

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A,

6. Änderung (VEP Nr. 13)

für den Bereich

„Mittelstraße / Hochdahler Straße / Mühlenstraße“

- Erläuterungen zur Planung -



Hilden

Gliederung

Präambel	3
1. Lage und Größe des Plangebiets	3
2. Nutzung des Plangebiets und des Umfelds.....	4
3. Bisheriges Planungsrecht.....	5
4. Ziel und Zweck der Planung	5
5. Planinhalte.....	6
5.1 Städtebauliche Konzeption	6
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4 Erschließung	8
5.5 Pflanzbindungen / Anpflanzungen	8
5.6 Nebenanlagen.....	8
5.7 Ver- und Entsorgung	8
6. Bebauungsplan der Innenentwicklung	9
7. Denkmalschutz.....	9
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
9. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft	10
10. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung.....	10
11. Bodenordnerische Maßnahmen	11

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 begrünten Dächer als auch die im Entwurf vorgesehenen Bäume sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht im Bebauungsplanentwurf übernommen worden. Die Möglichkeiten der Begrünung gemäß dem ausgewählten Entwurf des Investorenauswahlverfahrens werden derzeit geprüft und im weiteren Verfahren behandelt.

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 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.

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. 5.850 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 wa-

ren. 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. 14.500 Kfz/ Tag¹ 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.

¹ Gemäß Aussage des städtischen Verkehrsentwicklungsplans aus dem Jahr 2004, auf der Grundlage von Verkehrserhebungen im Jahr 2002. Die Verkehrsmengen haben sich in den vergangenen Jahren nur unmerklich verändert.

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.

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.

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 Zustands und des Zuschnitts des Gebäudes keine adäquate Nutzung für das Gebäude einstellen, somit steht ein Großteil des Gebäudes leer bzw. ist 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 Bebau-

ungsplan 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 aus privat-rechtlichen 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. 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. 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. 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 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 nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Derzeit bestehen hier keine konkreten Bauabsichten. Somit ist eine Bebauung entsprechend des vorgelegten Konzepts dem Eigentümer frei gestellt.

Die als Baudenkmal eingetragenen Gebäude St. Jakobuskirche 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. Jakobuskirche 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.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden Maßnahmen zum Klimaschutz geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hilden werden geeignete Maßnahmen zum Klimaschutz verbindlich geregelt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist die Beibehaltung der Festsetzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO vorgesehen. Der Bereich unmittelbar um die St. Jakobuskirche und das Pfarrhaus soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen“ festgesetzt werden.

In den Bereichen, die als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt sind, wird ein Kerngebiet (MK) 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.

Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Festsetzung einer GRZ, einer GFZ, einer maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe sowie über die Zahl der Vollgeschosse geregelt werden. 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.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen vorwiegend durch Baugrenzen festgesetzt werden. Für die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude (St. Jakobuskirche und Pfarrhaus) sowie in Bereichen, in denen für die Wirkung des städtebaulichen Konzepts zwingend Raumkanten erforderlich sind, sollen Baulinien festgesetzt werden.

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 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 werden bauliche Lücken zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen werden, 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 erfolgt über die Mühlenstraße, da weder von der Mittelstraße, die als Fußgängerzone ausgewiesen ist, noch von der vielbefahrenen Hochdahler Straße Zufahrten auf das Grundstück möglich sind. Über die Mühlenstraße und die Straße „Am Rathaus“ wird das Plangebiet an die übergeordneten Verkehrswege angebunden. Bei der Gestaltung dieser Anbindung muss dem Charakter der als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesenen Mühlenstraße Rechnung getragen werden.

Die privaten Stellplätze des Komplexes werden in einer von der Mühlenstraße aus anzufahrenden gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. In der Tiefgarage sind rd. 150 Tiefgaragenstellplätze geplant.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden zum Vorhaben ein Lärm- sowie ein Verkehrsgutachten erarbeitet, um die Auswirkungen der Erschließung der neuen Gebäude zu untersuchen.

5.5 Pflanzbindungen / Anpflanzungen

Im Süden des Plangebietes, im westlichen Anschluss an den Reichshof, soll die vorhandene Linde zur Erhaltung festgesetzt werden, um diesen für den Straßenabschnitt der Mittelstraße prägenden Baum planungsrechtlich zu sichern.

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.

5.7 Ver- und Entsorgung

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

Das Gebiet des B-planes 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 ggfs. im Durchführungsvertrag geregelt.

6. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), erfüllt die Voraussetzungen eines sog. Bebauungsplans der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens behält sich der Antragsteller vor, das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung, in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB umzustellen. Hierzu bedarf es jedoch einem Beschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss.

7. Denkmalschutz

Die Flächen des Plangebiets liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung Innenstadt. Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung sind die Grundrisse der Straßen 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 sowie das Pfarrhaus, die als Baudenkmale (Einzelobjekte) in die Denkmalliste der Stadt Hilden eingetragen sind.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass für die Westseite der Hochdahler Straße innerhalb des Plangebietes 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 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 sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes machen diese Regelung erforderlich.

9. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist im jetzigen Zustand überwiegend bebaut und zu großen Teilen versiegelt (mit Ausnahme des Pfarrgartens und einer Freifläche um die Gebäude des Jugendheims und der Kaplanei).

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. 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.

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erarbeitet, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden.

10. 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 Herbst 2009 beabsichtigt. Ein genauer Zeitpunkt für den Beginn der Abrissarbeiten steht bislang noch nicht fest. Der Baubeginn wird für das erste Quartal 2010 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.

11. Bodenordnerische Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, zwei 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.

Im Auftrag der Reichshof Hilden GmbH

Haan, den 04.03.2009

Dipl.-Ing. Barbara Koller

ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG