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt zu der Haltestelle „Am Rathaus“ ca. 300 m.

5.5 Pflanzbindungen / Anpflanzungen

Im Süden des Plangebietes, im westlichen Anschluss an den Reichshof, wird die vorhandene Linde zur Erhaltung festgesetzt, um diesen für den Straßenabschnitt der Mittelstraße prägenden Baum planungsrechtlich zu sichern. Dieser Baum war bereits im bestehenden Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73A wird diese Festsetzung erhalten.

5.6 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Festsetzung ermöglicht eine Anordnung von erforderlichen Anlagen der Versorgungsträger innerhalb des Plangebietes.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen dienen zur Errichtung der erforderlichen Fläche für den ruhenden Verkehr. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Tiefgaragen nur in den überbaubaren Flächen und den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig sind.

5.7 Klimaschutz

In dem Bebauungsplan werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung miteinbezogen. So ist die kompakte Ausbildung der Gebäude nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen positiv zu bewerten, sondern auch im Hinblick auf die energetische Bilanz. Es besteht die Absicht, im Plangebiet erhöhte Anforderungen an die Außendämmung der Gebäude zu schaffen. Neben den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (ENEV) und des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) werden somit weitergehende Anforderungen an die Außenbauteile formuliert.

Ferner ist beabsichtigt, gemäß dem Wettbewerbsentwurf in Teilen des Plangebietes begrünte Dächer zu schaffen. So soll in Teilbereichen der Neubauten eine Begrünung der Dachflächen erfolgen. Hieraus resultieren Positiveffekte für das lokale Kleinklima sowie wirken sich die Begrünungsmaßnahmen auch auf den Wasserhaushalt aus, da durch die Begrünung der Wasserabfluss des Niederschlagswasser verzögert wird. Im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hilden werden diese Maßnahmen zum Klimaschutz verbindlich geregelt.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets kann aufgrund der integrierten Lage über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 73A, 6. Änderung, entwässert im Trennverfahren. In den angrenzenden Straßen (Mittelstraße, Hochdahler Straße, Mühlenstraße) sind sowohl Schmutzwasser-, als auch Regenwasserkanäle vorhanden.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Mittelstraße, Hochdahler Straße oder Mühlenstraße zur Kläranlage Hilden erfolgen. Hier können die vorhandenen Anschlüsse des alten Gebäudes genutzt werden, sofern die Dichtigkeit nachgewiesen wird.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers kann über die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Hochdahler Straße und Mühlenstraße wie bei der vorhandenen Bebauung erfolgen.

Die Bebauung liegt im Einzugsgebiet der Regenwasserbehandlungsanlage Am Rathaus (DE-10-I). Hiermit werden die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren erfüllt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die befestigten Flächen nicht vergrößert.

Die Zuordnungen der befestigten Flächen auf die einzelnen Haltungen der öffentlichen RW-Kanalisation erfolgt im Rahmen der Grundstücksentwässerungsplanung. Einzelheiten werden ggf. im Durchführungsvertrag geregelt.

5.9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Durch die Festsetzung von mit Gehrechten zu belastenden Flächen werden die ebenerdigen zukünftig privaten Flächen des St. Jacobusplatzes für die Allgemeinheit nutzbar und zugänglich gehalten.

Im südlichen Anschluss an die Mühlenstraße, im Übergang zum St. Jacobusplatz, wird eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche für die Allgemeinheit festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um eine Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge im Bereich der Mühlenstraße vorhalten zu können.

6. Immissionsschutz

Aufbauend auf dem Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung wurde ein Immissionsschutzgutachten² 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 aufgrund der gewerblichen und verkehrsinduzierten Lärmimmissionen Immissionsschutzfestsetzungen im Bebauungsplan notwendig sind.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass in Bezug auf den gewerblichen Lärm, der sich aus dem Betrieb des Planungsvorhabens ergibt, die einschlägigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an allen Immissionsorten tagsüber eingehalten werden. Nachts werden an der Fassade der Tiefgaragenein- und -ausfahrt innerhalb des Vorhabengebietes die Immissionsrichtwerte überschritten. Aufgrund der Überschreitungen sind im Bebauungsplan Immissionsschutzmaßnahmen getroffen. So wird an den Außenfassaden seitlich der Tiefgaragenausfahrt für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss festgesetzt, dass Aufenthaltsräume mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 auszustatten sind.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf den verkehrsinduzierten Lärm zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts) durch die Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr an den Fassaden in Richtung Berliner Straße und Hochdahler Straße tagsüber um bis zu 11 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten werden. Als weiterer Referenzwert in der schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls an den benannten Straßenzügen überschritten. Ferner werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nur an den neu geplanten Gebäuden an der Mühlenstraße tagsüber und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung ist im Bestand bereits auch schon vorhanden.

An den bestehenden Wohnhäusern nördlich der Mühlenstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 8 dB(A) überschritten. Im Bestand sind jedoch bereits Überschreitungen erkennbar. Durch die geringfügige Zunahme der Verkehre auf der Mühlenstraße ergibt sich nach Umsetzung der Planung für die Häuserfassaden an der

² TAC – Technische Akustik, Gutachten TAC 935-10, Korschbroich 25.05.2010

Mühlenstraße eine Zunahme der Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr um bis zu 0,1 dB(A).

Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass in weiten Teilen des Plangebietes, auch für Teile der Mühlenstraße, durch die Planung sich eine Verbesserung der Lärmsituation ergibt. Dies ist auf die neuen Gebäude längs der Hochdahler Straße zurückzuführen. Diese Gebäude bilden einen aktiven Lärmschutzriegel gegenüber der Hochdahler Straße aus, somit sind gemäß den Farbkarten der schalltechnischen Untersuchung Verbesserungen abzulesen. Deutliche Verbesserungen in Bezug auf die Lärmimmissionen treten für den St. Jacobusplatz als auch die vorhandene Bebauung im westlichen Abschnitt der Mühlenstraße auf.

Aufgrund der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind Immissionsschutzfestsetzungen zu treffen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aufgrund der innerstädtischen Lage, der örtlichen stadträumlichen Verhältnisse und der Baustrukturen durch die Straßenrandbebauung nicht in Betracht. Um im Plangebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen, werden passive Schallschutzmaßnahmen durch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und damit verbunden besondere Anforderungen an Außenbauteile festgesetzt. An die der Berliner Straße und der Hochdahler Straße zugewandten Fassaden sind aufgrund der verkehrlichen Belastung und damit verbundenen Immissionen die Anforderungen bis Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109 zu stellen. An den Fassaden in den Kerngebieten, ab denen mind. Lärmpegelbereich IV festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer gemäß VDI 2719 vorzusehen.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	ab 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gültig für ein Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G=0,8$)

In Bezug auf den Immissionsschutz kann vor dem Hintergrund der vorgenommenen Betrachtungen und daraus resultierender Festsetzungen im Bebauungsplan davon ausgegangen wer-

den, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet Rechnung getragen wird.

7. Zentrenverträglichkeit

Die Stadt Hilden wird gemäß landesplanerischer Einordnung als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt Hilden übernimmt folglich auch überörtliche Versorgungsfunktionen. Das Plangebiet liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Hilden. Gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden³ wird die Mittelstraße als Haupteinkaufslage bzw. A-Lage definiert. Die Haupteinkaufslage zeichnet sich durch einen sehr hohen und nahezu durchgehenden Geschäftsbesatz aus. Die dominierende Nutzungsform in den Erdgeschosslagen ist der Einzelhandel, die vereinzelt durch private und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomiebetriebe unterbrochen werden. Die Hochdahler Straße ist im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als B-Lage eingestuft. Die B-Lage ist im Unterschied zur Haupteinkaufslage durch einen insgesamt geringeren Anteil an Einzelhandelsbetrieben und durch einen erhöhten Anteil von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben gekennzeichnet.

Im vohabenbezogenen Bebauungsplan werden durch die Ausweisung eines Kerngebietes Einzelhandelsnutzungen vorbereitet. Planungsintention ist, in den Erdgeschossen der Bebauung längs der Hochdahler Straße Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomie anzusiedeln. Im Eckbereich Mühlenstraße / Hochdahler Straße sind im Erdgeschoss Räumlichkeiten für die kath. Kirchengemeinde mit u.a. Pfarrsaal geplant. Folglich verbleiben mögliche Einzelhandelsnutzungen nur in dem südlichen Bereich längs der Hochdahler Straße. Oberhalb des Erdgeschosses sollen im Plangebiet vorwiegend Wohn- und Büronutzungen entwickelt werden.

Gemäß § 24a LEPro dürfen Kerngebiete nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Die Ausweisung eines Kerngebietes entspricht damit den aktuellen landesplanerischen Zielvorgaben des § 24a LEPro. In der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73A wird im Wesentlichen eine Fortschreibung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet forciert. Folglich werden gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine zusätzlichen Flächen für die Einzelhandelsnutzung geschaffen.

Folglich werden keine negativen Auswirkungen auf die Hildener Innenstadt oder weiteren zentralen Versorgungsbereiche erwartet. Die Planung von ergänzenden Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort steht im Einklang mit dem Ziel des Hildener Einzelhandelskonzeptes und trägt dem Ziel Rechnung, die Attraktivität der Innenstadt durch Konzentration zentrenrelevanter Angebote zu stärken.

8. Denkmalschutz

Die Flächen des Plangebiets liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung Innenstadt. Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung sind die Grundrisse der Stra-

³ Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden, Köln 2005, BBE Unternehmensberatung GmbH, BBE Standort

ßen und Plätze mit ihrer noch weitgehend erhaltenen kleinteiligen Parzellenstruktur sowie das Erscheinungsbild der begrenzenden baulichen Anlagen geschützt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die St. Jacobuskirche (einschl. Sakristei) sowie das Pfarrhaus, die als Baudenkmale (Einzelobjekte) in die Denkmalliste der Stadt Hilden eingetragen sind. Die im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler werden im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Der Ursprung der St. Jacobuskirche geht auf einen Holzbau von 1682 zurück, die in den Jahren 1745 bis 1749 durch eine steinerne Kirche ersetzt wurde. Im Umfeld der St. Jacobuskirche befand sich ferner ein konfessioneller Friedhof, auf dem bis 1807 Bestattungen durchgeführt wurden. Da die Lage der Vorgängerkirche und die Fläche des vormaligen Friedhofs nicht eindeutig bekannt ist, wurden in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Untersuchungen zur archäologischen Situation vorgenommen. Hier erfolgte zunächst eine Überprüfung des bestehenden Karten- und Archivbestandes auf Hinweise zum Standort der Vorgängerkirche der Pfarrkirche St. Jacobus sowie deren Kirchhof. In einem weiteren Schritt wurden die Ergebnisse dargelegt und der weitere Untersuchungsumfang mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt. Daraufhin wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung⁴ durch eine Fachfirma in Form einer Sondierung durchgeführt. Es wurde eine ca. 8 x 5 m große Sondagefläche im Bereich nordöstlich der Kirche angelegt. Die Sondage wurde ca. 1,5 m tief ausgehoben. Im Ergebnis der Untersuchung wurden in den oberen Bodenhorizonten menschliche Knochenreste gefunden. Klare Hinweise zur Lage des alten Kirchhofes bestehen jedoch nach den Befunden nicht. Ferner wurde Abbruchschutt in der Sondagefläche vorgefunden. Hierbei bleibt unklar, ob es sich bei der vorgefundenen Grube um einen ausgebrochenen Keller handelt. Der Standort der Vorgängerkirche wird nach Interpretation des Karten- und Archivbestandes für den westlichen Teilbereich der heutigen Lage der St. Jacobuskirche mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet.

Da nach den vorgenommenen Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Umsetzung der Planung die Belange der Bodendenkmalschutzes berührt werden, sind die anstehenden Erdarbeiten unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass für die Westseite der Hochdahler Straße innerhalb des Plangebietes sowie für die Fassaden längs des neuen St. Jacobusplatzes die Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen (in Kraft getreten am 28.10.2003) anzuwenden ist. Über diese Festsetzung sollen die gestalterischen Anforderungen und die Regelungen insbesondere in Bezug auf die Werbeanlagen auch für die Westseite der Hochdahler Straße sowie die Fassaden am St. Jacobusplatz übernommen werden. Für diese Regelungen im Plangebiet liegen städtebauliche Gründe vor. Die Lage innerhalb der Innenstadt sowie die bestehenden Baudenkmäler und die Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes und die damit ver-

⁴ ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund-Sanierung mbH, Hilden-Reichshof, B-Plan Nr. 73A, Archäologische Sachverhaltsermittlung OV 2009/1022, Köln 2009

bundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes machen diese Regelung erforderlich.

10. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73A aus dem Jahre 1983 setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Kerngebiet (MK) mit typischen Ausnutzungskennziffern fest. Demnach ist ein entsprechender Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die 6. Änderung des Bebauungsplans im Sinne von § 1 a (3) BauGB zulässig. Für den mit der Planung verbundenen Eingriff ist daher kein Ausgleich erforderlich.

11. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

In den bestehenden Gebäuden im Plangebiet, die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant werden, befinden sich zum Teil unterschiedliche Nutzungen in kirchlicher Trägerschaft. Zusammen mit der Kirche soll eine Lösung gefunden werden, um diese Nutzungen während der Bauphase temporär in anderen Räumlichkeiten unterzubringen.

Im Bereich alter Reichshof ist eine Gaststätte ansässig, der Mietvertrag läuft bis zum 31.10.2011. Dieser Bereich wird durch den ersten Bauabschnitt nicht tangiert, der Baubeginn für den zweiten Bauabschnitt erfolgt erst nach dem Ende des Mietverhältnisses.

Die Planung sieht außerdem entsprechende Räume für die Kirchengemeinde vor, so dass diese Nutzungen wieder in die neuen Gebäude einbezogen werden können. Des Weiteren ist für das Erdgeschoss des neuen Reichshofs auch eine gastronomische Nutzung erwünscht und soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auch ermöglicht werden.

Der Beginn der Abrissarbeiten ist ab Ende 2010 beabsichtigt. Ein genauer Zeitpunkt für den Beginn der Abrissarbeiten steht bislang noch nicht fest. Der Baubeginn wird für das erste Quartal 2011 angestrebt.

Für die Stadt Hilden ergeben sich durch die Umsetzung des eigentlichen Vorhabens keine unmittelbaren Kosten. Im Durchführungsvertrag werden die weiteren Details zur Übernahme der entstehenden Kosten geregelt. Zum derzeitigen Verfahrensstand liegt ein Entwurf des Durchführungsvertrags vor, vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes werden die Inhalte des Vertrags zwischen der Stadt Hilden und dem Vorhabenträger abschließend abgestimmt.

12. Bodenordnerische Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, Teilbereiche zweier Flurstücke im Bereich der Mühlenstraße, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind und sich im Eigentum der Stadt Hilden befinden, an den Vorhabenträger zu veräußern. Hierzu wird ein entsprechender Vertrag geschlossen.

Sonstige bodenordnerische Maßnahmen sind zum jetzigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

13. Hinweise

Im Nordosten des Plangebietes, am Endpunkt der Mühlenstraße befinden sich derzeit Glas- und Papiercontainer des städtischen Bauhofes. Aufgrund der Planung und dieser exponierten Stelle im Kreuzungsbereich Berliner Straße / Hochdahler Straße wird angestrebt, die Container zu verlegen. Die Verlagerung der Containerstandorte erfolgt nach Abstimmung mit dem Vermessungs- und Planungsamt sowie dem Bauhof der Stadt Hilden.

Teil B - Umweltbericht

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage am Ostrand der Hildener Innenstadt, etwa 500 m vom Alten Markt entfernt am Anfang der Fußgängerzone „Mittelstraße“. Es umfasst die Flächen der St. Jacobuskirche und des zugehörigen Pfarrhauses sowie den „alten Reichshof“. Außerdem wird der Kreuzungsbereich Hochdahler Straße / Berliner Straße überplant. Das Plangebiet entspricht damit überwiegend den Flächen, die im Rahmen des Investoren-Wettbewerbs zur Umstrukturierung des Reichshof-Areals im Jahr 2007 untersucht wurden. Gemäß dem erfolgreichen Entwurf des Investorenauswahlverfahrens ist die Errichtung von neuen Gebäuden längs der Hochdahler Straße sowie nördlich der St. Jacobuskirche, an der Mühlenstraße, beabsichtigt. Für das Gebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73A aus dem Jahre 1983. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP Nr. 13) stellt die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Grundstück Baugrenzen fest, die sich an den Bestandsgebäuden orientieren. Ferner sind für die im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler Baulinien festgesetzt. Zukünftig soll eine stärker den Straßenraum betonende und begleitende Bebauung angestrebt werden, so dass der innere Bereich des Plangebietes, im Anschluss an die St. Jacobuskirche, als Platzaufweitung ausgebildet werden kann. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Sicht- und Wegeachsen geschaffen, die sich insbesondere auf die St. Jacobuskirche beziehen. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird auf die Kirche und das Pfarrhaus reduziert, die Festsetzung eines Kerngebietes bleibt in der Änderung des Bebauungsplanes erhalten.

