

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen

Mit Schreiben vom 31.08.2005 stellen die Eigentümer des Grundstücks Heiligenstraße 23 den in der Anlage beigelegten Antrag, ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14B einbezogen zu werden.

Die Eigentümer streben an, den für das Hintergelände des Grundstücks Heiligenstraße 19 vorgesehenen Weg durch das geplante Parkhaus zu verlängern und auch die Grundstücke Heiligenstraße 21 und 23 für PkW zu erschließen. Hier soll dann die Möglichkeit eröffnet werden, für die vorhandenen Wohngebäude an der Heiligenstraße im rückwärtigen Gartenbereich tatsächlich Stellplätze und Garagen zu errichten. Bisher sind diese Grundstücke nur über ein ca. 1,5 m breites Geh- und Reitrecht rückwärtig erschlossen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Antrag entsprochen werden.

Da die Eigentümer in ihrem Antrag weitere Punkte ansprechen, soll hierzu kurz Stellung genommen werden.

Im Bebauungsplanentwurf wird bereits festgesetzt, dass das Parkhausgebäude nach Osten und Süden (mit Ausnahme der Durchfahröffnungen nach Süden) zu schließen ist. Die Zufahrtsspindel muss auf der Westseite ebenfalls geschlossen werden. Außerdem sind diese Fassaden – im Bebauungsplanentwurf mit ~ ~ ~ ~ gekennzeichnet – mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen vollständig zu begrünen.

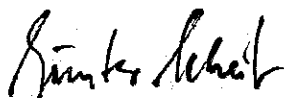
Auf dem Flurstück 1089 („Röttgers Park“) stehen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 14B, jedoch unmittelbar im Grenzbereich mehrere Platanen, die gemäß Bebauungsplan Nr. 14A zum Erhalt festgesetzt sind.

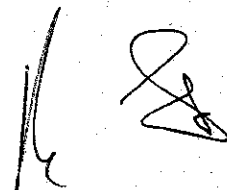
Laut des städtischen Tiefbau- und Grünflächenamtes ist es sehr wahrscheinlich, dass der Baum, der in die geplante Auffahrtsspindel ragt, mit einer entsprechenden Beschneidung zu erhalten ist. Da es sich um eine Platane handelt, wird der Baum durch eine solche Maßnahme nicht nachhaltig geschädigt.

Im Bebauungsplanentwurf Nr. 14B wird deshalb textlich festgesetzt, dass die Bäume während der Baumaßnahme entsprechend den technischen Regeln zu schützen sind.

Im übrigen wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der Kompensationsmaßnahmen für die durch den Bebauungsplan Nr. 14B verursachten Eingriffe vorschlägt. Auch diese sind Teil des Bebauungsplanentwurfs.

Da für die Grundstücke im Eckbereich der Heiligenstraße und der Straße Am Kronengarten das Umlegungsverfahren Nr. 40 eingeleitet wurde, sollte das Grundstück Heiligenstraße 23 ebenfalls noch in dieses Umlegungsverfahren einbezogen werden, um die aus dem Bebauungsplan Nr. 14B folgenden rechtlichen Regelungen auch umsetzen zu können.

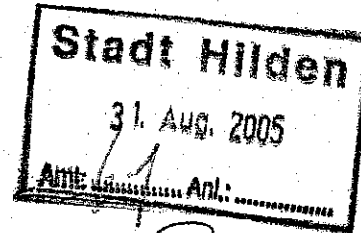

(Günter Scheib)



Gertrud Kreitz-Zweifel
Gertrud Kreitz
Susann Kreitz-Sandberg
Heiligenstr. 23
40721 Hilden
Tel. 21721

Hilden, 31.8.2005

Bauamt der Stadt Hilden
z. Hd. Herr Groll und
Herr Stuhlträger



Aufnahme des Grundstücks Heiligenstr. 23
ins Bebauungsplanverfahren Kronengarten

1) b. Vorabinfo an Fraktion
2) Tischvorlage als Entw. SV STEH 4.9

Sehr geehrter Herr Groll, sehr geehrter Herr Stuhlträger,

anlässlich unseres Gesprächs über die geplante Überbauung des Kronengartens am 31.3. dieses Jahres, bei dem wir als Anwohner unsere Bedenken vorbrachten, erwähnten Sie die Möglichkeit, unser Grundstück ins Planungsverfahren aufnehmen zu lassen. 1.9 ke

Dadurch ergäbe sich die Option, den geplanten Fahrweg bis an die Grenze unseres Grundstücks zu führen, wodurch wir eventuell später einmal einen Parkplatz am Ende unseres Gartens einrichten könnten.

Da der Umbau des Kronengartens nun tatsächlich zu Stande zu kommen scheint, beantragen wir hiermit die Aufnahme ins Bebauungsverfahren Kronengarten.

Sie und Ihre Kollegin, an deren Namen wir uns leider nicht mehr erinnern, gestanden uns damals auch die Beibehaltung unseres kostenlosen Parkplatzes im Parkhaus zu, außerdem eine völlig geschlossene Bauweise sowie die Begrünung des Parkhauses und des Auffahrtturmes, damit weder Abgase noch Verkehrslärm über das Unvermeidbare hinaus in die Gärten der Anwohner gelangen.

Es ist sehr zu hoffen, dass dies auch tatsächlich geschieht, und dass außerdem für die zu fallenden Bäume auf dem Grundstück Heiligenstr. 17 und in Röttgers Park ein Ersatz gepflanzt wird.

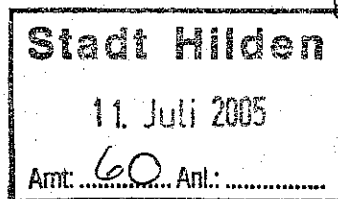
Mit freundlichen Grüßen,

Gertrud Kreitz-Zweifel
G. Kreitz
S. Kreitz-Sandberg



Stadtverwaltung Hilden
Postfach 10 08 80

40708 Hilden



Telefon 02 11. 582-01
Fax 02 11. 582-19 66

rheinbahn@rheinbahn.de
www.rheinbahn.de

Hauptverwaltung
Hansaallee 1
D-40549 Düsseldorf

Postfach 10 42 63
D-40033 Düsseldorf

Ansprechpartner
Abteilung
Zimmer
Telefon
Fax
E-Mail

Herr Korn
T 102
176
582-1026
582-1047

Datum
06.07.2005

Ihr Zeichen
IV/61.1 Hol-14B

Unser Zeichen
T 1028 Ko/Mer

Ihre Nachricht vom
30.06.2005

Bebauungsplan Nr. 14 B
- Kirchhofstraße, Am Kronengarten, Heiligenstraße -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Planung bestehen unsererseits keine Anregungen.

Das Plangebiet wird von unseren Buslinien 741, 781, 782, 783 und 784 mit der Haltestelle „Gabelung“ bedient.

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 250 m.

Mit freundlichen Grüßen

Rheinbahn AG

Dirk Langensiepen

Wolfgang Eilrich

Vorstand:
Dr.-Ing. Herbert Felz
(Vorsitzender)
Peter Ackermann
Dirk Biesenbach
Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Ratsherr
Rolf-Jürgen Bräuer
Amtsgericht Düsseldorf
HRB 562
Ust.-Id.-Nr.
DE 119270557
Steuernummer
103/5705/0897
Stadtsparkasse
Düsseldorf
BLZ 300 501 10
Konto 100 127 06
Commerzbank AG
Düsseldorf
BLZ 300 400 00
Konto 322 21 55
Postbank Köln
BLZ 370 100 50
Konto 45 90-509

Mit Bus und Bahn
zur Hauptverwaltung

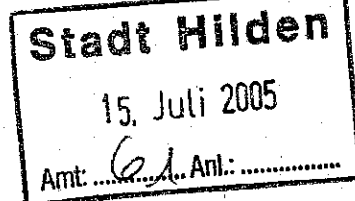
U-Bahn
④ Rheinbahnhaus
U74 U76 U77
④ Belsenplatz
U70 U75

Bus
④ Belsenplatz
828 833 834 835
836 862

Stadtwerke Hilden GmbH • Postfach 805 • 40708 Hilden

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Frau Holsträter
Am Rathaus 1

40721 Hilden



Stadtwerke Hilden GmbH
Am Feuerwehrhaus 1 • 40724 Hilden
Telefon 02103 795-0 • Telefax 02103 795-130

Center Netze
Ansprechpartner: Martin Sasonow
Telefon: 02103 795-163
Telefax: 02103 795-130
E-Mail: martin.sasonow@stadtwerke-hilden.de

Datum: 14. Juli 2005

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4
Baugesetzbuch;
Hier: Bebauungsplan Nr. 14 B für den Bereich Kirchhofstraße, Am Kronengarten,
Heiligenstraße**

Sehr geehrte Frau Holsträter,

durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich eine Änderung der Netzauslastung. Die benötigte Leistung ist vorab nicht zu ermitteln. Entsprechend der benötigten Leistung und der eventuellen Kundenwünsche bitte ich Sie, die Notwendigkeit einer Transformatorenstation für die Stadtwerke mit einzubringen.

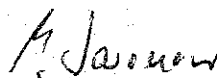
Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom ist gewährleistet, jedoch sind die Leitungen Stichleitungen, welche vor der Bebauung unbedingt mit dem Netz verbunden werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Hilden GmbH



ppa. Peter Hof



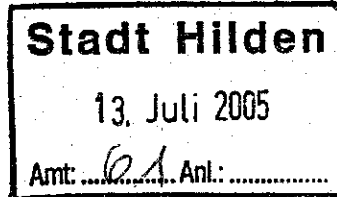
i.A. Martin Sasonow



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Frau Iris Holsträter
Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 100880
40708 Hilden



Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. (02 11) 35 57-0

E-mail: ihkdus@duesseldorf.ihk.de
Internet: www.duesseldorf.ihk.de

12. Juli 2005

Ihr Zeichen
IV/61.1 Hil-14B

Ihr Schreiben vom
30.06.2005

Unser Zeichen
III Jab/mk

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
jablonowski@duesseldorf.ihk.de

Bebauungsplan Nr. 14 B für den Bereich Kirchhofstraße, Am Kronengarten, Heiligenstraße

Sehr geehrte Frau Holsträter,

mit Schreiben vom 30.06. haben Sie uns, zu oben genanntem Bebauungsplan bis zum 21.07. um Stellungnahme.

Das Plangebiet liegt in der Hildener Innenstadt, in direkter Nähe zur Fußgängerzone Mittelstraße und zum Warrington-Platz, südlich der Straße „Am Kronengarten“. Ziel der Planung ist es, das städtische Parkhaus „Am Kronengarten“ sowie die angrenzenden Grundstücke an der Ecke Heiligenstraße / Am Kronengarten sowie an der Ecke Kirchhoffstraße / Am Kronengarten zu überplanen. Um die Innenstadt aufzuwerten soll das vorhandene Parkhaus umgebaut werden. Es sollen Einzelhandelsbetriebe entstehen sowie Wohnbebauung.

Deshalb werden entlang der Straße „Am Kronengarten“ Kerngebiete festgesetzt, entlang der Heiligenstraße und der Kirchhoffstraße allgemeine Wohngebiete.

Die in einem Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten werden detailliert ausgeschlossen.

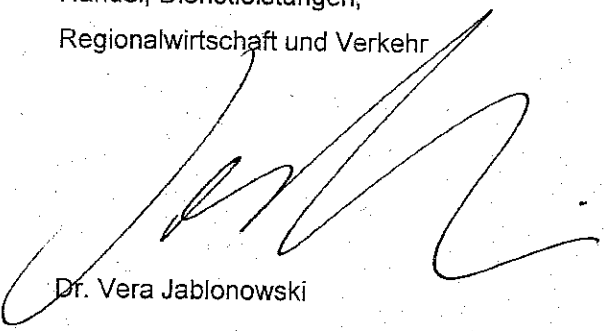
Die Planung wird von uns unterstützt. Erlauben Sie uns allerdings folgende Hinweise:

1. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sollte städtebaulich noch etwas umfangreicher begründet werden, etwa durch den Hinweis auf Wohnbevölkerung in der Innenstadt und den negativen Einfluss auf Kinder und Jugendliche. In diesem Zusammenhang bietet sich ein Hinweis auf die vorhandene Jugendeinrichtung Jueck an.