Ziel der Planung ist, eine für den zentralen Standort angemessene bauliche Nutzung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden längs der Hochdahler Straße als auch der Mühlenstraße herbeizuführen, die sich in Bezug auf die Höhenentwicklung und Gebäudekubatur in den Nutzungszusammenhang der Hildener Innenstadt einfügen.

2 Ziele des Umweltschutzes

Die Umweltschutzziele für das Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten

		und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1a III BauGB
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der

		Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm / BImSchG & VO / DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch / Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter analysiert und bewertet. Da für das Plangebiet ein bestehendes Planungsrecht aus dem Jahr 1983 besteht, wird auf dieser Grundlage das neue Planvorhaben bewertet. So werden in einem ersten Schritt die Umweltauswirkungen im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht analysiert und in diesem Zusammenhang bewertet. In einem weiteren Schritt wird allgemein die Bestandssituation beschrieben. Aus diesen Ergebnissen werden die Auswirkungen bei Umsetzung des Planvorhabens abgeleitet und in einem Ergebnis zusammengefasst.

3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch sind die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Eine besondere Betrachtung ist in der Bauleitplanung im Verfahren der 6. Änderung des Bebauungsplanes 73A für Lärmimmissionen aus zusätzlichem Fahrzeugverkehr aus den öffentlichen Straßen gemäß DIN 18005 bzw. 16. BImSchV und den gewerbebedingten Nutzungen gemäß der TA Lärm untersucht worden.

Die TA Lärm, welche bei gewerblichen Anlagen zu Anwendung kommt, legt die folgenden Richtwerte fest und die Geräusche der Fahrvorgänge auf öffentlichen Straßen werden nach folgenden Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) festgelegt.

Gebietsausweisung Werte in dB(A)	Immissionsrichtwert nach TA Lärm		Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Industriegebiete (GI)	70			
Gewerbegebiete (GE)	65	50	69	59
Kern, Dorf- und Mischgebiete (MK)	60	45	64	54
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete (WA)	55	40	59	49
Reine Wohngebiete (WR)	50	35	59	49

Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegestätten	45	35	57	47
---	----	----	----	----

Das Büro Technische Akustik, Prof. Dr. Alfred Schmitz, hat im Mai 2010 eine Prognose über die zu erwartenden Geräuschimmissionen und -emissionen in der Nachbarschaft der geplanten Gebäude im Plangebiet entwickelt.

Beschreibung

a) Bestand

Der Bestand ist durch die Geräuschimmissionen durch Verkehr und Gewerbe innerhalb der Innenstadt vorbelastet. Durch die urban geprägte Umgebung ist auch die Nutzung der heutigen Bebauung insbesondere längs der Hochdahler Straße und der Berliner Straße als vorbelastet zu beurteilen. Im Umfeld gilt die als Bewertungsgrundlage herangezogene Berliner Straße als stark belastet. Die beschriebenen Faktoren weisen für den Bestand auf eine zum Teil stark vorbelastete Situation in Bezug auf den Straßenverkehrslärm hin.

b) altes Baurecht

Aus den vorgesehenen Nutzungen des alten Planungsrechtes ergeben sich typische nutzungsbedingte Lärmimmissionen. Eine Einschätzung der Verkehrsmengen und der diesbezüglichen Lärmpegel kann auf Grundlage des Bebauungsplanes nicht vorgenommen werden. Gleiches gilt für den Gewerbelärm, der auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans erzeugt worden wäre. Eine Einschätzung sowohl für den Gewerbelärm, als auch für Verkehrslärm ist für das geltende Planungsrecht daher nicht möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Bezug auf Lärmimmissionen die einschlägigen Immissionswerte zur Beurteilung von Lärm aufgrund der Vorbelastung nicht eingehalten worden wären. Immissionsschutzfestsetzungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht enthalten

c) neues Baurecht

Im Rahmen der Prognose und die zu erwartenden Geräuschimmissionen wurde durch den Gutachter in Gewerbe- und Verkehrslärm unterschieden.

Gewerbelärm:

Für den Vorhabenstandort gelten die Immissionen welche aus dem Betrieb der gewerblichen Nutzungen inklusive des zugehörigen Werksverkehrs sowie des Parkverkehrs resultiert. Durch die Umsetzung des Planungsrechtes kommen Lärmquellen aus den betriebsbedingten Anlagen, wie bspw. Lüftungsanlagen hinzu. Bei der vorgegebenen Betriebsweise und Bauausführung können die Immissionsrichtwerte in allen Immissionsorten während der Tageszeit eingehalten werden. Nachts werden an der Fassade der Tiefgaragenein- und -ausfahrten die Immissionsrichtwerte um bis zu 5 dB(A) überschritten. Aufgrund der Überschreitungen sind im Bebauungsplan Immissionsschutzmaßnahmen getroffen.

Verkehrslärm:

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf den verkehrsinduzierten Lärm zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts) durch die Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr an

den Fassaden in Richtung Berliner Straße und Hochdahler Straße tagsüber um bis zu 11 dB(A) und nachts um bis 13 dB(A) überschritten werden. Als weiterer Referenzwert in der schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV werden ebenfalls an den benannten Straßenzügen überschritten. Ferner werden die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV nur an den neu geplanten Gebäuden an der Mühlenstraße tagsüber und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen sind bereits im Bestand vorhanden.

An den bestehenden Wohnhäusern nördlich der Mühlenstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten. Im Bestand sind jedoch bereits Überschreitungen erkennbar. Durch die geringfügige Zunahme der Verkehrsstärke auf der Mühlenstraße ergibt sich nach Umsetzung der Planung für die Häuserfassaden an der Mühlenstraße eine Zunahme der Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr um bis zu 0,1 dB(A). Aufgrund der Lärmeinwirkungen werden Immissionsschutzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Auswirkung

Gewerbelärm:

Die Richtwerte der TA Lärm können an allen Immissionsorten unter der Voraussetzung eingehalten werden, dass alle Anlagen entsprechend dem heutigen Stand der Lärmtechnik betrieben und die als Minderungsmaßnahmen festgesetzten Sachverhalte umgesetzt werden.

Verkehrslärm:

Gemäß schalltechnischer Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 sowie die als Referenzwert hinzugezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Die Überschreitungen sind zu einem großen Teil der Lärmeinwirkungen ausgehend der Berliner Straße und der Hochdahler Straße zurückzuführen. Für den Bereich der Mühlenstraße sind im Bestand bereits Überschreitungen der Orientierungswerte zu verzeichnen, durch die Neuplanung können sich durch die Planung geringfügige Erhöhungen der Geräuschimmissionen um bis zu 0,1 dB(A) ergeben. Bei der Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Mühlenstraße handelt es sich jedoch um eine nicht wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV, da nach dieser nur eine Überschreitung von > 70 dB(A) am Tag als wesentlich zu bezeichnen ist. Des Weiteren wird keine Erhöhung der Geräuschimmissionen um 3 dB(A) ermittelt.

Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass in weiten Teilen des Plangebietes, auch für Teile der Mühlenstraße durch die Planung sich eine Verbesserung der Lärmsituation ergibt. Dies ist durch die neuen Gebäude längs der Hochdahler Straße zurückzuführen. Diese Gebäude bilden einen aktiven Lärmschutzriegel gegenüber der Hochdahler Straße aus, somit sind gemäß den Farbkarten der schalltechnischen Untersuchung Verbesserungen abzulesen. Deutliche Verbesserungen in Bezug auf die Lärmimmissionen treten für den St. Jacobusplatz als auch die vorhandene Bebauung im westlichen Abschnitt der Mühlenstraße auf.