2. Anders als von Ihnen in der Begründung auf Seite 4 im zweiten Absatz dargestellt können Erotik-/ Sex-Shops nicht im gleichen Atemzug mit Vergnügungsstätten genannt werden. Laut Fickert / Fieseler sind Sex-Shops keine Vergnügungsstätten sondern zählen zum Einzelhandel. Um diese Branche auszuschließen muss sie in der textlichen Begründung gesondert erwähnt werden, zumal Einzelhandel entsprechend § 7 BauNVO zu den zentralen Nutzungen eines Kerngebietes zählt (Fickert / Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, 2002, Seite 649). Eine eigene städtebauliche kurze Begründung sollte ebenfalls erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr



Dr. Vera Jablonowski



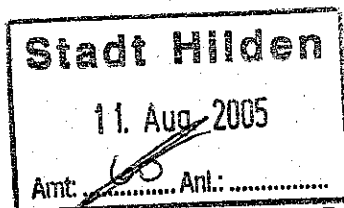
Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Außenstelle Wuppertal · Postfach 201561 · 42215 Wuppertal

Stadt Hilden
Stadtverwaltung
Postfach 10 08 80

40880 Hilden



Niederlassung Essen
Außenstelle Wuppertal

Kontakt: Herr Raabe
Telefon: 0202-561-294
Fax: 0202-561-270
E-Mail:
Zeichen: 2.10.07.06-43-BP14B
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 09.08.2005

8 für 66 se. 2

*134 dem Landesbetrieb
Verkehrsamt des Amts 66 nicht vor 2**

Bauleitplanung - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

hier: Bebauungsplan Nr. 14 B für den Bereich Kirchhofstraße, Am Kronengarten, Heiligenstraße
Ihr Schreiben vom 30.06.2005, Az. IV/61.1Hol-14B

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Bebauungsplan Nr. 14B wird sich die Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Kirchhofstraße, Am Kronengarten sowie auf den stark belasteten Zufahrtsstraßen nochmals merklich erhöhen.

Besonders wegen der hohen Querschnittsbelastung von ca. 17.000 - 18.000 Kfz/24h, in Verbindung mit der beengten innerstädtischen Situation und den fehlenden Stauraumreserven, ist die Leistungsfähigkeit der Kirchhofstraße nachhaltig beeinträchtigt. Aus diesem Grunde sind die notwendigen verkehrstechnischen Nachweise durch mikroskopische Simulation zur Ermittlung von Rückstaulängen und Wartezeiten auch für die Nachbarknoten zu erbringen.

Durch die neue verkehrsintensive Nutzung wird ein reibungsloser Verkehrsfluss auf der Kirchhofstraße, auch durch eine Optimierung der Anlagen, kaum zu erreichen sein. Dies resultiert aus der unterschiedlichen Bedeutung und Strukturierung der einzelnen Anlagen.

Bedingt durch die aufgrund der vorhandenen Bebauung stark eingeschränkten Verkehrsräume kann voraussichtlich durch eine Optimierung der Signalisierung keine wesentliche Verbesserung der Verkehrssituation bewirkt werden.

Die erforderliche Verkehrsuntersuchung in der oben beschriebenen Form und eine befriedigende Verkehrsqualitätsstufe auf der Gesamtstrecke ist unabdingbare Voraussetzung für die Zustimmung zum Bebauungsplan.

Zum heutigen Zeitpunkt bestehen erhebliche Bedenken gegen die verkehrsintensive Nutzung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[Signature]
Olaf Raabe

positiv
* Die Ergebnisse der Untersuchung des Amts 66 zur künftigen Verkehrsqualität im Knotenpunkt liegen den Anstreichen zur frühzeitigen TSB-Beteiligung bei. *[Signature]*

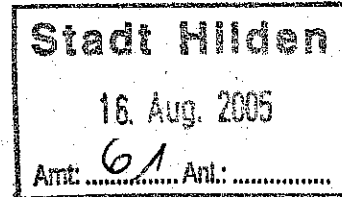


Kreis Mettmann
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt
40721 Hilden



Ihr Schreiben 30.6.05
Aktenzeichen 63-2
Datum 9. August 2005

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

Bebauungsplan Nr. 14 B
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich Kirchhofstr. / Am Kronengarten / Heiligenstr.

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes:**

Untere Landschaftsbehörde:

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes für den Kreis Mettmann. Schutzgebiete wie NSG oder LSG werden nicht betroffen. Die Planung bedingt einen Eingriff in Natur und Landschaft. Bei Umsetzung des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan Nr. 14 B können die Eingriffe im Plangebiet kompensiert werden.

Über das Ergebnis des nach 5 Jahren durchzuführenden Monitorings der zum Erhalt festgesetzten Bäume auf dem MK1 südlich benachbarten Grundstück (Flurstück 1089) ist die Untere Landschaftsbehörde zu unterrichten.

Zu dem o.g. Bebauungsplan werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Untere Wasserbehörde:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Bodenschutzbehörde:

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Es liegen für den Geltungsbereich der Planung keine konkreten Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

Nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann (Stand: Mai 2004) befindet sich im Plangebiet der Altstandort Key-Fläche Nr. 40587 mit den ehemaligen Nutzungen der Branchen Spedition, Tankstelle, Kfz-Reparatur sowie Handel mit festen Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen. Die allgemeinen Erfahrungen mit Altstandorten dieser Branchen begründen einen Altlast-Anfangsverdacht.

Dienstgebäude
Goethestr. 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104 99 0

Fax (Zentrale)
02104_99_4444
Notfälle nach 15.30 Uhr:
02104_99_3301

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
Di. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen
Kto. 950 22 428 Bl. 7 260 400 42

Vorsorglich rege ich an, die Fläche im Bebauungsplan zu kennzeichnen und den Hinweis aufzunehmen, dass die Untere Bodenschutzbehörde in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die den Altstandort betreffen.

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

Für den o.g. BP wurde eine immissionsschutztechnische Untersuchung zur Ermittlung von Luftschadstoffen vorgelegt (Zech, vom 14.06.05). Hierbei wurden keine unzulässigen Luftschadstoffimmissionen aus Abgasinhaltsstoffen durch den Betrieb des Parkhauses im MK-Gebiet ermittelt.

Weiterhin wurde ein Schallgutachten (TAC, vom 23.05.05) vorgelegt, in dem die Auswirkungen der Schallemissionen der umliegenden Straßen (insbesondere der Kirchhofstr. (L 403)), der gewerblichen Bereiche (Parkhaus, Einzelhandelsnutzungen) sowie der Nutzung der Jugendeinrichtung ermittelt wurden.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass in dem westlich gelegenen WA1-Gebiet die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 für WA im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm eingehalten bzw. geringfügig überschritten werden, in dem östlich gelegenen WA ergeben sich im Ist-Zustand – z.T. erhebliche – Überschreitungen der Orientierungswerte für WA an den bestehenden Gebäuden (tags und nachts bis max. 15 dB(A)); beim Bau des Eckgebäudes Kirchhofstr. / Am Kronengarten (Planzustand) würden dagegen in diesem Bereich die Orientierungswerte eingehalten.

In dem MK-Gebiet im genannten Eckbereich würden sich ebenfalls an dem geplanten Gebäude erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte für MK von bis zu 15 dB(A) tagsüber und nachts insbesondere in den zur Kirchhofstraße angrenzenden Bereichen ergeben.

In diesen Bereichen, in denen erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte ermittelt wurden, sind daher gesunde Wohnverhältnisse nur eingeschränkt gegeben.

Für die gewerblichen Immissionen (Parkhaus, Einzelhandelsnutzungen) sowie bei Veranstaltungen der Jugendeinrichtung (zum Tageszeitraum) wurden – unter Beachtung bestimmter baulicher u. betrieblicher Anforderungen – keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm festgestellt.

Zur Verbesserung der Schallsituation wurden im BP passive Schallschutzmaßnahmen für Neu- und Umbaumaßnahmen für das nordöstliche MK-Gebiet festgesetzt bzw. Hinweise angegeben. In den MK-Gebieten sind sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Aufgrund der hohen Lärmbelastung durch die Kirchhofstraße wird vom Gesundheitsamt empfohlen, in dem östlichen Gebäudeteil dieses MK-Gebiets (zur Kirchhofstr. hin) keine Wohnungen vorzusehen oder in diesen Bereichen keine Aufenthalts- oder Schlafräume anzuordnen (s. auch Empfehlungen des Schallgutachters zur geeigneten Grundrissgestaltung). Falls davon auszugehen ist, dass die neue Bebauung in diesem Gebiet nicht realisiert wird, wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für Neu- oder Umbauten für das östliche WA-Gebiet empfohlen.

Aus planungsrechtlicher Sicht:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist für die Grundstücke Heiligenstraße 17-21 sowie dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Kirchhofstraße 14 und 16 Wohnbaufläche und für das Grundstück der städtischen Jugendeinrichtung Jueck Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendeinrichtung dargestellt. Alle anderen Teile des räumlichen Geltungsbereichs des og. Bebauungsplanes werden als Kerngebiet dargestellt.

Die og. Planungsmaßnahme entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

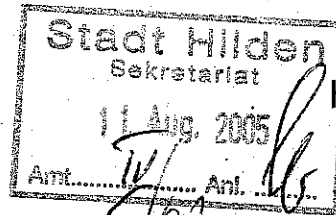
Im Auftrag

Worm



An den
Bürgermeister der Stadt Hilden
- Planungs- und Vermessungsamt -
Rathaus

40721 Hilden



Hilden, 11. August 2005

**Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen
hier Bebauungsplan Nr.14 B für den Bereich Kirchhofstraße, Am
Kronengarten, Heiligenstraße.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplanentwurf bestehen keine Bedenken. Aus Sicht des
Denkmalschutzes wird jedoch Folgendes angeregt:

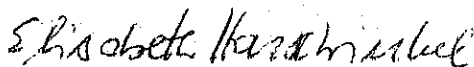
- 1- Im Bebauungsplanentwurf ist außerhalb des Plangebietes an der Kirchhofstraße ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude dargestellt. Es handelt sich um das Kolpinghaus, Kirchhofstraße 18. Obwohl z.Zt.sicherlich mit dem Abbruch des Nachbargebäudes Kirchhofstraße 16 nicht zu rechnen ist, wird dennoch angeregt, bei der Realisierung einer künftigen Bebauung auf das Baudenkmal gebührend Rücksicht zu nehmen und zwar durch Festsetzungen über die Bauweise, Höhe und Maßstäblichkeit (Fenster) für den Neubau.
- 2- Die Anlieferung für die beiden Einzelhandelsgeschäfte ist unmittelbar neben dem Gebäude Heiligenstraße 13 (Jueck) geplant. Wenn auch diese Maßnahme sicherlich wirtschaftliche Gründe hat, wird dringend empfohlen, aus städtebaulichen Gesichtspunkten die Belieferungsfläche um einige Meter nach Osten zu verschieben.
- 3- Im Bebauungsplanentwurf sind auf dem Flurstück 1089 mehrere erhaltenswerte Bäume festgesetzt. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass der Baum unmittelbar neben der geplanten Parkhausspindel der Baumaßnahme zum Opfer fällt. Die Aussage gemäß Textfestsetzung Nr. 5.2 ist nicht realistisch und nicht eindeutig

und damit rechtswidrig. Im Übrigen ist das Flurstück 1089 mit in das Plangebiet einzubeziehen, da die Bäume ja auf diesem Grundstück stehen und die textlichen Festsetzungen ansonsten keine rechtliche Wirkung haben.

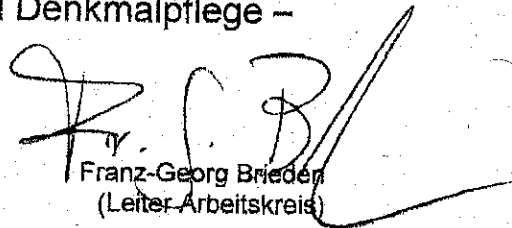
Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

MUSEUMS- und HEIMATVEREIN HILDEN e.V.
- Arbeitskreis Denkmalschutz und Denkmalpflege -



Elisabeth Harsewinkel
(Vorsitzende)



Franz-Georg Brieden
(Leiter Arbeitskreis)

Stadt Hilden

12. Aug. 2005

Amt: 61 Anl.:

Stadtverwaltung Hilden
- Planungs - und Vermessungsamt -
Am Rathaus 1
40721 Hilden

[Handwritten signature] K.S.



FREUNDE DER ERDE

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

Hilden, den 12.08.2005

Betr.: Bebauungsplan Nr. 14 B

Beteiligung des BUND als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sehen in dem vorgelegten Bebauungsplan durchaus positive Planungsansätze. Auch erfreulich finden wir das Aufgreifen früher von uns gegebener Anregungen. Hierbei beziehen wir uns auf die Festsetzung des Erhaltes der Kastanie, der Platanen, des Ahorn, der Zeder, der Robinie und den Ausweis von Fahrradabstellanlagen.

1. Zu den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes möchten wir lediglich anmerken, dass die Frage der Notwendigkeit der Maßnahme und damit des Eingriffs u.E. nicht hinreichend dargestellt wird. Zur Zeit liegen am Warrington - Platz sowohl Einzelhandelsflächen als auch Parkplätze brach. Deren Nutzung oder Wiedernutzung sollte aus ökologischen wie auch ökonomischen Gründen vorrangig betrieben werden, bevor eine Neubebauung geplant wird. Es fehlt auch - mit der an der Robert-Gies-Straße geplanten Parkplatte - ein objektiver Bedarfsplan für die geplanten verbleibenden Parkplätze.

Vielmehr sollte am Kronengarten geprüft werden, nicht nur Fahrradabstellplätze zu schaffen, sondern auch gesicherte Ablagemöglichkeiten für getätigte Einkäufe für Fußgänger und Fahrradnutzer bereitzustellen.

2. Zu der Ableitung des Regenwassers können wir erst Stellung nehmen, wenn die hydrodynamische Berechnung vorliegt. Wir regen an, auch in diesem Verfahren vorrangig die Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen.

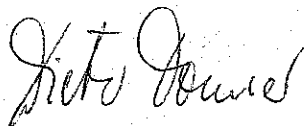
3. Die Planung, nur noch „das erheblich verkleinerte Grundstück des Jueck“ als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen und das Jueck seiner Außenfläche zu berauben, erscheint nicht sinnvoll und auch nicht nachvollziehbar. Hierzu regen wir an, diese Fläche nicht zu verkleinern, sondern die erforderlichen Flächen für die Neubebauung dadurch zu „gewinnen“, dass die Einfahrt zu dem Parkhaus mit der Spindel in Richtung Osten verschoben wird. Damit wäre eine Reduzierung des Jueck - Außenbereiches zu vermeiden und der Eingriff in den Wurzel- und Kronenbereich der mächtigen Platane (Nr. 4) könnte gemindert werden. Diese Umplanung würde lediglich zu einer unwesentlichen Reduzierung von Parkplätzen führen; von denen hat Hilden bei objektiver Betrachtung im Innenstadtbereich ohnehin mehr als genug.

4. Verkehrsmäßig wird eine Belastung der Kirchhofstraße mit ca. 18000 Kfz pro Tag erwartet. Damit liegt die Annahme nahe, dass eine kritische Größe bezüglich der zu erwartenden Feinstaubbelastung auf dem relevanten Teil der Kirchhofstraße erreicht wird. Dies insbesondere, da die Kirchhofstraße in Nord-Süd-Richtung liegt und dieser Bereich durchaus Schluchtenwirkung zeigt und als luftaustauscharm zu bewerten ist. Zusätzlich ist die Belastung durch die nahegelegene A 3 zu berücksichtigen. Frühere Messungen (1994) an der Station Mühlenstraße zeigten bereits Überschreitungen des Jahres-MIK-Wertes bei Schwebstaubbelastungen (Vorläufer des Feinstaubindikators). Die Tatsache, dass das LUA noch keine Mess-Kapazitäten bereitstellen konnte, ist kein Freibrief. Dies macht eine solche Abklärung noch wichtiger, um für den Bebauungsplan vor Verabschiedung Rechtsicherheit zu schaffen.

Fazit:

1. Die städtebauliche Begründung für dieses Planverfahren ist nicht überzeugend.
2. Die Untersuchungen zur Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers fehlen.
3. Der geplante Wegfall des Außenbereichs des „Jueck“ ist nicht zwingend.
4. Die Untersuchung zur möglichen Feinstaubbelastung muss in das Planverfahren einbezogen und abgewogen werden; selbst wenn es sich als KO - Kriterium erwiese.

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner
Für die Ortsgruppe des **BUND**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14B;
hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 27.01.2005

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 21.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14B für den Bereich Heiligenstraße/ Am Kronengarten/ Kirchhofstraße beschlossen.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Bereich der Hildener Innenstadt südlich der Straße Am Kronengarten und wird im Osten von der Kirchhofstraße und im Westen durch die Heiligenstraße begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 132, 406, 492, 496, 500, 507, 508, 532, 536, 555, 569, 571, 861, 862, 1061, 1063, 1064, 1065, 1066 und 1067, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 27.01.2005 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. Im Plangebiet selbst und in der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internet-Seite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Ratsvertreter: Frau Schnatenberg, Herr Burchartz, Herr Helikum, Herr Wittfeld, Herr Welke, Herr Kaltenborn, Herr Herlitz
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Stuhlträger, Herr Groll, Herr Unger (RegVermRef.)

Herr Groll eröffnete die Sitzung um 18.00 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung vor.

Er informierte die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhalts-Protokoll über den Ablauf der Bürgeranhörung werde und wies auf die Bedeutung der Bürgeranhörung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hin.

Herr Groll erläuterte dann den Inhalt des vorgestellten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 14B.

Sodann wurden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger um Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 14B gebeten:

Ein Bürger wollte wissen, wer für die Entsorgung des Falllaubs bzgl. des auf dem städtischen Grundstück festgesetzten Baumes verantwortlich ist.

In der Straßenreinigung- und Gebührensatzung der Stadt Hilden wird die Reinigungspflicht der öffentlichen Verkehrsflächen verbindlich geregelt. Auf dem Grundstück ist jeder Bürger über die Art und Weise der Reinigung selbst verantwortlich.

Des Weiteren wurde gefragt, ob eine Bebauung so dicht an das Jugendzentrum „Jueck“ überhaupt zulässig ist.

Herr Groll erklärte hierzu, dass dies zunächst eine Frage der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sei. Jedoch können Festsetzungen im Bebauungsplan diese Vorschriften unterschreiten. Hier sei ein Abstand von 3,10 m aus Sicht der Bauaufsicht sowie des Vertreters des Grundstückseigentümers im Erdgeschoss möglich.

Ob bei den Garagen östlich der Kirchhofstraße zukünftig eine Wohnbebauung möglich sein wird, wurde als nächstes gefragt.

Herr Groll erwiderte, dass das Gebiet im Bereich der Garagen auch heute schon als Wohngebiet ausgewiesen ist und der Bebauungsplan Nr. 14B diese Ausweisungen übernehme.

Ein anderer Bürger gab zu verstehen, dass eine Erhöhung des Parkhauses im östlichen Teil aus seiner Sicht sinnvoller sei.

Herr Stuhlträger meinte hierzu, dass aus statischen Gründen eine Aufstockung im östlichen Teil des Parkhauses nicht möglich ist und deswegen könnte auch nur der westliche Teil – der tlw. abzureißende und neu zubauende Teil - aufgestockt werden.

Des Weiteren wurde von einem Bürger gefragt, warum der Neubau auf dem Grundstück Schnatenberg nicht mit einer Tiefgarage versehen ist.

Herr Groll sagte, dass hinter dem Neubau zur Straße Am Kronengarten 16 Parkplätze geschaffen werden.

Nach dieser Schilderung erwiderte ein Bürger, dass die 16 Parkplätze hauptsächlich von den Mitarbeitern des Kaufhauses in Anspruch genommen werden. Die 16 Parkplätze würden nicht ausreichen.

Im weiteren Verlauf der Bürgeranhörung erläuterte Herr Groll, dass mit der Novellierung des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Im Rahmen dieser Umweltprüfung beabsichtigt die Stadt folgende Untersuchungen durchzuführen:

- Lärmbelastung
- Verkehrsbelastung
- Luftschadstoffe

In diesem Zusammenhang erläuterte Herr Groll, dass die Verkehrsprognosen der Stadt für die Kirchhofstraße 14000 Fahrzeuge pro Tag ergaben und für den nördlichen Teil der Heiligenstraße im Jahr 2002 seitens des Tiefbauamtes der Stadt Hilden ein Verkehrsaufkommen von unter 200 Fahrzeugen pro Tag gezählt wurde.

Anwesende Bürger zweifelten für den nördlichen Teil der Heiligenstraße die Ergebnisse der Verkehrszählung an. Herr Groll erwähnte, dass mit einer Verkehrserhöhung zu rechnen sei und man wolle die Heiligenstraße schützen.

Ein Bürger wollte wissen, ob die Heiligenstraße eine Einbahnstraße bleibt.

Herr Groll erläuterte, dass an der heutigen Verkehrsführung nichts geändert wird. Das Verkehrsaufkommen in der Heiligenstraße wird aber weiterhin untersucht (Monitoring).

Von einem Bürger wurde angemerkt, dass die Kirchhofstraße und insbesondere der Knotenpunkt Kirchhofstraße/ Am Kronengarten den Verkehr nicht mehr aufnehmen könne. Der Verkehr wird voraussichtlich wegen der Attraktivität der anzusiedelnden Nutzungen und des erhöhten Parkplatzumschlages zunehmen.

Herr Groll führte aus, dass die Stadt Hilden noch eine Verkehrsprognose zum künftigen Kfz-Verkehr und der Knotenpunktbelastung erarbeiten wird. Eventuell könnte man über eine geänderte Ampelschaltung eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation erreichen.

Ein Bürger erwiderte, dass man mit einer veränderten Ampelschaltung nur begrenzten Spielraum hätte.

Herr Groll erklärte, dass möglicherweise die Verhältnisse neu bewertet werden, falls neue Verkehrszählungen andere Ergebnisse liefern.

Des Weiteren wurde gefragt, wann mit dem Bau begonnen wird und in wie weit dies schon beschlossene Sache ist.

Herr Groll erwiderte, dass es sich um ein ergebnisoffenes Bauleitverfahren handelt, und dass man gerade mit dem Bauleitverfahren angefangen hat. Im Laufe des Gesprächs wurden noch einmal die zuvor erwähnten Umweltaspekte (Verkehr, Luftschadstoffe, Auffahrtsspindel, ...) erläutert.

Wobei in diesem Zusammenhang seitens Herrn Groll die Frage gestellt wurde, ob aus Sicht der Anwesenden noch weitere als die aufgezählten Umweltaspekte zu untersuchen sind.

Als Reaktion darauf wurde gefragt, wie mit den Fußgängern und Radfahrer im Bereich der Straße Am Kronengarten umgegangen werden soll, denn es gäbe einen sehr regen Kundenverkehr und ob im Rahmen der Planung auch Fußgängerüberwege und Fahrradabstellmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Herr Groll meinte diesbezüglich, dass seitens des Tiefbauamtes im Entwurfskonzept zum Umbau der Straße Am Kronengarten ein Fußweg auf der Nordseite geplant sei und teilweise auch auf der Südseite. Anschließend erläuterte er die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Standorte für Fahrradabstellanlagen.

Ein Anlieger fragte, ob der Weg hinter den Grundstücken der Heiligenstraße öffentlich zugänglich gemacht werden soll.

Herr Stuhlträger erläuterte, dass der heutige Weg ein durch ein Geh- und Reitrecht gesicherter Privatweg ist. Jedoch liegt östlich dieser Fläche eine städtische Parzelle, die als öffentlich zugänglicher Weg zunächst bis zur geplanten Fahrradabstellanlage genutzt werden soll.

Im Anschluss wurde von einem Bürger gefragt, ob der Weg schon da wäre.

Herr Groll erklärte, dass der Privatweg schon vorhanden ist.

Ein Bürger wollte wissen, ob die Verordnung über Feinstäube, die seit dem 01.01.2005 in Kraft gesetzt ist, berücksichtigt wird und wie die Prognosen hierfür aussehen.

Herr Groll erläuterte, dass im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung diese Frage geklärt wird.

Weiterhin wurde von einem Bürger gefragt, ob die Straße Am Kronengarten verbreitert wird.

Herr Groll verneinte dies.

Einige Bürger waren der Auffassung, dass eine Verbreiterung der Straße notwendig sei, um dem wachsenden Verkehrsaufkommen gerecht zu werden.

Eine Bürgerin gab zu bedenken, dass auch bei einer geschlossenen Auffahrtsspindel (z.B. Glas) ein Schadstoffaustausch nach oben möglich sei und sich die Schadstoffe zeitverzögert auf den umliegenden Grundstücken ablagern würden.

Herr Groll sagte, dass im Rahmen der Lärm- und Luftschadstoffuntersuchung unabhängige Gutachter beauftragt werden, die dann über die Bauweise der Spindel entscheiden.

Des Weiteren wurde angemerkt, dass andere große Verkaufsflächen in der Innenstadt (z.B. Warrington Platz „Hertie“) leer stehen würden. Weiterhin wurde gefragt, warum am Kronengarten die Möglichkeit einer Tiefgarage nicht berücksichtigt wurde.

Herr Groll erklärte, dass die Möglichkeit einer Tiefgarage in den anfänglichen Studien zur Gestaltung des Areals Kronengarten untersucht wurde. Jedoch hat sich herausgestellt, dass eine Tiefgarage zu teuer geworden wäre. Kein Investor hätte dieses Projekt finanziert.

Bezüglich des „Hertie“-Gebäudes wurde erläutert, dass die Stadt versucht hat, neue Nutzungen für das 1. Obergeschoss „Hertie“ zu finden. Jedoch ist dies gescheitert, da die Eigentümer zu einer Immobilienfondsgemeinschaft gehören und kein Interesse an einer neuen Nutzung zu haben scheinen.

Ein Bürger wollte wissen, ob es einen „Hildener“ gibt, der das geplante Vorhaben möchte.

Herr Groll erwähnte hier als Beispiel den Stadtrat, der diese Investition unterstützt.

Wo denn die Kaufkraft herkommen soll, wurde von einem Bürger gefragt und sind diesbezüglich auch Untersuchungen vorgenommen worden. Dieser Bürger war der Meinung, dass die Kaufkraft den anderen Läden weggenommen würde und diese dann schließen müssten.

Herr Groll erklärte, dass es keine gleichartigen Geschäfte in der Innenstadt mit solch einer Größe in Hilden gibt und somit auch keine Kaufkraft abgezogen würde. Weiterhin wurde erläutert, dass Hilden über eine relativ hohe Kaufkraft verfügt und gerade durch diese Maßnahmen die hohe Kaufkraft in Hilden gehalten werden soll. Auch ist es mittlerweile üblich, dass sich im Lebensmitteleinzelhandel vollsortimentierte Läden und Discounter in unmittelbarer Nachbarschaft ansiedeln, um die Kundenströme gemeinsam zu nutzen.