Ergebnis

Gewerbelärm

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tageszeit. Nachts werden durch die Tiefgaragenein- und -ausfahrten die Immissionsrichtwerte an den angrenzenden Fassaden überschritten. Durch die Festgesetzten Anforderungen an die Lärmtechnik und die getroffenen Immissionsschutzfestsetzungen ist insgesamt davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Verkehrslärm

Durch die Planung gehen in Teilbereichen die Erhöhung der Lärmimmissionen und die Überschreitung von Immissionsricht- und Grenzwerten einher. Die Überschreitungen sind jedoch nicht erstmalig, es sind keine wesentlichen Änderungen gemäß 16. BImSchV festzustellen. Ferner geht von der Neubebauung längs der Hochdahler Straße ein aktiver Lärmschutz hervor. Hierdurch sind in weiten Teilen des Plangebietes Verbesserungen in Bezug auf die Lärmsituation zu verzeichnen. Aufgrund der Planung und der im Bebauungsplan getroffenen Immissionsschutzfestsetzungen ist nicht mit Auswirkungen zu Rechnen, die die Schwelle der Erheblichkeit erreichen oder übersteigen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für das Schutzgut Mensch insbesondere in Bezug auf die Lärmbelastung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biototypen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in § 44 die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, die sog. „planungsrelevanten Arten“. Demnach ist es verboten, Tiere zu töten, während bestimmten Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen. Daneben ist es verboten, Pflanzen zu beschädigen.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurden in einem ersten Schritt das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten anhand des Naturschutz-Fachinformationssystems unter www.naturschutz-fachinformationssystem-nrw.de geprüft. Anhand der Liste der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 4807 wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen verglichen und bei mehreren Ortsbegehungen zu unterschiedlichen Jahres- und Tageszeiten in der Örtlichkeit überprüft. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

Beschreibung

a) Bestand

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt von der stark urbanen Umgebung in der Innenstadt von Hilden. Die Flächen sind überwiegend versiegelt, vereinzelt sind Ziergehölz- und Baumpflanzungen zu finden. Im Bereich des Pfarrhauses sowie im Bereich des Jugendheimes St. Jacobus und der Kaplanei sind zum Teil unversiegelte Gartenflächen vorhanden.

b) altes Baurecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73A von 1983 sind die Flächen des Plangebietes als Kerngebiete (MK) sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Grundflächenzahl im Kernge-

biet (MK) beträgt 1,0, folglich sind die Flächen des Plangebietes als versiegelte Flächen definiert. Im westlichen Anschluss an das Reichshofgebäudes ist im Bebauungsplan eine Linde zum Erhalt festgesetzt.

c) neues Baurecht

Das neue Baurecht sieht grundsätzlich eine Fortschreibung der Festsetzungen aus dem Jahre 1983 vor. Die Verkehrs- und Bauflächen werden im Gebiet durch die Planung neu aufgeteilt. Die überbaubaren Flächen sind an die neue städtebauliche Konzeption angepasst. Die bereits gemäß altem Baurecht festgesetzte Linde wird im neuen Baurecht ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

Auswirkung

Gegenüber dem alten Planungsrecht stellt das Planvorhaben grundsätzlich eine Fortschreibung der Situation dar. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß vorliegendem Entwurf angepasst, durch die neue Planung werden bestehende Gartenbereiche des Jugendheimes St. Jacobus sowie einzelne Gehölze im Plangebiet überplant.

Hinweise auf planungsrelevante Arten liegen für den Bereich nicht vor. Im Rahmen der Ersterkundung wurde eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten durchgeführt. Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde anhand der Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW unter www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 4807 (Hilden) wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiets.

Der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes, unter Eingrenzung der Lebensraumtypen, ist im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Im Plangebiet sind potenzielle Lebensräume für siedlungsangepasste Arten vorhanden. In der Einzelbetrachtung (Art-für-Art-Betrachtung) wurde jede möglicherweise vorkommende Art in Bezug auf die Lebensraumansprüche untersucht und hieraus ein potenzielles Vorkommen abgeleitet.

Die planungsrelevanten Arten des Messtischblattes Nr. 4807 haben im Plangebiet keinen natürlichen Lebensraum. Lediglich das Vorkommen der Zwergfledermaus kann nicht ausgeschlossen werden. Die Zwergfledermaus gilt als eine siedlungsangepasste Art, die auch im innerstädtischen Raum auftritt. Durch die vorgestellte Planung wird zum derzeitigen Kenntnisstand keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört. Das Vorkommen von planungsrelevanten Arten ist gegenwärtig nicht bekannt. Darüber hinaus wurden keine sonstigen Arten festgestellt, für welche die Verbotstatbestände gem. BNatSchG § 44 entgegenstünden. Ferner wurden in einer Recherche in der „Landschaftsinformationssammlung“ (@LINFOS) des Ministeriums keine Anhaltspunkte für planungsrelevante Arten gefunden. Insgesamt ist der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Bezug auf die planungsrelevanten Arten als nicht erheblich einzustufen, da die Kernbereiche bzw. Verbreitungsschwerpunkte der lokalen Populationen nicht betroffen sind.

Ergebnis

Durch die anthropogen überformten und stark versiegelten angrenzenden Flächen ist das Plangebiet einer geringen ökologischen Wertigkeit zuzuordnen. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zwar zu einer Anpassung der überbaubaren Flächen und zu einer effektiv höheren Versiegelungsrate, jedoch werden im Bereich des Pfarrgartens unversiegelte Bereiche erhalten. Das Vorkommen der Zwegfledermaus kann nicht ausgeschlossen werden, Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten, da zum derzeitigen Kenntnisstand keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört wird.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Auswirkungen der Planung auf den Bestand der Arten und Lebensgemeinschaften und Biotoptypen als nachrangig zu betrachten sind.

Bewertung: Ist als nachrangig zu betrachten

3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Ort- und Landschaftsbild stehen die optischen Eindrücke in der Betrachtung im Vordergrund. Von Bedeutung sind die Aspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit als festgelegte Faktoren für die Bewertung. Im Folgenden wird das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild verbal argumentativ beschrieben und bewertet. Auf die Betrachtung des Landschaftsbildes wird jedoch verzichtet, da das Plangebiet vollständig dem Innenstadtbereich zuzuordnen ist.

Beschreibung

a) Bestand

Das Plangebiet ist sehr stark urban geprägt und wird durch die bestehenden Strukturen bestimmt. Umrahmt von Geschäfts- und Bürohäusern ist das Gebiet einer typischen Innenstadtanlage zuzuordnen. Südlich angrenzend verläuft die Mittelstraße, eine der Haupteinkaufsstraßen in der Innenstadt von Hilden. Im östlichen Anschluss des Plangebietes verläuft die Hochdahler Straße, an der sich weitere Wohn- und Geschäftshäuser anordnen. Im Plangebiet befinden sich die Baudenkmäler St. Jakobuskirche (einschl. Sakristei) und das Pfarrhaus. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet das alte Reichshofgebäude aus dem Jahr 1911. Neben dem Reichshofgebäude befinden sich einzelne Gebäude (Jugendheim, Gebäude des portugiesischen Zentrums, Gebäude des Sozialdienstes katholischer Frauen und Männer e.V. (SKFM)) im Plangebiet, die hinsichtlich der Lage und Zuordnung zueinander in keinem klaren Konsens stehen. Die Bebauung im Plangebiet ist im Bestand zwischen einem und drei Geschossen zuzüglich Dach ausgebildet. Die Kirche ist das höchste Gebäude im Plangebiet.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Kerngebiet (MK) sowie in Teilen eine Überlagerung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit bis zu max. vier zulässigen Geschossen fest. Längs der Berliner Straße und der Hochdahler Straße sowie in deren Eckbereich ist eine geschlossene, straßenrandbegleitende Bebauung vorgesehen. Die im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler sind im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

c) neues Baurecht

Das neue Baurecht setzt für das Plangebiet leicht vergrößerte überbaubare Flächen fest. Der Eckbereich Berliner Straße/Hochdahler Straße wird gemäß neuem Planrecht offen gestaltet, so dass Blickbeziehungen gebildet werden können. In diesem Eckbereich soll eine eckbetonende Bebauung vorgesehen werden, um auch gegenüber der östlich befindlichen Bebauung, im Eckbereich Berliner Straße/Hochdahler Straße, ein entsprechendes Pendant gegenüberzustellen. Die Bebauung längs der Hochdahler Straße soll mit einer viergeschossigen Bebauung sich in die Höhensituation der umgebenden Gebäude einfügen. Ferner wird längs der Hochdahler Straße eine Gliederung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baulücke) vorgesehen, um Blick- und Wegebeziehungen zur St. Jacobuskirche zu erzeugen. Die Planung beabsichtigt, die bestehende Gebäudestruktur nördlich des Plangebietes aufzugreifen und über das Plangebiet zu erweitern. Somit soll ein schützender Mantel um die St. Jacobuskirche ausgebildet werden. Durch das neue Baurecht wird eine Überplanung des alten Reichshofes vorbereitet. Die Planung sieht jedoch gestalterische Vorgaben für die Rekonstruktion des Reichshofes vor. Die im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler werden nachrichtlich als Baudenkmäler im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Auswirkung