Weiterhin wurde gefragt, wer über die Ansiedlung eines neuen Discounters entscheidet und ob eine Käuferbefragung (Wer will was, wo in der Stadt einkaufen?) durchgeführt wurde.

Herr Krämer als Vorsitzender des Stadtmarketing- Vereins erläuterte, dass eine Befragung im Oktober durchgeführt wurde und die ersten Ergebnisse in einem Monat vorliegen.

Eine Bürgerin stellte die Frage: Was passiert, wenn durch Luftverwirbelungen, die durch die Auffahrtspindel und dem neuen geplanten Bauriegel entstehen, Bäume in den benachbarten Privat-Gärten geschädigt werden. Wer muss dann für die Kosten aufkommen?

Herr Groll sagte, dass möglicherweise der Baum, dessen Kronentraufbereich in das Baufenster der Spindel hineinragt, entfernt werden müsste.

Eventuelle spätere Kosten durch spätere Schäden sind gemäß dem Verursacherprinzip zu tragen.

Ein Bürger brachte seinen Unmut zum Ausdruck, dass in der Mittelstraße Leerstände zu verzeichnen sind und trotzdem neue Einzelhandelsflächen geplant werden. Seiner Meinung nach könnte die vorhandene Geschossfläche unmittelbar als Parkhaus genutzt werden, sodass somit das Parkplatzangebot erhöht werden kann.

Herr Groll erklärte, dass es eine Leerstandsuntersuchung gibt. In Hilden gibt es für die anzusiedelnden Einzelhandelsflächen keinen Platz. Die vorhandenen Parkplätze reichen eigentlich aus. Ob dort neue Parkplatzgeschosse geplant werden könnten, ist zu überprüfen.

Eine Anwohnerin äußerte Bedenken bezüglich der geplanten Änderung der Zufahrt zum Haus im rückwärtigen Grundstück Heiligenstraße 19.

Herr Groll schilderte, dass das Haus jederzeit mit einem Fahrzeug zu erreichen ist, da der Weg als Geh- und Fahrrechtfläche durch das Parkhaus zum Haus über eine ausreichende Breite verfügt. Des Weiteren bestände im Rahmen der Umlegung, die Möglichkeit eine neue Garage zur Verfügung zu stellen.

Ein Bürger wollte wissen, wie der aktuelle Stand der Planung ist und ob der Baubeginn im Jahr 2006 definitiv feststeht.

Herr Groll erläuterte, dass das Grundstück am Kronengarten noch nicht verkauft ist und dass gerade mal das Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde. Ein späterer Baubeginn als 2006 sei weiterhin möglich.

Weiterhin wurde gefragt, ob die Gutachten bezüglich der Schadstoffimmissionen öffentlich sind und ob es auch die Möglichkeit gäbe Gegengutachten zu erstellen.

Herr Groll erklärte, dass mindestens fünf Ingenieurbüros (Region: Köln bis Duisburg) zur Angebotsabgabe angeschrieben wurden, wobei das Büro mit dem günstigsten Angebot den Zuschlag erhält. Die Gutachten werden von der Stadt Hilden bezahlt und sind im Planungs- und Vermessungsamt öffentlich zugänglich, da sie zum Bebauungsplan-Verfahren gehören.

Ein Bürger hatte bezüglich des Flurstücks 569, im Zusammenhang mit dem Bau der dort geplanten Tiefgarage, noch eine Frage. Er fragte, ob die Tiefgarage öffentlich oder privat genutzt wird.

Herr Groll meinte hierzu, dass es sich hierbei um eine private Tiefgarage handelt. Die Eigentümerin ergänzte, dass die Nutzung auch immer privat bleiben wird.

Zustimmung erhielt der Bebauungsplanentwurf von einem Bürger der Stadt, der die Vorteile des Projektes erläuterte. Er war der Auffassung, dass dank des neuen Elektromarktes mehr Jugendliche die Innenstadt besuchen würden. Der Streit, wie weit man bis an das „Jueck“ heranbauen könnte, sei nicht zweckdienlich. Er forderte die Bürger auf, diesem Bebauungsplanentwurf zu zustimmen, da dies zum einen für die Stadtentwicklung sinnvoll ist und zum anderen würden an der Straße Am Kronengarten mehr Leute die Geschäfte aufsuchen.

Ein Bürger wollte wissen, wer der Investor ist, da die meisten Investoren eher kurzfristig denken und nur schnell Geld machen wollen, ohne langfristige Absichten zu verfolgen.

Herr Groll sagte, dass es sich hierbei um einen mittelständigen, seriösen Investor handelt. Weitere Angaben bzw. Informationen könne er in der Bürgeranhörung bzw. im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan nicht ausführen.

Zum Schluss der Anhörung meldete sich noch einmal die Anwohnerin zu Wort, die – insbesondere in Bezug zum Eingang des geplanten Lebensmitteldiscounters sowie des Elektrofachmarktes - immer noch Bedenken bzgl. der Zufahrt zu ihrem Grundstück hatte.

Herr Groll versicherte der Bürgerin, dass die Zufahrt zum Grundstück breit genug sei und erläuterte die vorgesehenen Zugänge zu den Einzelhandelsflächen.

Nach Ende der Diskussion erklärte Herr Groll, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll in ca. 2 – 3 Wochen im Planungs- und Vermessungsamt zur Verfügung stünde.

Auf die spätere Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Ja-Druck/Lager (RegVermRef)

Q.

17.1.

Hilden, den 27.01.2005

Bürgeranhörung zum Bebauungsplan Nr. 14 B Am Kronengarten/ Heiligenstraße/Kirchhofstraße

Anwesenheitsliste

Name und Anschrift	Unterschrift
M. Kuhn Bucharte FDP Ratte	[Signature]
J. Kratz, Heiligenstr. 23	J. Kratz
Hertzum	Sieff [Signature]
H. Kreis Erghun	H. Kreis G. Rm.
O. Schunderberg	O. Schunderberg
Fo. MÖLLER	[Signature]
E. Möller	[Signature]
E. Albrecht	E. Albrecht
T. W. Hild	[Signature]
Heiligenstr. 33	[Signature]
O. Frey Tammberg, 40728 Bbl.	O. Frey
Nowicki Fa. Alpi, Langenfeld	[Signature]
Hant Welke Hilchen	[Signature]
KOLTAHA 407, TAMENHILCH 3	G. P. [Signature]
R.G. Vollenw.	[Signature]
G. Hökman	[Signature]
Leber	[Signature]

PM

RM

RM

RM.

RK

Bürgeranhörung zum Bebauungsplan Nr. 14 B Am Kronengarten/ Heiligenstraße/Kirchhofstraße

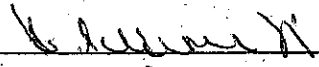
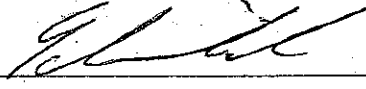
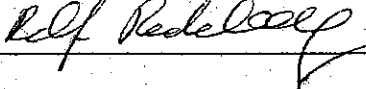
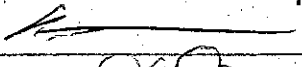
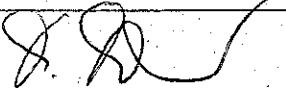
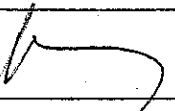
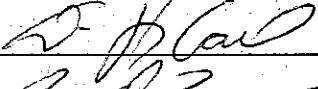
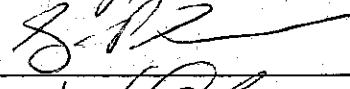
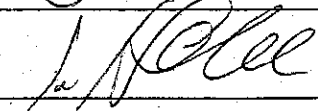
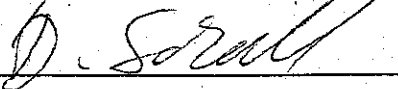
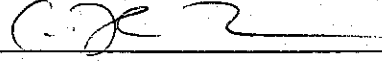
Anwesenheitsliste

Name und Anschrift	Unterschrift
Michaela Kriegisch Heiligenstr. 19	M. Kriegisch
BUSE Heiligenstr. 19	Buse
Jäg	Jäg
HENN, Doreen	Henn
WEGMANN, Horst	Wegmann
Tang, Mittelstr. Kronengarten	Tang
Lin	Lin
Tang Christoph	Tang
Richter, Katharina	K. Richter
J. ZINGG	J. Zingg
Karberg, Hans	H. Karberg
Karberg, Rainer	R. Karberg
RENTZ, BETTE	Bette Rantz
Kreitz, Heiligenstr. 23	Kreitz
Rantz, Ralf	Rantz
Sulbach, Heiligenstr. 25	Sulbach
//	

Hilden, den 27.01.2005

Bürgeranhörung zum Bebauungsplan Nr. 14 B Am Kronengarten/ Heiligenstraße/Kirchhofstraße

Anwesenheitsliste

Name und Anschrift	Unterschrift
A. Frank H. Helstr. 17	
Achterwinter, Olga Brolmann	
Franz D. Schnitzler Hilden Mettmannstr. 119	
Rolf Radelsberg Heiligastr. 34	
R. Loh Mittelstr. 43	
Dieter Damer Humboldtstr. 1464	
Mollenbers Lotte Heffeldstr.	
Brakemeier, Ulrich, Heiligstr. 13	
Rudolf Blang, Thümlerstr. 1	
Doris Henjes 64	
Pohlmann, Günter	
REPP SCHALL	
Doris Sorath	
Vera Tylon	
Karin Friebe	
Helitz Caster	

RM

RM

Zusatz 612 H. H. H. H.
Stahlträger

11.6.14

IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHER BERICHT NR. LS2665.1/01

über die Ermittlung und Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen hervorgerufen durch die
Errichtung eines Parkhauses im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 B der Stadt Hilden

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Hilden
Am Rathaus 1

40721 Hilden

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Anke Hessler

Datum:

14.06.2005



INGENIEURGESELLSCHAFT

Immissionsschutz • Bauphysik

Lingen • Wunstorf • Münster

Hessenweg 38 • 49809 Lingen • Telefon 05 91 - 8 00 16 - 0 • Fax 05 91 - 8 00 16 - 20

1.) Zusammenfassung

Die Stadt Hilden plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 B verbunden mit der Errichtung eines Parkhauses.

Im Auftrag der Stadt Hilden sollte eine Immissionsschutztechnische Untersuchung durchgeführt werden, um die zu erwartende Zusatzbelastung an Luftschadstoffen zu ermitteln und unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Vorbelastung an Luftschadstoffen zu beurteilen. Die Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen erfolgte auf der Grundlage der 22. BImSchV.

Die nachfolgende Untersuchung hat im Rahmen einer Maximalbetrachtung ergeben, dass keine unzulässigen Immissionen durch Luftschadstoffimmissionen aus Abgasinhaltsstoffen, hervorgerufen durch den Kfz-Verkehr beim geplanten Parkhaus, zu erwarten sind. Grundlage für diese Beurteilung sind die im nachstehenden Bericht dargestellten Berechnungen.

Bei den Berechnungen wurden die zu erwartenden Abgasemissionen des Parkhauses, hervorgerufen durch Pkw-Verkehr, berücksichtigt. Anhand der berechneten Abgasemissionen wurden die zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen in der Umgebung mittels Ausbreitungsberechnungen bestimmt.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Gesamtbelastung an Luftschadstoffen in der Umgebung des geplanten Parkhauses aufgeführt und den Immissionswerten gegenübergestellt.

Schadstoff-komponente	Anforderung	Immissionssituation	Anforderung erfüllt?
SO ₂	IJG ≤ 50 µg/m ³	IJG = 4 µg/m ³	Ja
	IJV ≤ 45 µg/m ³	IJV = 4 µg/m ³	Ja
	ITV ≤ 2 (Überschreitung von 125 µg/m ³)	ITV = 0	Ja
	ITZ ≤ 75 µg/m ³	ITZ = 0 µg/m ³	Ja
	ISV ≤ 19 (Überschreitung von 350 µg/m ³)	ISV = 0	Ja
	ISZ ≤ 300 µg/m ³	ISZ = 0 µg/m ³	Ja
NO ₂	IJG ≤ 40 µg/m ³	IJG = 40 µg/m ³	Ja
	IJV ≤ 36 µg/m ³	IJV = 32 µg/m ³	Ja
	ISV ≤ 14 (Überschreitung von 200 µg/m ³)	ISV = 0	Ja
	ISZ ≤ 160 µg/m ³	ISZ = 140 µg/m ³	Ja
Partikel (PM ₁₀)	IJG ≤ 40 µg/m ³	IJG = 24 µg/m ³	Ja
	IJV ≤ 36 µg/m ³	IJV = 24 µg/m ³	Ja
	ITV ≤ 28 (Überschreitung von 50 µg/m ³)	ITV = 16	Ja
	ITZ ≤ 10 µg/m ³	ITZ = 0,8 µg/m ³	Ja
Blei	IJG ≤ 0,5 µg/m ³	IJG = 0,11 µg/m ³	Ja
Benzol	IJG ≤ 5 µg/m ³	IJG = 3,3 µg/m ³	Ja
CO	8 Stundenwert ≤ 10 mg/m ³	8 Stundenwert = 5,0 mg/m ³	Ja

I = Immission, J = Jahreswert, T = Tageswert, S = Stundenwert
 G = Gesamtbelastung, V = Vorbelastung, Z = Zusatzbelastung

Tabelle 1: Vergleich der ermittelten Immissionen mit den Immissionswerten

Den Ergebnissen der vorstehenden Tabelle ist zu entnehmen, dass die Immissionswerte sowie die daraus resultierenden Anforderungen an die Immissionskenngrößen sicher eingehalten werden. Die Zusatzbelastung der Luftschadstoffe SO_2 , Partikel (PM_{10}), Blei und Kohlenmonoxid (CO) unterschreitet jeweils 3 % des Immissionswertes, sodass von einer nicht relevanten Zusatzbelastung im Sinne der TA Luft auszugehen ist.

Somit bestehen aus der Sicht der Luftinhaltsstoffe keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 B verbunden mit der Errichtung und den Betrieb eines Parkhauses.

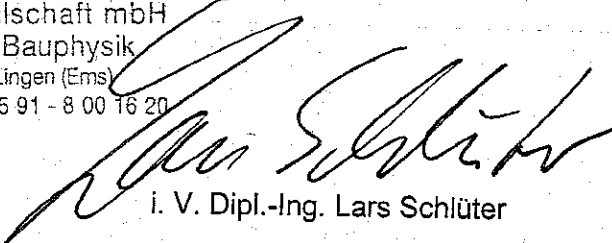
Nachstehender Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen mit größter Sorgfalt erstellt. Dieser Bericht besteht aus 23 Seiten und 9 Anlagen.

Lingen, den 14.06.2005 AH/Sk

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Immissionsschutz · Bauphysik
Hessenweg 38 · 49809 Lingen (Ems)
Tel. 05 91 - 80 01 60 · Fax 05 91 - 8 00 16 20


ppa. Dipl.-Ing. Anke Hessler


i. V. Dipl.-Ing. Lars Schlüter

Gegenstand:

Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartenden Geräuschemissionen aus öffentlichem Straßenverkehr und Gewerbe innerhalb des B-Plan-Gebietes Nr.14B „Am Kronengarten / Kirchhofstraße / Heiligenstraße“ in Hilden

Ihr Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. Ulrich Wilms

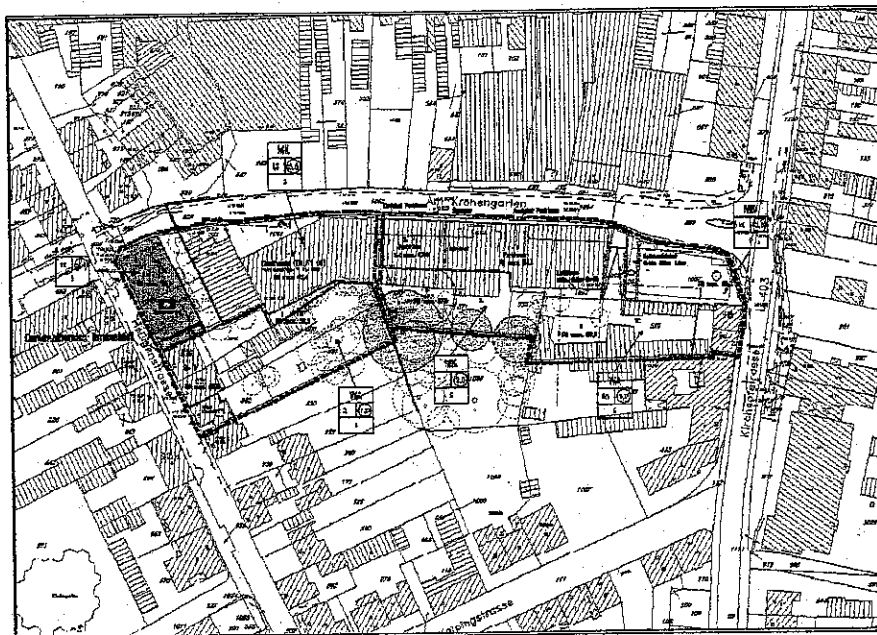
Fon: 02161 - 40296-32
Durchwahl: 02161 - 40296-36
Fax: 02161 - 40296-34

wilms@tac-akustik.de
www.tac-akustik.de

Korschenbroich, 23.05.2005

Auftraggeber:

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden



Unsere Leistungen:

- Raumakustik
- Bauakustik
- Elektroakustik
- Immissionsschutz
- Schwingungstechnik
- Beratung
- Messung
- Schulung
- Sachverständigen-gutachten

Prof. Dr. Alfred Schmitz
Von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein Krefeld - Mönchengladbach - Neuss
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bau-, Raum- und Elektroakustik

Zertifizierte Güteprüfstelle
nach DIN 4109
VMPA-SPG-211-04-NRW

Messstelle nach §§ 26, 28 BImSchG
zur Ermittlung von Emissionen und Immissionen von Geräuschen

Bankverbindung:

Stadtparkasse Aachen
Kontonummer 47678123
BLZ 390 500 00

Erstellt am: 23.05.2005

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ulrich Wilms
Prof. Dr.-Ing. Alfred Schmitz

9 Zusammenfassung und Festlegung im Bebauungsplan

Ausgehend vom öffentlichen Straßenverkehr sowie dem gewerblichen Betrieb wurden die Geräuschimmissionen innerhalb und in der Umgebung des Bebauungsplangebietes Nr.14B der Stadt Hilden berechnet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die Durchführung des Bebauungsplanes die durch den öffentlichen Straßenverkehr verursachten Lärmpegel leicht erhöht werden und die vorhandenen Überschreitungen weiter bestehen bleiben. Maßgebliche neue Überschreitungen treten nur in geringem Umfang auf.

Für den betrachteten gewerblichen Lärm aus dem Betrieb

- der geplanten Einzelhandelsgeschäfte (Anlieferung, stationäre Anlagen)
- des Parkhauses nach Änderung (inkl. Parkhausbetrieb Einzelhandel)
- des Jugendzentrums tagsüber

ergeben sich keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Tag und Nachtzeit. Auch bei Veranstaltungen des Jugendzentrums im Freien an maximal 10 Tagen im Jahr werden die Richtwerte für seltene Ereignisse der TA Lärm für die Tagzeit eingehalten.

Voraussetzung für die Einhaltung der Grenzwerte sind neben den berücksichtigten Eingangsdaten folgende grundsätzliche bauliche Vorgaben:

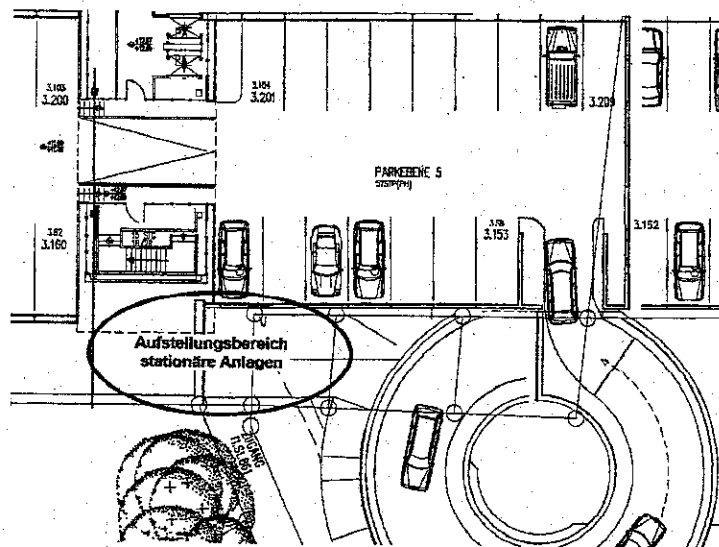
- Das Parkhausgebäude ist nach Osten und Süden (bis auf Durchfahröffnungen in der Südseite) geschlossen. Nach Norden hat die unterste Parkebene einen Öffnungsanteil von maximal 50 %. Die Spindel für die Zufahrt kann bis auf eine Brüstung von ca. 1 m Höhe geöffnet bleiben.
- Die Anlieferung befindet sich in einer Einhausung. Während der Be- und Entladevorgänge wird die Einfahrt durch ein Sektionaltor (Schalldämm-Maß $R'_w \geq 19$ dB) geschlossen.
- Die Restmüllpresse wird in einer Einhausung aufgestellt. Das Schließen des Tores bei Betrieb der Presse ist zur Einhaltung der Richtwerte nicht notwendig.
- Die Schalleistungspegel L_w der stationären Anlagen der Einzelhandelsgeschäfte (Lüftung/Kühlung) an der Südseite des Parkhauses neben der Spindel sind in Summe für jedes der beiden Geschäfte auf folgende Werte zu begrenzen:

Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr): $L_w \leq 85$ dB(A)

Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr): $L_w \leq 75$ dB(A)

Heraushörbare Einzeltöne sind unzulässig. Lassen sich Einzeltöne nicht vermeiden, muss dem Wert ein Tonzuschlag gemäß DIN 45645 Teil 1 hinzugefügt werden. Messwert und Tonzuschlag dürfen dann zusammen die o.g. Werte nicht überschreiten.

Bei Einhaltung der genannten Werte ist die Anordnung und Ausrichtung der Anlagen im in der nachstehenden Skizze gekennzeichneten Bereich bei einer Höhe von ca. 8 – 10 m über Grund frei gestaltbar. Hinweis: Eine alternative Anordnung der stationären Anlagen oder eines Teiles davon auf der Nordwestseite des Parkhauses ist aufgrund der höheren Immissionsrichtwerte für die Häuser an der Straße Am Kronengarten ebenfalls möglich.



Für die geplanten drei Wohngebäude ergeben sich nur für das Gebäude auf dem derzeitigen Parkplatz Ecke Am Kronengarten / Kirchhofstraße Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den öffentlichen Straßenverkehr.

Für die Nordfassade ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A), das entspricht dem Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109. Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile für Wohnräume muss dafür einen Wert von erf. $R'_{w, res} \geq 45$ dB erfüllen. Für die Ostfassade ergibt sich ein Lärmpegelbereich VI mit Außenlärmpegeln von 76 dB(A) bis 80 dB(A). Hier muss das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile für Wohnräume einen Wert von erf. $R'_{w, res} \geq 50$ dB erfüllen.

Unseres Erachtens ist hier ein Schallschutz durch geeignete Raumanordnung bzw. Grundrissgestaltung sinnvoll. Somit könnte auf die Verwendung von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer verzichtet werden. Falls trotzdem Schlaf- oder Kinderzimmer an die Nord- oder Ostfassade dieses Gebäudes grenzen, ist hier eine Zwangsbelüftung über geeignete schalldämmte Lüftungselemente notwendig.

Für die entsprechenden Fassaden könnte in den textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan folgendes festgelegt werden:

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Nov. 1989 inkl. Beiblatt 1) bei Neubaumaßnahmen so zu gestalten, dass mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß

- für die Nordfassade erf. $R'_{w,res} \geq 45$ dB
- für die Ostfassade erf. $R'_{w,res} \geq 50$ dB

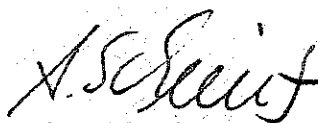
erreicht wird.

Die erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße gelten ohne rechnerischen Nachweis als eingehalten, wenn jedes Element der bezeichneten Außenflächen (Wände, Fenster, Dachflächen und Lüftungen, die direkt Wohn- bzw. Büroräume begrenzen) das insgesamt erforderliche Schalldämm-Maß aufweist. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch einen besonderen Nachweis gemäß DIN 4109 belegt wird, dass die durch von außen eindringenden Lärm erzeugten Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

Korschenbroich, den 23.05.2005



Dipl.-Ing. Ulrich Wilms
(Bearbeiter)



Prof. Dr. Alfred Schmitz
(Geschäftsführer)

**Lichtsignalanlage (LSA 216)
Kirchhofstraße (L 403) / Am Kronengarten**

Untersuchung der Verkehrsqualität im Knotenpunkt

A Bestandsanalyse

Die vorhandene Lichtsignalsteuerung wird seit 19.07.1996 an der o. g. Einmündung (s. Signalanlageplan) in der jetzigen Form betrieben. Es handelt sich dabei um eine verkehrsabhängige Steuerung innerhalb einer koordinierten Strecke. Eine Wochenautomatik steuert die Einsatzpunkte für die tageszeitlich unterschiedlichen Umlaufzeiten. Mo – Fr werden 4 verschiedene Umlaufzeiten, wechselnd von 60 s bis 90 s, geschaltet; die Nachtabstaltung läuft von 22 – 6 Uhr. Sa und So wird die Anlage jeweils in 3 unterschiedlichen Umlaufzeiten betrieben.

Der morgendliche Verkehr (Berufsverkehr) wird von 6 – 8.30 Uhr mit Programm 4 (Umlaufzeit 80 s) geregelt, der Tagesverkehr von 8.30 -15.30 Uhr mit Programm 3 (Umlaufzeit 70 s). In der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit (HVZ) von 15.30 – 19.30 Uhr läuft Programm 5 mit einer Umlaufzeit von 90 s, und den abendlichen Verkehr regelt Programm 2 mit der kürzeren Umlaufzeit von 60 s.