Das neue Baurecht sieht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Kerngebiet (MK) mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen und leicht vergrößerten überbaubaren Flächen vor. Durch die Planung soll analog der bestehenden Situation eine straßenrandbegleitende Bebauung fortgeführt werden, der Eckbereich der Berliner Straße/Hochdahler Straße soll über eine entsprechende Bebauung markiert werden. Die Planung nimmt Rücksicht und bezieht sich hinsichtlich der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen aber auch in Bezug auf die Höhenfestsetzungen auf die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale. Durch die beabsichtigte Rekonstruktion des Reichshofes kann in einer modernen Interpretation die ortsbildprägende Fassade erhalten bzw. neu errichtet werden. Somit sind keine relevanten Auswirkungen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Ergebnis

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die heterogene Bebauung im Bestand durch eine klare Bebauungsstruktur überplant wird. Jedoch ist nach dem alten Baurecht keine Aussage über die Ausprägung der Gebäude festgehalten, welche als Grundlage für die Bewertung zwischen altem und neuem Baurecht herangezogen werden kann. Somit reduziert sich die Beurteilung auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, wonach keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Die Überplanung des Reichshofes ist in Bezug auf das Ortsbild negativ zu werten, da jedoch die Neuplanung hier eine Rekonstruktion mit entsprechenden gestalterischen Vorgaben vorsieht, werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

3.4 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Nach dem BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und Innenentwicklung anzustreben.

Beschreibung

a) Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand weitgehend versiegelt. Laut digitaler Bodenkarte NRW herrschen für den Bereich hauptsächlich typische Braunerden vor. Die Böden werden aus Sand, zum Teil schwach humosen Sand und schwach lehmigen Sand aus Flugsand sowie zum Teil aus Plaggenböden über Sand und schwach lehmigen Sand aus Flugsand über Sand und schwach lehmigen Sand sowie stellenweise Kies aus Terrassenablagerungen in der Bodenkarte beschrieben. Natürliche Bodenfunktionen sind im Plangebiet aufgrund der anthropogenen Überformung nicht mehr vorhanden. Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingte Beeinträchtigungen vor.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht sieht bis auf den Bereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes westlich des Reichshofgebäudes eine vollflächige Versiegelung im Bereich der Kerngebiete und der Straßenverkehrsflächen vor.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Baurecht wird aus planungsrechtlicher Sicht eine Versiegelung ermöglicht, die exakt dem alten Baurecht entspricht. Bis auf den Bereich der Baumscheibe des zum Erhalt festgesetzten Baumes westlich des Reichshofgebäudes wird durch den Bebauungsplan eine vollflächige Versiegelung des Plangebietes vorbereitet.

Auswirkung

Durch die Planung werden derzeit bestehende zum Teil unversiegelte Gartenbereiche überplant. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind jedoch nicht zu erwarten, da die Planung in Bezug auf die zulässige Versiegelungsrate aus planungsrechtlicher Sicht gegenüber dem bestehenden Baurecht gleich bleibt. Somit können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nachrangig betrachtet werden.

Durch die anthropogene Überformung kann das Gebiet als vorbelastet angesehen werden, natürliche Bodentypen sind nicht mehr vorhanden.

Ergebnis

Da in Folge der Neuplanung das bestehende Planungsrecht im Wesentlichen fortgeschrieben wird, kann das Schutzgut Boden als nachrangig betrachtet werden.

Bewertung: Kann als nachrangig betrachtet werden

3.5 Schutzgut Wasser

Für die Bewertung des Schutzguts Wasser sind grundsätzlich die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Da innerhalb des Plangebietes keine Oberflächenwässer vorhanden sind, wird im Folgenden lediglich der Bereich des Grundwassers verbal argumentativ bewertet.

Beschreibung

a) Bestand

Grundwasser: Es liegen derzeit keine Angaben zur Höhe des Grundwassers vor.

b) altes Baurecht

Nach altem Baurecht wird bis auf den Bereich der Baumscheibe des zu erhaltenden Baumes westlich des Reichshofgebäudes eine vollflächige Versiegelung vorbereitet.

c) neues Baurecht

Aus planungsrechtlicher Sicht entspricht die zulässige Fläche der Versiegelung gemäß Planung exakt der, die nach dem alten Baurecht zulässig war.

Auswirkung

Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da in Grundzügen das alte Baurecht erhalten bleibt. Die Versiegelung bleibt aus planungsrechtlicher Sicht gleich, wodurch dieser Gesichtspunkt als nachrangig betrachtet werden kann.

Ergebnis

Da durch die Neuplanung das bestehende Planungsrecht im Wesentlichen erhalten und die Versiegelungsrate aus planungsrechtlicher Sicht gleich bleibt, werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

Bewertung: Es werden keine Auswirkungen erwartet.

3.6 Schutzgut Klima und Luft

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu analysieren. Dies geschieht verbal argumentativ.

Beschreibung

a) Bestand

Der Untersuchungsraum liegt im atlantisch geprägten Klimaraum mit relativ milden Wintern und mäßigen Sommern. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 1,5 °C im Januar und bei 17,5 °C im Juli. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 800 mm.

b) altes Baurecht

In der Flächenbilanz lässt sich nach dem alten Baurecht bis auf den Bereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes eine vollflächige Versiegelung ablesen. Das Planrecht sieht eine Bebau-

ung als Kerngebiet sowie in Teilen mit Überlagerung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit einer ein- bis viergeschossigen Bebauung vor.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Planrecht erhöht sich der zulässige Versiegelungsgrad in der Flächenbilanz gegenüber dem alten Baurecht nicht. Mit dem Planrecht wird eine Bauweise im Kerngebiet mit einer max. Höhe festgelegt. Zusätzlich sind weitere flankierende Maßnahmen (z.B. Gründach, erhöhte Anforderungen an die Außendämmung) geplant. Diese werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Auswirkung

Im urbanen und stark versiegelten Bereich nördlich der Mittelstraße ist der Bestand schon als vorbelastet anzusehen. Im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht lassen sich keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft feststellen, da es keine wesentlichen Veränderungen gibt. Zusätzlich sind weitere Maßnahmen geplant, die sich positiv auf das Schutzgut auswirken.

Die zu überplanende Gebäudesubstanz ist zum Teil zu Beginn des 20. Jahrhunderts 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 damit verbundene mögliche Luftbelastungen auch durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (ENEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) durch Hausbrand positiv beeinflusst. Es besteht die Absicht, im Plangebiet weitergehende Anforderung an die Außendämmung der Gebäude vorzugeben. Hieraus ist eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation möglich.

Als weitere Klimaschutzmaßnahmen soll in Teilbereichen der Neubauten eine Begrünung der Dachflächen erfolgen. Hieraus resultieren Positiveffekte für das lokale Kleinklima und die Begrünungsmaßnahmen wirken auch auf den Wasserhaushalt aus, da durch die Begrünung der Wasserabfluss des Niederschlagswassers verzögert wird. Im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hilden werden diese Maßnahmen zum Klimaschutz verbindlich geregelt.

Durch die Neuplanung geht die Erhöhung der Verkehrsbewegungen in der Mühlenstraße und der Hochdahler Straße einher. Folglich erhöhen sich durch die Zunahme des Verkehrs auch die verkehrsinduzierten Luftimmissionen. Die Zunahme des Verkehrs ist jedoch in Relation zu den Verkehrsbewegungen in den umliegenden Straßen zu vernachlässigen. Insgesamt werden durch die Neuplanung und die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwartet.

Ergebnis

Auf Grund der Vorbelastungen und der nicht wesentlichen Änderung des Planungsrechts ist das Schutzgut als nachrangig zu betrachten.

Bewertung: Kann als nachrangig betrachtet werden

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Wichtige Grundlagen bilden hier die jeweiligen Denkmallisten der Stadt oder des Landes. Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ.