Diese Umlaufzeiten sind grundlegend für die Koordinierung im Netz; sie sind daher nicht austauschbar für einzelne Streckenabschnitte; es sei denn man verzichtet bewusst auf die Koordinierung benachbarter Knotenpunkte mit allen Konsequenzen.

Die Koordinierung hat Einfluss auf die Leistungsfähigkeit eines Knotenpunktes. Sie kann dabei optimal sein, wenn der Teilpunktastand in einem Knotenpunkt liegt, oder weniger optimal, wenn die Koordinierung einen Versatz der Einsatzpunkte für die Freigabezeit gegenläufiger Verkehrsströme erfordert. Hier spielen dann auch noch Abbiegeströme und Spuraufteilungen eine große Rolle, letztlich aber auch das Verkehrsaufkommen.

Für die Beurteilung der Situation an diesem Knotenpunkt war es daher notwendig, zunächst eine Verkehrserhebung durchzuführen, die Aufschluss über die Verkehrsmengen und -beziehungen gibt. Über mehrere Tage (auch über Wochenenden) wurden über die Schleifen in der Fahrbahn eine Verkehrszählung durchgeführt, wobei die Knotenpunktsbelastung in einem 15-Min-Intervall erfasst wurde; ergänzend dazu hat das Tiefbauamt eigene Zählungen in der Zu- und Abfahrt des Kronengartens durchgeführt, die die Langzeitmessung über Schleifen bestätigt, sowohl in der Größenordnung des 24-h-Wertes als auch in der maximalen Stundenbelastung. Ebenso wurde die Belastung auf der Heiligenstraße ermittelt, um festzustellen, wie viel Verkehr hierüber abfließt; die maximale Stundenbelastung beträgt auf der Heiligenstraße 70 Kfz/h. Durch die Spuraufteilung sind die einzelnen Verkehrsströme ermittelbar; bei der Mischspur auf der Kirchhofstraße von Norden konnte der Anteil der Abbieger durch die Annahme, dass die Anzahl der ausfahrenden gleich der Anzahl der einfahrenden Fahrzeuge ist, erhöht um den Anteil der über die Heiligenstraße fährt.

Die 14-tägige Zählzeit wurde unterteilt in die Abschnitte der Programm-Schaltzeiten, um die maßgebende Stundenbelastung während der entsprechenden Umlaufzeit herauszufinden. Die größte Stundenbelastung aller Zufahrten (Knotenpunktbelastung) wurde als maßgebende Spitzenbelastung gewählt. Für diese maximale Knotenpunktbelastung/h wurden die gezählten ¼-h-Werte der Zählung auf die Stundenwerte zusammen addiert. Dabei wurden die Zählergebnisse des 03. März 05 außer Acht gelassen, da an diesem Tag durch eine Neueröffnung einer La-

denzeile in der Stadtmitte die Verkehrsmenge nicht den üblichen normalen Werktagen entsprochen hat.

Es ist aber anzumerken, dass es sich hierbei um einen maximalen Stundenwert handelt, der im laufenden Signalprogramm nur einmal vorkommt, und dort nur sehr kurzfristig auftritt. Während der übrigen Zeit des entsprechenden Signalprogramms ist das Verkehrsaufkommen geringer, und die Leistungsfähigkeit zeigt eine bessere Verkehrsqualität.

In der Anlage ist die komplette Signalplanung des Knotenpunktes aufgeführt, einschließlich der Spitzenbelastung der Verkehrsströme. Aufgrund der Knotenpunktsgeometrie sind die Zwischenzeiten fest vorgegeben und für alle Umlaufzeiten gleich; diese sind nicht veränderbar. Es folgen dann die einzelnen Signalzeitenpläne (SZP). Diese sind wiederum aufgegliedert und stellen jeweils einen verkehrsabhängigen Zustand dar.

Als Erläuterung soll der SZP 5 dienen:

Der SZP 5 stellt den Grundzustand des Signalprogramms für die Schaltzeit von 15.30 – 19.30 Uhr (HVZ) dar. Hierbei hat der Fußgänger F2 (über Kirchhofstraße) nicht angefordert und wird daher nicht berücksichtigt. Der Verkehr aus dem Kronengarten (K3) wird mit 5 s bedient, der Fußgänger (F3) mit 14 s. Dies ist ausreichend, die gesamte Furt während der Freigabezeit zu überqueren. Der Kraftfahrzeugverkehr in der Hauptrichtung aus Norden (K1) hat eine längere Freigabezeit als der Gegenverkehr (K2), bedingt durch die Koordinierung im Zuge der Kirchhofstraße. Der Gegenverkehr ist kürzer freigegeben, weil hier nur soviel Verkehr einfließen darf, wie an der nächsten Anlage während der dort geschalteten Grünzeit abfließen kann. Der Stauraum dazwischen wird wieder gefüllt vom einbiegenden Verkehr aus der Straße Am Kronengarten. Der links abbiegende Verkehr von Süden (D2L) wird durch gelbes Blinklicht vor dem Gegenverkehr gewarnt.

Eine ähnliche Situation zeigt SZP 51 (fünf-eins); hier ist der Fußgänger F2 mit berücksichtigt und somit alle Verkehrsteilnehmer. Die Freigabe des Fußgängers F2 bewirkt eine Vergrößerung der Freigabezeit von K3 auf 10 s, aber auch eine Verkürzung von K1 (Ende Sekunde 84). Hier erfolgt praktisch schon ein Eingriff in die Koordinierung; das Ende wird früher abgebrochen, der Rest des Pulks läuft auf.

Im SZP 52 bekommt der Linksabbieger von Süden (D2L) einen kurzen Vorlauf (bei Überstauung der Schleife S2L). Dadurch wird der Freigabebeginn von K1 nach hinten verschoben, d.h. der Pulk von Norden muss warten und kann erst später losfahren.

Bei Bedarf wird im SZP 53 der Rechtseinbieger (K3R) hinzugeschaltet; auch hier muss der Pulk von Norden (K1) länger warten. K3R darf nicht mit F2 gleichzeitig freigegeben werden!

Im SZP 54 bekommt der Linksabbieger zusätzlich eine kurze Vorlaufzeit.

Entsprechend sind alle Zustände eines Signalzeitenplanes dargestellt. Es ist also ersichtlich, dass jedes verkehrsabhängige Hinzuschalten eines Verkehrsstromes Auswirkungen auf die Grünzeitverteilung anderer Ströme hat. Lediglich der Strom K2 bleibt konstant für die Verkehrsmenge, die auch weiterführend verarbeitet werden kann.

Der Signalzeitenplan 51 bzw. die entsprechenden Pläne der kürzeren Umlaufzeiten wurden für die Betrachtung der Verkehrsqualität herangezogen, weil hier alle Verkehrsteilnehmer maßgebend berücksichtigt sind.

Auf den Blättern I – IV ist die Signalzeitenplan-Bewertung nach HBS aufgeführt, dort sind die nach dem Berechnungs-Algorithmus ermittelten Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs berechnet. Dabei gelten die Stufen A – D als akzeptabel, die Stufen E und F als unzureichend.

Die jeweils zugrunde gelegte Verkehrsmenge (Ist-Zustand) der Abendspitze zeigt für das Programm 2 (19.30 – 22 Uhr) eine sehr gute bis gute Qualitätsstufe in allen Zufahrten. Die Hauptrichtungen werden mit A, die Nebenrichtungen mit B beurteilt.

Ebenso zeigt das Tagesprogramm 3 (8.30 – 15.30 Uhr) sehr gute bis gute Qualitätsstufen; hier werden die Hauptrichtungen mit A, der Linksabbieger und die Nebenrichtungen mit B beurteilt. Auch der morgendliche Verkehr (Programm 4, 6.00 – 8.30 Uhr) wird in seiner Spitzenzeit mit den gleichen Qualitätsmerkmalen beurteilt.

Selbst die Verkehrssituation am hoch belasteten Nachmittag (Programm 5, 15.30 – 19.30 Uhr) zeigt Qualitätsstufen von sehr gut bis befriedigend. So bleibt auch hier die Verkehrsqualität für die Hauptrichtung noch sehr gut (Stufe A), der Linksabbieger und die Nebenrichtungen sind immer noch befriedigend (Stufe C).

Diese Untersuchung zeigt für den **Ist-Zustand keinen Änderungsbedarf** an der Lichtsignalanlage. Die Bemessung der Grünzeiten führen selbst während der Verkehrsspitzen, die nur kurzzeitig auftreten, zu einer **befriedigenden Verkehrsqualität**.

B Prognose

Der Bereich in der Straße Am Kronengarten soll umgestaltet werden und städtebaulich sowie infrastrukturell aufgewertet werden. Durch Ansiedlung von neuen Geschäften werden sich auch das Parkverhalten und die Parkhäufigkeit und damit der Parkumschlag verändern. Aussagen über Parkplatzwechsel und Umschlaghäufigkeit schwanken zwischen 2.400 und 1.600 Bewegungen pro Tag. Für die Beurteilung der Verkehrsqualität des Knotenpunktes wurde mit einem Mittelwert von 2.000 Bewegungen/Tag gerechnet; d.h. die der Berechnung zugrunde gelegten Belastungswerte werden um **100 Kfz/h** erhöht. Mit diesem Wert wurden nur das Tagesprogramm (8.30-15.30 Uhr) und das Nachmittagsprogramm (15.30-19.30) beaufschlagt. Kunden- und Anlieferungsverkehr zu den übrigen Zeiten werden nur geringe Mehrbelastung für die beiden anderen Programme bedeuten.

Die Kirchhofstraße mit einer heutigen Querschnittsbelastung von rd. 17.000 Kfz/Tag wird künftig nach VEP (Verkehrsentwicklungsplan) mit 18.000 Kfz/Tag belastet sein. Diese Steigerung von **50 Kfz/h** je Richtung wurde ebenfalls in die Prognosebelastung mit einbezogen, so dass sich die in den Blättern A – D dargestellten Prognose-Belastungsplänen ergeben. Mit diesen Werten wurde zunächst auf der Grundlage der bestehenden Signalplanung die Verkehrsqualität beurteilt (s. Blätter V – VIII) (HBS-SZP-Bewertung-Prog).

Danach ergeben sich für die Abendspitze keine deutlichen Qualitätseinbußen, lediglich der Linksabbieger rutscht von Stufe A in Stufe B, also in eine **gute** Qualitätsstufe.

Beim morgendlichen Verkehr bleibt die Beurteilung beim bisherigen sehr guten bis **guten** Ergebnis (A und B).

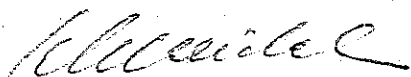
Das Tagesprogramm 3 zeigt eine unzureichende Beurteilung der Linksabbieger (Stufe E); es kommt zu größeren Wartezeiten und die Kapazität wird erreicht. Der Linkseinsieger aus dem Kronengarten weist eine noch **ausreichende** Qualitätsstufe (D) auf, der Verkehrszustand ist aber noch stabil.

Im nachmittäglichen Spitzenverkehr erreicht der Knotenpunkt eine **ungenügende** Verkehrsqualität (Stufe F) für beide links abbiegende Ströme. Die Wartezeiten werden extrem lang, die Anlage ist **überlastet**.

Die Betrachtung zeigt, dass die **bestehende Lichtsignalplanung** den **zusätzlichen Verkehr** in den Spitzenstunden nicht mehr aufnehmen kann und eine **ungenügende Verkehrsqualität** erreichen wird.

Eine **Änderung** der Signalplanung mit leichten, vertretbaren Modifizierungen der Grünzeitanpassung bringt für das Tagesprogramm in der Qualitätsbetrachtung eine Verbesserung auf eine **ausreichende** Qualitätsstufe (Stufe D), wohingegen in der Nachmittagsspitze keine Verbesserung mehr zu erreichen ist; es bleibt dort bei Stufe F.

Bei einem **merklichen Eingriff bei der Koordinierung** (früherer Abbruch) bei K1 (s. SZP 61) lässt die Verkehrsqualität auf Stufe D steigen, so dass auch im nachmittäglichen Spitzenverkehr mit einer ausreichenden Verkehrsqualität gerechnet werden kann.



Landschaftspflegerischer

Fachbeitrag

Zum Bebauungsplan Nr. 14 B

Stadt Hilden

Juni 2005

Stadt Hilden, Tiefbau- und Grünflächenamt,
Sachgebiet Grünflächen/Forst, J. Brockhaus

5. Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Der Bebauungsplan Nr. 14 B soll für den nördlichen Bereich des Gebietes südlich der Straße Am Kronengarten, zwischen der Kirchhofstraße im Osten und der Heiligenstraße im Westen aufgestellt werden.

Das auf Grundlage der Bebauungspläne 14 A und 14 A 1. Änderung bestehende Baurecht wird zum größten Teil übernommen und in anderen Teilbereichen modifiziert in Anpassung an die neuen Planungsabsichten.

Vorliegender Fachbeitrag soll hier das Maß des Eingriffes und die Möglichkeiten der Kompensation auf den betroffenen Grundstücken ermitteln.

Die Bewertung erfolgte mit der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (vereinfachtes Verfahren) der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

Für die Teilbereiche A, B, C, E und F werden im Wesentlichen die vorhandenen Nutzungsmaße festgeschrieben bzw. lediglich geringfügig modifiziert.
In diesen Teilbereichen erfolgt kein Eingriff.

Im Teilbereich D werden durch die Neuplanung bisher unversiegelte Bereiche durch Baukörper versiegelt.

Die dargestellten Maßnahmen ergeben ein geringes Defizit, dass jedoch wegen der zusätzlichen Fassadenbegrünung als ausgeglichen angesehen wird.

Im Teilbereich A wird die bisher nur zu erhaltende Kastanie an der Heiligenstraße zusätzlich mit einem Nachpflanzungsgebot gesichert.

6. Anlagen

- Eingriffsbilanzierung Juni 2005
- Landschaftspflegerischer Begleitplan:
Karte der Bestandssituation M 1:500 vom 29.06.2005
Karte des Zustandes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 29.06.2005

Bebauungsplan Nr. 14B

für den Bereich
Am Kronengarten / Kirchhofstr. / Hagelkreuzstr.

Entwurf der
Begründung
Stand: 02.09.2005



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

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Bereich der Hildener Innenstadt südlich der Straße Am Kronengarten und wird im Osten von der Kirchhofstraße und im Westen durch die Heiligenstraße begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 130, 132, 406, 492, 496, 500, 507, 508, 532, 536, 555, 569, 571, 861, 862, 1061, 1063, 1064, 1065, 1066 und 1067, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10.650 m².

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

Das Plangebiet ist heute entlang der Straße Am Kronengarten mit einem 1979 errichteten Parkhaus mit ca. 350 Stellplätzen, einem Lagergebäude des ehemaligen Kaufhauses Schnatenberg sowie einem Gebäude für die städtische Jugendeinrichtung Jueck bebaut. Auf dem Grundstück im unmittelbaren Eckbereich der Straße Am Kronengarten und Kirchhofstraße befindet sich zurzeit ein öffentlich genutzter Parkplatz. Jedoch hat der Grundstückseigentümer bereits auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 14A, 1. Änderung die Errichtung eines Wohn- und Gewerbegebäudes beantragt und sie wurde auch genehmigt. Auf den Grundstücken südlich des Parkhauses finden sich Garagen, die teilweise als Lager für die Karstadt-Filiale genutzt werden, sowie Stellplätze und die Restmüllpresse der Karstadt-Filiale. Die übrigen Grundstücke sind mit zwei- bis dreigeschossigen Häusern bebaut, die hauptsächlich zu Wohnzwecken dienen, aber auch im geringen Umfang gewerblich genutzt werden. Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Heiligenstraße 19 finden sich eingeschossige bauliche Anlagen, in denen sich heute ein Lager für eine Schreinerei und zwei Wohnungen befinden. Weiterhin wird der rückwärtige Teil des Grundstücks Kirchhofstraße 14a und 16 als gewerblicher Garagenhof genutzt.

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

2. Bisheriges Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14B wird im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) definiert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 stellt für die Grundstücke Heiligenstraße 17 bis 23 sowie dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Kirchhofstraße 14 und 16 Wohnbaufläche und für das Grundstück der städtischen Jugendeinrichtung Jueck Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendeinrichtung dar. Alle anderen Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14B werden als Kerngebiet dargestellt.

Das verbindliche Planungsrecht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14B findet sich bisher im Bebauungsplan Nr. 14A, der in den Jahren zwischen 1979 und 1989 erarbeitet wurde und 1989 rechtskräftig wurde.

Für das Plangebiet wird im Wesentlichen ein Kerngebiet (MK) mit zwingend III-geschossiger Bebauung und geschlossener Bauweise festgelegt. Die Grundstücke Heiligenstraße 17, 19, 21 und 23 werden als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und die vorhandenen Wohnhäuser mit tlw. gewerblicher Nutzung mit Baugrenzen (Heiligenstraße 17 und 19) oder Baulinien (Heiligenstraße 21 und 23) entlang der bestehenden Außenmauern umgrenzt. Es werden für die beiden nördlichen Grundstücke mindestens zwei, aber höchstens drei Vollgeschosse sowie für die südlichen Grundstücke zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. In den rückwärtigen Grundstücksteilen dürfen nur Nebenanlagen und Stellplätze bzw. Garagen errichtet werden.

Der Eckbereich der Straße Am Kronengarten und der Kirchhofstraße am östlichen Rand des Plangebietes liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14A, 1. Änderung. Dieser setzt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine zwingende dreigeschossige Bauweise innerhalb eines Kerngebiets (MK) fest. Das Grundstück Kirchhofstraße 14a und 16 kann mit einer Tiefgarage unterbaut werden, die von der Straße Am Kronengarten erschlossen ist. Weiterhin setzt der Bebauungsplan für dieses Grundstück ein bis zu dreigeschossiges Gebäude innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets im unmittelbaren südlichen Anschluss an das bisherige Parkhaus fest.

Die Grundstücke Heiligenstraße 13 (städtische Jugendeinrichtung Jueck), 17, 19, 21 und 23 liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalsbereichssatzung Innenstadt. Insbesondere das Gebäude Heiligenstraße 21 und 23 gelten als erhaltenswert.

Das 1997 für das Stadtgebiet Hilden erstellte Siedlungsdichtegutachten trifft für den Planbereich keine Aussagen. Gleiches gilt für den städtischen Grünordnungsplan.

Auch der Landschaftsplan des Kreises Mettmann enthält keine Aussagen zum Plangebiet.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der Hauptzweck des Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung zweier für die Attraktivität der Innenstadt wichtiger Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen. Es sollen sich ein Lebensmitteldiscounter und ein Elektro-Fachmarkt ansiedeln. Der Ansiedlung eines Elektro-Fachmarktes in Hilden stand bisher der Mangel an einer angemessen großen und direkt mit Parkplatzflächen verbundenen Verkaufsfläche in innenstädtischer Lage entgegen.

Darüber hinaus soll weiterhin ein relevantes öffentliches Parkplatzangebot an diesem Standort vorgehalten werden.

Weiterhin ist beabsichtigt, auch das Grundstück der städtischen Jugendeinrichtung als Fläche für Gemeinbedarf entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan auch in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern.

Außerdem soll es ermöglicht werden, dass nach einem neuen Bauantragsverfahren auch die städtebaulich gewünschte Überbauung des Geh- und Fahrrechts und der Tiefgaragenrampe (zu Gunsten der Grundstücke Ecke Kirchhofstraße/Am Kronengarten und Kirchhofstraße 14a/16) entlang der Straße Am Kronengarten errichtet werden könnte.

Im Übrigen soll auch künftig die solitär stehende Kastanie zwischen dem „Jueck“ und dem Grundstück Heiligenstraße 17 zum dauerhaften Erhalt festgesetzt werden.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

Entsprechend dem Planungsziel bleibt der östliche Teil des Parkhauses in bisheriger Form bestehen. Der westliche Teil wird abgerissen und es wird ein neuer Haupteingang (gegenüber dem Eingang eines eventuellen Durchganges zur Mittelstraße) als „Erschließungsturm“ mit gläsernen Fahrstühlen geschaffen. Westlich des Haupteingangs schließen sich im Erdgeschoss die ca. 800 m² große Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters (Bruttofläche: ~1.240 m² + ~345 m² Lager) und im 1. Obergeschoss der Elektro-Fachmarkt (Bruttofläche: ~1.445 m² + ~190 m² Lager) an.

Im Erdgeschoss wird neben der Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter noch in Nachbarschaft zu dem neuen Haupteingang eine ca. 80 m² große Fläche für ein weiteres kleines Ladenlokal errichtet. Die Einkaufswagen werden zwischen der Einzelhandelsfläche und dem Parkhaus hinter dem „Erschließungsturm“ angeordnet. Das alte Treppenhaus inkl. des vorhandenen Fahrstuhls bleibt als Nebenerschließung erhalten.

Der östliche Teil des Parkhauses wird aus statischen Gründen nicht aufgestockt. Das Gebäude bleibt –

wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14A – dreigeschossig mit 4 Parkebenen. Nach einer Länge von ca. 53 m – dem westlichen Ende der Unterkellerung des Parkhauses durch das Lager der Karstadt-Filiale – soll das Parkhaus um ein Stockwerk und damit um eine 5. Parkebene aufgestockt werden. Die 4. und 5. Parkebene wird auch über den Verkaufsräumen fortgesetzt.

Im Parkhaus werden nach derzeitigem Stand somit ca. 319 Stellplätze errichtet (352 vorher), wobei 56 Stellplätze im Erdgeschoss des Parkhauses sowie auf der Fläche hinter dem Parkhaus für den Lebensmitteldiscounter und 54 Stellplätze im 1. Obergeschoss für den Elektro-Fachmarkt vorgehalten werden sollen. Die Einfahrt in das Parkhaus soll nach Westen verlegt werden. Die Ausfahrt verbleibt an alter Stelle. Die Zufahrt zu den Obergeschossen mit noch ca. 265 Stellplätzen erfolgt über eine neu zu errichtende Spindel-Rampe auf der südlichen, rückwärtigen Seite des Parkhauses.

Weiterhin werden Fahrradabstellanlagen neben dem Ladenlokal an der Straße Am Kronengarten sowie im rückwärtigen, südlichen Bereich des Grundstücks neben der Spindel festgesetzt.

Die Anlieferung der beiden Einzelhandelsflächen erfolgt am westlichen Ende des Gebäudes in unmittelbarer Nähe zum „Jueck“

Im Übrigen wird das erheblich verkleinerte Grundstück des „Jueck“ als Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung Jugendeinrichtung festgesetzt. Das Gebäude wird entlang des vorhandenen Bestands mit einer Baugrenze umfahren sowie mit drei Vollgeschossen festgeschrieben. Die vorhandene Kastanie wird zum dauernden Erhalt festgesetzt. Auf Grund der Verkleinerung des Grundstücks sowie der vorhandenen Treppe auf der rückwärtigen Seite des Jugendzentrums muss die Zufahrt zum Grundstück auf die Heiligenstraße an die südliche Grundstücksgrenze verlegt werden. Die Zufahrt dient künftig auch zur Erschließung des rückwärtigen Teils des Grundstücks Heiligenstraße 17.

Die Festsetzungen auf den Grundstücken Heiligenstraße 17, 19, 21 und 23 sowie Ecke Kirchhofstraße/Am Kronengarten (heute trotz erteilter Baugenehmigung weiterhin als Parkplatz genutzt) und Kirchhofstraße 14a/16 werden aus dem Bebauungsplan Nr. 14A bzw. 14A, 1. Änderung ohne Änderungen übernommen.

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

Über diese Erschließung sollen künftig ebenfalls die rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke Heiligenstraße 21 und 23 für Pkw erschlossen werden. Hier soll dann die Möglichkeit eröffnet werden, für die vorhandenen Wohngebäude an der Heiligenstraße im rückwärtigen Gartenbereich tatsächlich Stellplätze und Garagen zu errichten, die bereits im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14A zulässig waren.

Bisher sind diese Grundstücke nur über ein ca. 1,5 m breites Geh- und Reitrecht rückwärtig erschlossen.

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

Zur Errichtung der in dem Bebauungsplan vorgesehenen Gebäude wurde die Geschossflächenzahl auf die laut Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grenze erhöht (z.B.: im MK auf 3,0). Hierdurch könnte es ermöglicht werden, dass nach einem neuen Bauantragsverfahren auch die gewünschte Überbauung des Geh- und Fahrrechts und der Tiefgaragenrampe (zu Gunsten der Grundstücke Ecke Kirchhofstraße/Am Kronengarten und Kirchhofstraße 14a/16) errichtet werden könnte.

Auf dem Grundstück südlich des vorhandenen Parkhauses, auf dem – wie erläutert – die Spindel und Stellplätze errichtet werden sollen, befinden sich heute Garagen, die als Lager der Karstadt-Filiale

dienen, sowie eine Restmüllpresse der Karstadt-Filiale. Das Lager sowie die Restmüllpresse sollen in das vorhandene Parkhaus und hier im Erdgeschoss an das östliche Ende verlagert werden.

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

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans gliedert sich entsprechend der vorhandenen Nutzung grundsätzlich in fünf Bereiche mit den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung auf. Zunächst wird entsprechend dem Planungsziel ein Kerngebiet (MK) entlang der Straße „Am Kronengarten“ zum Umbau des Parkhauses und Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen festgesetzt. Auch im südwestlichen Eckbereich der Einmündung der Straße „Am Kronengarten“ in die Kirchhofstraße und entlang der Kirchhofstraße wird entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 14A ein Kerngebiet (MK) festgesetzt, wobei die Nutzungsartengrenze möglichst auf die bestehenden Grundstücksgrenzen verlegt wird. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Kirchhofstraße 14a und 16 wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Ebenso ist die Nutzung der Grundstücke Heiligenstraße 17, 19, 21 und 23 entsprechend festgelegt. Der fünfte Bereich wird durch die Fläche für Gemeinbedarf gebildet, die im Abschnitt 4.5 erläutert wird.