Beschreibung

a) Bestand

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt von der stark urbanen Umgebung in der Innenstadt von Hilden. Die Bebauung Mühlenstraße Nr. 8 sowie die St. Jacobuskirche (einschl. Sakristei) sind als Baudenkmal in der Denkmalliste eingetragen.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb der Satzung für den Denkmalbereich Innenstadt in der Stadt Hilden vom 03.09.1987. Das Gebäude Mühlenstraße Nr. 8 und die St. Jacobuskirche sind in dem sachlichen Geltungsbereich dieser Satzung begriffen. Der Ursprung der St. Jacobuskirche geht auf einen Holzbau von 1682 zurück, die in den Jahren 1745 bis 1749 durch eine steinerne Kirche ersetzt wurde. Im Umfeld der St. Jacobuskirche befand sich ein konfessioneller Friedhof, auf dem bis 1807 Bestattungen durchgeführt wurden.

Der alte Reichshof aus dem Jahr 1911 ist zwar nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste eingetragen, jedoch wird der Reichshof als prägendes und bedeutendes Gebäude in Bezug auf stadtgestalterische Aspekte benannt.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Gebäude Mühlenstraße Nr. 8 und die St. Jacobuskirche als Baudenkmal nachrichtlich fest.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Planrecht werden das Gebäude Mühlenstraße Nr. 8 und die St. Jacobuskirche nachrichtlich als Denkmal fortgeschrieben und als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. In der Planung werden Sicht- und Wegeachsen gebildet, die insbesondere auf die St. Jacobuskirche Bezug nehmen. Ferner wird bei der Festsetzung der max. zulässigen Höhe der geplanten Gebäude die Firsthöhe der Kirche als Referenz angenommen. Die Planung beabsichtigt, die bestehende Gebäudestruktur nördlich des Plangebietes aufzugreifen und über das Plangebiet zu erweitern. Somit soll ein schützender Mantel um die St. Jacobuskirche ausgebildet werden. Durch das neue Baurecht wird eine Überplanung des alten Reichshofes vorbereitet.

Auswirkung

Auswirkungen auf die vorhandenen Denkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan übernimmt die bestehenden Baudenkmäler nachrichtlich. Durch die beabsichtigte Rekonstruktion des Reichshofes kann in einer modernen Interpretation die ortsbildprägende Fassade erhalten bzw. neu errichtet werden.

Da die Lage der Vorgängerkirche und die Fläche des vormaligen Friedhofs nicht eindeutig bekannt sind, wurden in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Untersuchungen zur archäologischen Situation vorgenommen. Hier erfolgte zunächst eine Überprüfung des bestehenden Karten- und Archivbestandes auf Hinweise zum Standort der Vorgängerkirche der Pfarrkirche St. Jacobus sowie deren Kirchhof. In einem weiteren Schritt wurden die Ergebnisse dargelegt und der weitere Untersuchungsumfang mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt. Daraufhin wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch eine Fachfirma in Form einer Sondierung durchgeführt. Es wurde eine ca. 8 x 5 m große Sondagefläche im Bereich nordöstlich der Kirche angelegt. Die Sondage wurde ca. 1,5 m tief ausgehoben. Im Ergebnis der Untersuchung wurden in den oberen Bodenhorizonten menschliche Knochenreste gefunden. Klare Hinweise zur Lage des alten Kirchhofes bestehen jedoch nach den Befunden nicht. Ferner wurde Abbruchschutt in der Sondagefläche vorgefunden. Hierbei bleibt unklar, ob es sich bei der vorgefundenen Grube um einen ausgebrochenen Keller handelt. Der Standort der Vorgängerkirche wird nach Interpretation des Karten- und Archivbestandes für den westlichen Teilbereich der heutigen Lage der St. Jacobuskirche mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet.

Ergebnis

Da durch die Neuplanung das bestehende Planungsrecht weitgehend fortgeschrieben wird und die Planung die Baudenkmäler nachrichtlich sowie den Reichshof in Form der Rekonstruktion berücksichtigt, werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

Da nach den vorgenommenen Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Umsetzung der Planung die Belange des Bodendenkmalschutzes berührt werden, sind die anstehenden Erdarbeiten unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen.

Bewertung: Es werden zum derzeitigen Zeitpunkt keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Land- schafts- bild
Mensch		○	○	○	○	○
Tiere / Pflanzen	○		○	○	○	○
Boden	○	○		○	○	○
Wasser	○	○	○		○	○
Klima / Luft	○	○	○	○		○
Land- schafts- bild	○	○	○	○	○	

○ = neutrale / keine erhebliche Auswirkung

3.9 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf

Für das Planvorhaben existiert ein geltender Bebauungsplan aus dem Jahr 1983. Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes 73A wird eine annähernd gleiche Auslastung des Plangebietes vorbereitet. In der Betrachtung des Verhältnisses zwischen altem und neuem Baurecht ist zu beachten, dass der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes i.S.d. § 1a (3) BauGB zulässig war.

Aus der Flächenbilanz in der Gegenüberstellung der Planrechte ergibt sich ein rechnerischer Überschuss von 0 Wertpunkten. Der Erfüllungsgrad beträgt somit 100 %. Der Eingriff ist somit als unerheblich zu bewerten.

Flächenbilanz:

Bewertet nach den Arbeitshilfen zur Eingriffsbewertung MURL

von 2008

A) Bestand nach geltendem Planrecht BP 73A vom 1983				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Grundwert	Gesamtwert
1.1	versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	3.450	0	0
1.1	versiegelte Fläche (MK) GRZ 1,0	10.050	0	0
7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch*)	10	7	70
gesamt:		13.510		
Gesamtflächenwert A				70
*) Aufwertung +2 Werteinheiten auf Grund starkes Baumholz				

B) Planung nach neuem Planrecht BP 73A, 6. Änderung				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Grundwert	Gesamtwert
1.1	versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	3.130	0	0
1.1	versiegelte Fläche (MK) GRZ 1,0	10.370	0	0
7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch*)	10	7	70
gesamt:		13.510		
Gesamtflächenwert B				70
*) Aufwertung (+2 Werteinheiten) auf Grund starkes Baumholz				

Gesamtbilanz	Gesamtflächenwert B	70
	- Gesamtflächenwert A	70
	Defizit in Punkten	0
	Erfüllungsgrad	100,00%

VERSIEGELUNG:

A) 13.500 m²

B) 13.500 m²

VERSIEGELUNGSGRAD:

A) 99,9 %

B) 99,9 %

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Planung führt zu einer ausgeglichenen Bilanz in Bezug auf die ökologische Wertigkeit des bestehenden Baurechtes gegenüber dem geplanten Baurecht. Des Weiteren werden im Bebauungsplanverfahren Klimaschutzmaßnahmen (Gründach, Erhöhte Anforderungen an die Außen­dämmung) vorgesehen, die sich hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit positiv auswirken. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt. Da kein naturschutzfachliches Defizit ermittelt wurde, sind weitergehende Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch werden für das Vorhaben als Voraussetzung für die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm folgende bauliche Vorgaben gemacht:

- *Die Schallleistungspegel der stationären Anlagen (Auslässe z.B. von Lüftung und Kühlung) sind in Summe auf folgende Werte zu begrenzen: Tag/Nach: ≤ 70 dB(A)*
- *An einer eventuellen Regenrinne der Tiefgarageneinfahrt sind Maßnahmen zur Geräuschminderung (z.B. Auflagerung des Gitterrostes auf Hartgummiprofile) vorzusehen.*
- *Garagenrolltore im Bereich der Tiefgarageneinfahrt nach dem Stand der Lärm­minderungs­technik geräuscharm ausbilden.*

In Bezug auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter werden für das Vorhaben als Voraussetzung für die Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege folgende Vorgaben gemacht:

- *Die im Rahmen der Umsetzung der Planung anstehenden Erdarbeiten sind unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen.*

5 Entwicklungsprognose – 0-Variante

In der Entwicklungsprognose der 0-Variante, wenn die aktuelle Planung nicht umgesetzt würde, könnte nach dem alten Planungsrecht des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1983 die Fläche beplant werden. Das alte Baurecht setzt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Kerngebiet (MK) sowie in Teilen eine Überlagerung durch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit bis zu vier zulässigen Geschossen und einer vollflächigen Versiegelung fest. Die bestehenden Gebäude im Plangebiet sind zum Teil untergenutzt, in den letzten Jahren konnte sich insbesondere im Bereich des Reichshofgebäudes auf Grund des Gebäudezuschnitts keine adäquate Nutzung einstellen.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) B-Plan Nr. 73 A, 6. Änderung, ist ein zwischen Investor und Gemeinde abgestimmter Plan, der das konkrete Bauvorhaben und die Erschließungsmaßnahmen regelt. Im Jahr 2007 wurde ein Investorenwettbewerb zur Entwicklung des Plangebietes durchgeführt. Bei dem Investorenwettbewerb wurden mehrere Entwürfe erarbei-

tet, der vorliegende Entwurf wurde von den Juroren als Wettbewerbssieger titulierte. Vor diesem Hintergrund wurden im Bauleitplanverfahren keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten geprüft.

7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB ist es das Ziel des sog. „Monitorings“, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Da durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes nach gegenwärtigem Informationsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann demzufolge bei diesem verbindlichen Bauleitplan die Festlegung von Überwachungsmaßnahmen i.S.d. § 4c BauGB entfallen.

8 Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind grundsätzlich nicht aufgetreten. Gleichwohl beruhen einige Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden. Die relevanten Umweltfolgen des Bebauungsplanes sind in Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde als Berechnungsgrundlage eine Geschwindigkeit von 30 Km/h für die Mühlenstraße angesetzt. Tatsächlich ist in diesem verkehrsberuhigten Bereich Schrittgeschwindigkeit (4-7 Km/h) einzuhalten. Da jedoch das Berechnungsmodell unter Bezugnahme auf die RSL-90 als kleinste Kenngröße 30 Km/h ansetzt, ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der zulässigen Geschwindigkeit die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Lärmimmissionen nicht erreicht werden.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Da zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Umsetzung der Planung die Belange des Bodendenkmalschutzes berührt werden, sind bei Umsetzung der Planung weitergehende Untersuchungen durchzuführen.

Im Auftrag der Reichshof Hilden GmbH i.G.

Haan, den 27.05.2010

Dipl.-Ing. (FH) M.Sc. Stadtplaner AKNW Jan Roth

ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG

9 Zusammenfassung

Die Planung sieht eine für den zentralen Standort angemessene bauliche Nutzung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden längs der Hochdahler Straße als auch der Mühlenstraße vor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73A aus dem Jahre 1983 setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Kerngebiet (MK) mit der Überlagerung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit typischen Ausnutzungskennziffern und Verkehrsflächen fest. Des Weiteren ist ein Baum (Linde) im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt. Gemäß bestehendem Baurecht ist ein entsprechender Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes i.S.d. § 1a (3) BauGB zulässig.

Das Schutzgut Mensch ist in Bezug auf die Lärmimmissionen untersucht worden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch Umsetzung des Bebauungsplans keine ungünstigere schalltechnische Situation in Bezug auf den Gewerbelärm entstehen wird und daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens, die durch die geplanten Neubauten und Nutzungen hervorgerufen werden, kann im Sinne der 16. BImSchV als nicht wesentliche Änderung bezeichnet werden. Im Bebauungsplan sind passive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Verkehrslärms der umliegenden Straßen vorzusehen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für das Schutzgut Mensch insbesondere in Bezug auf die Lärmbelastung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Belange des Artenschutzes wurden anhand einer Potenzialabschätzung über Nist-, Brut- und Jagdreviere von planungsrelevanten Arten, insbesondere mögliche Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten im Frühjahr/Sommer 2009 analysiert. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass durch die Planung die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Durch die im Plangebiet befindlichen anthropogenen Nutzungen kann schon im Bestand von dauerhaft anhaltenden Störungen ausgegangen werden, die eine Attraktivität der Strukturen als Nist- und Brutstätte stark einschränken. Die Zwergfledermaus kann wie in allen Siedlungsbereichen möglicherweise auftreten, die Strukturen im Plangebiet weisen jedoch eine geringe Attraktivität auf, da eine intensive anthropogene Nutzung im Plangebiet vorhanden ist.

Durch die anthropogen überformten und stark versiegelten angrenzenden Flächen ist das Plangebiet einer geringen ökologischen Wertigkeit zuzuordnen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es teilweise zwar zu einer geringen Beeinträchtigung durch die Realisierung des Planvorhabens kommen kann, doch in der Summe sind keine erheblichen und dauerhaften negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Quellen und Literaturverzeichnis

- ABS - GESELLSCHAFT FÜR ARCHÄOLOGISCHE BAUGRUND - SANIERUNG MBH (2009): Hilden Reichshof, B-Plan Nr. 73A, Archäologische Sachverhaltsermittlung, Köln 2009
- BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)
- BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch DL-RL-Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.863)
- BBE UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH, BBE STANDORT, KÖLN (2005): Einzelhandels- und Nahversorgungs-konzept für die Stadt Hilden
- BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDES-NATURSCHUTZGESETZ) vom 29. Juli 2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010
- IGS – INGENIEURGESELLSCHAFT STOLZ MBH, NEUSS (2010): Verkehrliche Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.73A in Hilden, Ergebnisbericht, Februar 2010
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen März 2008
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>, recherchiert am 02.02.2009
- LG NW - GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (LANDSCHAFTSGESETZ - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert am 1.3.2005 (GV.NW. S. 191)
- LINFOS – LANDSCHAFTSINFORMATIONSSAMMLUNG (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm>, recherchiert am 23.03.2009
- LÖBF (LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN/LANDESAMT FÜR AGRAR-ORDNUNG NRW) (Hrsg.) (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung. – LÖBF-Schr.R. 17, 644 S. Recklinghausen.

MUSEUMS- UND HEIMATVEREIN HILDEN E.V., HILDEN (2007): Stadtgeschichtlicher Spaziergang mit dem Museums- und Heimatverein Hilden e.V. durch Hilden von Elisabeth Harsewinkel

TAC – TECHNISCHE AKUSTIK, KORSCHENBROICH (2009): Gutachten TAC 935-10, 25.05.2010

ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN PFLANZENGESELLSCHAFTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 1. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999

ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN BIOTOPE IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 2. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K., LEHMBERG, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Vhw Verlag

VOGELSCHUTZRICHTLINIE – Richtlinie des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)

Kartenverzeichnis

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (GLA) (Hrsg.) (1999): Digitale Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000.

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (GLA) (Hrsg.) (2000): Digitale Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1:100.000.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB und § 7 BauNVO)

- 1.1 Die als Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 7 BauNVO als Kerngebiet (MK) festgesetzt.
- 1.2 Im Kerngebiet (MK) sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte, Diskotheken, Tanzlokale) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 1.3 Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit der Nutzungsart „Sex-Shop“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 1.4 Tankstellen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 1.5 Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellennutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon betroffen sind Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen.
- 1.6 Sonstige Wohnungen sind in den Kerngebieten MK 1 und MK 3 ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Sonstige Wohnungen sind in dem Kerngebiet MK 2 sowie im Gebäude Mühlenstraße 8 ab dem Erdgeschoss zulässig.

2. Maß der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 1, 3 und 4 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Wand- und Gebäudehöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse.
- 2.2 Als Wandhöhe (WH) gilt die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Die Höhe der Wand eines gegenüber der Außenwand um 1,5 m oder mehr zurückspringenden Geschosses (Staffelgeschoss) ist bei der Ermittlung der Wandhöhe nicht mit hinzu zurechnen.
- 2.3 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die zulässige Wandhöhe (WH) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN).
- 2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen ist für Technikaufbauten in Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und bis maximal 2,0m Höhe zulässig.

3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Kerngebiet MK 1 ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

4. Ein- und Ausfahrbereiche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 In dem mit ① gekennzeichneten Bereich sind ausschließlich Einfahrten zulässig.
- 4.2 In dem mit ② gekennzeichneten Bereich sind ausschließlich Ausfahrten zulässig.
- 4.3 In dem mit ③ gekennzeichneten Bereich sind Ein- und Ausfahrten zulässig

5. Tiefgaragen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Tiefgaragen (TGa) sind nur in den überbaubaren Flächen und den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz an Gebäuden

Für die zur Mühlenstraße ausgerichteten Außenfassaden im MK 2 gilt, dass für das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss in einem seitlichen Abstand von 6,0 m von der zukünftigen Tiefgaragenausfahrt Aufenthaltsräume mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 auszustatten sind.

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. An den Fassaden in den Kerngebieten, ab denen Lärmpegelbereich IV festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer gemäß gem. VDI 2719 vorzusehen.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 November 1989

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämmmaß erf. R'w, res. in dB	
	Wohngebäude	Bürogebäude
III (3333)	35	30
IV (4444)	40	35
V (5555)	45	40
VI (6666)	50	45

8. Bindungen für Pflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum (Linde) ist im Bestand zu sichern. Sofern der Baum abgängig ist, ist dieser durch einen gleichartigen Baum in der Mindestqualität, Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20/25 cm, zu ersetzen.

9. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Werbeanlagen

Für die Westseite der Hochdahler Straße sowie die Fassaden längs des St. Jacobusplatzes innerhalb des Geltungsbereiches ist die Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen vom 28.10.2003 anzuwenden.

10. Vorhaben und Erschließungsplan (gemäß § 12 Abs. 3a)

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Textliche Hinweise:

Bodendenkmalpflege

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege ist bei allen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für bauliche Anlagen, bei denen Erdarbeiten zu erwarten sind, zu beteiligen.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

MK 1.2.3. Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

2.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, §16 BauNVO Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

z.B. (3,0) 2.1. Geschossflächenzahl

z.B. 1,0 2.5. Grundflächenzahl

z.B. IV 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Hmax. 2.8. maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalnull

WH 2.8. maximale Wandhöhe in Meter über Normalnull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o 3.1 Offene Bauweise

g 3.2 Geschlossene Bauweise

a 3.3 Abweichende Bauweise

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsfläche

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

V Verkehrsberuhigter Bereich

6.4. Ein- und Ausfahrtsbereiche z.B. O, siehe textliche Festsetzungen Nr. 4

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25bBauGB)

13.2. Erhaltung von Bäumen

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§9 Abs.6 BauGB)

D 14.3 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

TGa 15.3 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

15.5 Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen gemäß Eintrag im Plan (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Sonstige Festsetzungen

Lärmpegelbereich z. B. VI gemäß DIN 4109

Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

BESTANDSANGABEN

6 bauliche Anlagen vorhanden

Bordstein, Fahrbahnrand

vorhandener Kanal

Kanalschacht

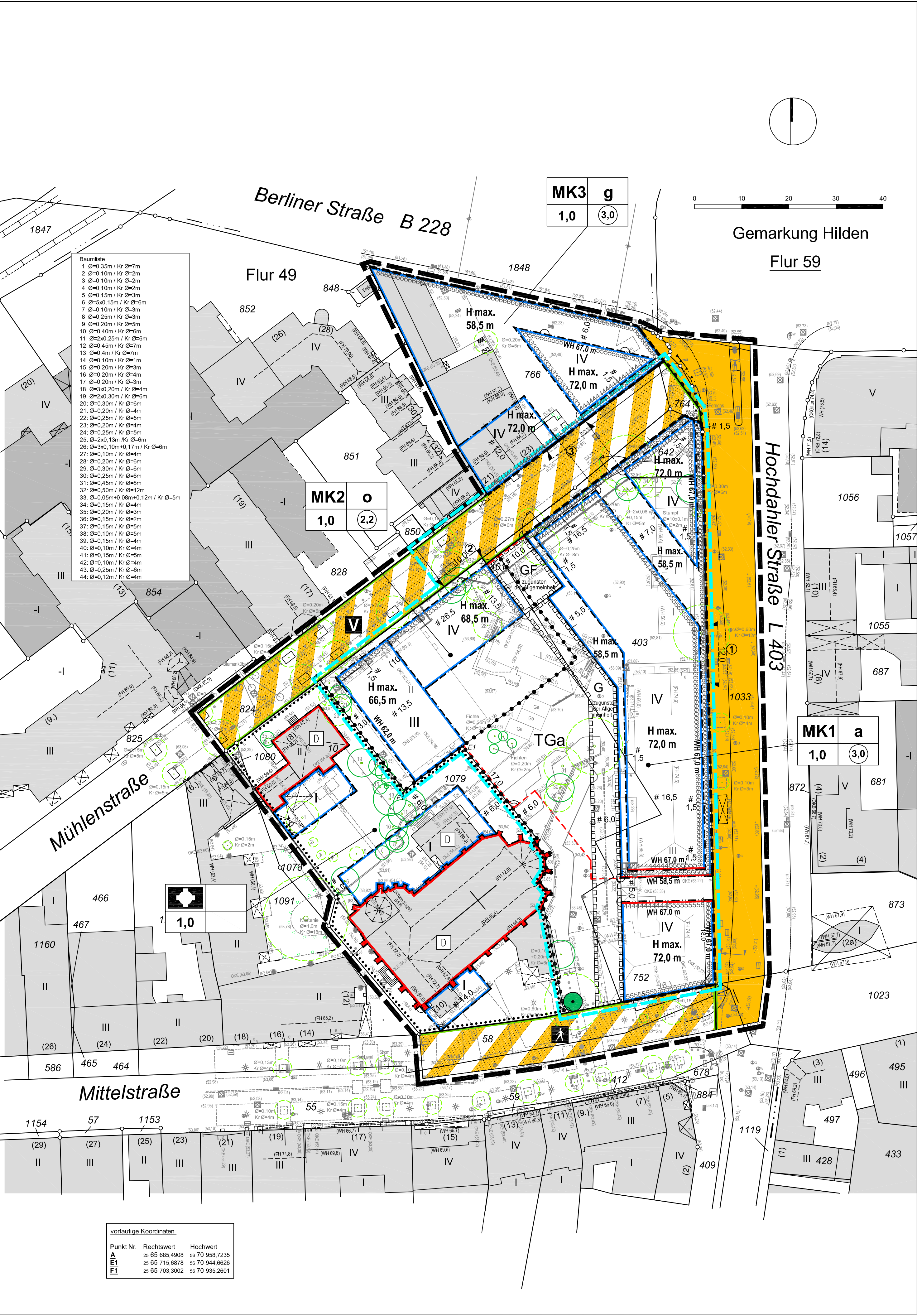
44.58 Höhe in Metern über NN

vorhandene Flurstücksgrenzen

Baum

Laterne / Lampe

Poller



- Baumliste:
- 1: Ø=0,35m / Kr Ø=7m
 - 2: Ø=0,10m / Kr Ø=2m
 - 3: Ø=0,10m / Kr Ø=2m
 - 4: Ø=0,10m / Kr Ø=2m
 - 5: Ø=0,15m / Kr Ø=3m
 - 6: Ø=5x0,15m / Kr Ø=6m
 - 7: Ø=0,10m / Kr Ø=3m
 - 8: Ø=0,25m / Kr Ø=3m
 - 9: Ø=0,20m / Kr Ø=5m
 - 10: Ø=0,40m / Kr Ø=5m
 - 11: Ø=2x0,25m / Kr Ø=6m
 - 12: Ø=0,45m / Kr Ø=7m
 - 13: Ø=0,4m / Kr Ø=7m
 - 14: Ø=0,10m / Kr Ø=1m
 - 15: Ø=0,20m / Kr Ø=3m
 - 16: Ø=0,20m / Kr Ø=4m
 - 17: Ø=0,20m / Kr Ø=3m
 - 18: Ø=3x0,20m / Kr Ø=4m
 - 19: Ø=2x0,30m / Kr Ø=6m
 - 20: Ø=0,30m / Kr Ø=6m
 - 21: Ø=0,20m / Kr Ø=4m
 - 22: Ø=0,25m / Kr Ø=5m
 - 23: Ø=0,20m / Kr Ø=4m
 - 24: Ø=0,25m / Kr Ø=5m
 - 25: Ø=2x0,13m / Kr Ø=6m
 - 26: Ø=3x0,10m+0,17m / Kr Ø=6m
 - 27: Ø=0,10m / Kr Ø=4m
 - 28: Ø=0,20m / Kr Ø=6m
 - 29: Ø=0,30m / Kr Ø=6m
 - 30: Ø=0,25m / Kr Ø=6m
 - 31: Ø=0,45m / Kr Ø=8m
 - 32: Ø=0,50m / Kr Ø=12m
 - 33: Ø=0,05m+0,08m+0,12m / Kr Ø=5m
 - 34: Ø=0,15m / Kr Ø=4m
 - 35: Ø=0,20m / Kr Ø=3m
 - 36: Ø=0,15m / Kr Ø=2m
 - 37: Ø=0,15m / Kr Ø=5m
 - 38: Ø=0,10m / Kr Ø=5m
 - 39: Ø=0,15m / Kr Ø=4m
 - 40: Ø=0,10m / Kr Ø=4m
 - 41: Ø=0,15m / Kr Ø=5m
 - 42: Ø=0,10m / Kr Ø=4m
 - 43: Ø=0,25m / Kr Ø=6m
 - 44: Ø=0,12m / Kr Ø=4m

MK2	o
1,0	(2,2)

MK3	g
1,0	(3,0)

MK1	a
1,0	(3,0)

vorläufige Koordinaten		
Punkt Nr.	Rechtswert	Hochwert
A	25 65 685.4908	56 70 958.7235
E1	25 65 715.6878	56 70 944.6626
F1	25 65 703.3002	56 70 935.2601