In den Kerngebieten dieses Bebauungsplans soll weiterhin – wie im Bebauungsplan Nr. 14A – die Nutzung dahingehend eingeschränkt werden, dass die in den Textlichen Festsetzungen aufgezählten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Hierdurch soll einerseits ein übermäßiges Stören der vorhandenen und künftig zulässigen Wohnnutzung vermieden werden. Hier werden Störungen oft nicht durch die eigentliche Nutzung hervorgerufen, sondern durch die entstehenden Begleiterscheinungen. Andererseits soll die Jugendeinrichtung „Jueck“ vor für Kinder und Jugendliche negativen Einflüssen geschützt werden. Aus diesem Grund wird auch die im Kerngebiet allgemein zulässige Einzelhandelsnutzung durch Sex-(Erotik)-Shops textlich ausgeschlossen. Ein weiterer Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sex-Shop ist die städtebauliche Absicht, der derzeitigen „Hinterhofatmosphäre“ der Straße „Am Kronengarten“ entgegen zu wirken und sie in den Haupteinkaufsbereich zu integrieren.

Ähnlich verhält es sich mit Tankstellen im Allgemeinen und im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. Auch diese sind nicht zulässig. Maßgebend für diese Einschränkung ist auch hier der von diesen Anlagen ausgehende Störungsgrad.

Jedoch sollen Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss in den Kerngebieten entsprechend der in Hilden regelmäßig vorhandenen Situation ausnahmsweise zulässig sein.

Im Gegensatz zu der Kerngebiets-Ausweisung entlang der Straße „Am Kronengarten“ und der Kirchhofstraße entspricht die vorhandene Nutzung an der Heiligenstraße dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets legt nicht fest, dass künftig nur Wohnnutzungen hier zulässig sind. Sondern hier kann weiterhin entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung die vorherrschende Wohnnutzung mit gewerblichen Nutzungen durchmischt sein. Zulässig sollen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sein. Ausnahmeweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlage für Verwaltungen zulässig sein.

Aber auch hier sollen Tankstellen auf Grund des vorhandenen Störungsgrads dieser Anlagen unzulässig sein.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in allen Bereichen im Gegensatz zu den bisherigen Festlegungen im Bebauungsplan Nr. 14A das Maß der baulichen Nutzung mit den maximalen Werten der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, um eine entsprechend der Lage der Grundstücke im Zentrum der Stadt Hilden verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Dies bezieht sich insbesondere auf die bereits im Bebauungsplan Nr. 14A vorgesehene und auch weiterhin angestrebte Geschossigkeit der baulichen Anlagen, die teilweise auch künftig als zwingend festgelegt wird.

4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Auf der gesamten Länge der Straße „Am Kronengarten“ wird auf der Südseite eine zwei- bis vier- bzw. dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Im Eckbereich der Einmündung in die Kirchhofstraße und auf den Grundstücken Kirchhofstraße 14a und 16 soll zwingend dreigeschossig bebaut werden. Hiermit soll die Ecke gefasst und betont werden. Im MK-Gebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die hinteren Grundstücksbereiche vor Verkehrslärm von der Kirchhofstraße zu schützen.

Wie bereits erläutert, soll die Zufahrt zu den Obergeschossen des Parkhauses über eine neu zu errichtende Spindel-Rampe auf der südlichen, rückwärtigen Seite des Gebäudes erfolgen. In den Obergeschossen befinden sich noch ca. 265 Stellplätze. Die in das Parkhaus einfahrenden Kraftfahrzeuge sollen über die Spindel-Rampe in alle Obergeschosse und somit auch auf das Parkdeck fahren können, um die Zufahrt für den künftigen Nutzer einheitlich und damit vereinfacht zu ermöglichen. Die für die Spindel-Rampe vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche befindet sich südlich der geplanten Einfahrt des Parkhauses und somit als neues Gebäude unmittelbar im Anschluss an das vorhandene Gebäude des Parkhauses.

Die Anlieferung der beiden Einzelhandelsflächen erfolgt am westlichen Ende des Gebäudes in unmittelbarer Nähe zum „Jueck“, weil die vorgesehenen Einzelhandelsflächen einen unmittelbaren Anschluss an die Stellplätze im Parkhaus erhalten müssen und der östliche Teil des Parkhauses unverändert stehen bleibt. Um die entstehenden Lärmemissionen auf ein Minimum zu reduzieren wird die Ablieferung vollständig von dem Gebäude „umhaust“. Dadurch besitzt das Gebäude im Erdgeschoss nur einen ca. 3,10 m großen Abstand zum vorhandenen Gebäude des „Jueck“. Da sich dort jedoch nur Nebenräume befinden, kann das in diesem vorliegenden Fall nach Ansicht des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamts sowie des Amtes für Gebäudemanagement toleriert werden. Im Obergeschoss wird die Außenwand des Neubaus zurückversetzt, so dass sich der Abstand zwischen Brandwand des neuen Gebäudes und dem „Jueck“ auf 6 m vergrößert. Hieraus resultiert die I-geschossige Ausweisung zwischen dem „Jueck“ und dem Parkhausgebäude.

In diesen hinteren Grundstücksbereichen werden unmittelbar im Anschluss an das Parkhaus ein zweigeschossiges Gebäude auf dem Grundstück Heiligenstraße 19 und ein dreigeschossiges Gebäude auf dem Grundstück Kirchhofstraße 14a/16 ermöglicht. Diese Ausweisung spielt sich dann jedoch im WA-Gebiet ab. Somit können hier im Anschluss an die geschlossene Wand des Parkhauses Wohngebäude errichtet werden, die günstig nach Süden und damit zur Besonnung und nach den Gärten hin ausgerichtet sind.

Die Grundstücke Heiligenstraße 13, 17, 19, 21 und 23 liegen innerhalb der Denkmalbereichssatzung Innenstadt. Deshalb orientieren sich die durch Baugrenzen festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie die geschlossene Bauweise am vorhandenen Bestand. Die besonders erhaltenswerten Gebäude Heiligenstraße 21 und 23 werden mit Baulinien an Vorder-, Hinter- und Seitenfront begrenzt.

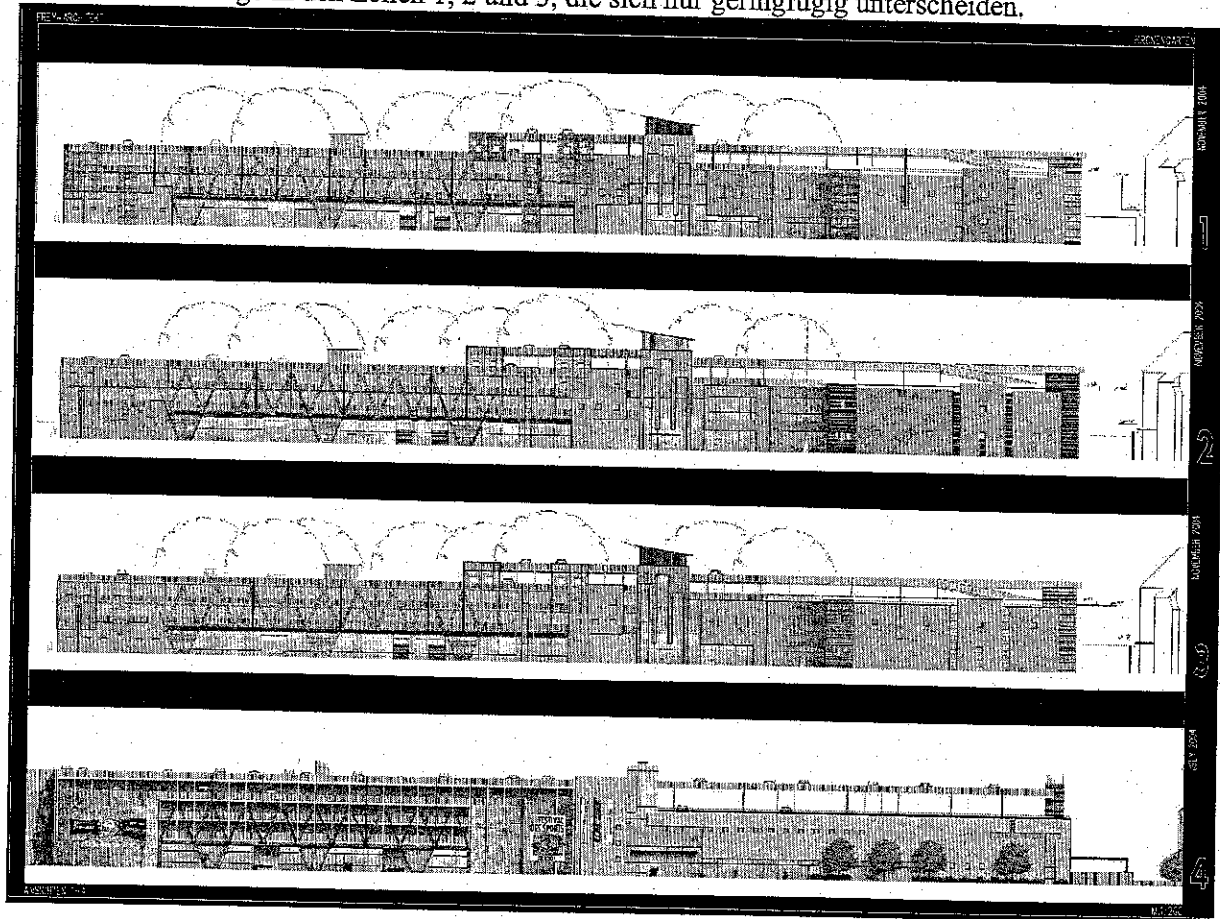
Hiermit soll versucht werden, die erhaltenswerte vorhandene Gebäudestruktur, die nicht unter Denkmalschutz steht, weitestgehend zu erhalten. Hier geht es weniger um den tatsächlichen Erhalt der Gebäude, der nur im Wege des Denkmalrechts gesichert werden kann, als darum, dass die baulichen Abmessungen der Gebäude im Straßenbild der Heiligenstraße erhalten bleiben.

4.4 Äußere Gestaltung

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

Vor diesem Hintergrund wird insbesondere auf die äußere Gestaltung des verbleibenden Parkhauses sowie der Einzelhandelsgebäude Wert gelegt. In Absprache mit dem Investor werden sich die in Hil-den vorhandenen kleinteiligen Fassadenstrukturen auch in diesem Projekt wieder finden, jedoch soll auch die vorgesehene Nutzung nicht versteckt werden. Zusätzlich wird die Fassadengestaltung noch durch ein Begrünungs- und Lichtkonzept ergänzt. Die Gestaltung wird zwar nicht im Bebauungsplan festgesetzt, aber durch den privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Hilden ab-gesichert.

Die Entwicklung der Fassadengestaltung kann aus der folgenden Grafik entnommen werden. Der ur-sprüngliche Vorschlag wird in der unteren Zeile (4) dargestellt. Zur Ausführung kommen soll dagegen einer der Vorschläge in den Zeilen 1, 2 und 3, die sich nur geringfügig unterscheiden.



4.5 Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung

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

Das Gebäude wird entlang des vorhandenen Bestands mit einer Baugrenze umfahren sowie mit drei Vollgeschossen festgeschrieben. Als Grundflächenzahl wird 1,0 sowie als Geschossflächenzahl 2,4 im Plan vorgesehen. Außerdem ist die vorhandene Kastanie zum dauernden Erhalt festgesetzt.

Das Grundstück wird zu Gunsten des geplanten Parkhauses und der Einzelhandelsansiedlung verkleinert. Auf Grund dieser Verkleinerung sowie der vorhandenen Treppe auf der östlichen Seite des Jugendzentrums muss die Zufahrt zum Grundstück auf die Heiligenstraße an die südliche Grundstücksgrenze verlegt werden. Diese Zufahrt dient künftig auch zur Erschließung des rückwärtigen Teils des Grundstücks Heiligenstraße 17 und wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Verkleinerung des Grundstücks auch die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze sich auf 3 bis 4 Plätze reduziert. Neben den Stellplätzen für die beiden städtischen Fahrzeuge der Jugendförderung sind auf dem Grundstück auch Stellplätze für den „Kundenverkehr“ der Jugendeinrichtung vorzuhalten, so dass voraussichtlich für die Mitarbeiter der Jugendeinrichtung keine Stellplätze mehr unmittelbar zur Verfügung stehen. Weiterhin fällt durch die Verkleinerung des Grundstücks voraussichtlich das vorhandene kleine Außengelände der Jugendeinrichtung Jueck weg.

4.6 Grünflächen

Aufgrund der Innenstadtlage und der intensiven baulichen Ausnutzung entsprechend dem bisherigen Bauplanungsrecht in seiner Entwicklung seit 1960 befinden sich im Plangebiet keine relevanten Grünflächen. Verschiedene private Gartenflächen in den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Heiligenstraße 19 und 21 sowie hinter dem vorhandenen Parkhaus sind die einzigen unversiegelten und als Grünflächen ausgestalteten Flächen im Plangebiet.

Die heute vorhandenen Gärten der Grundstücke Heiligenstraße 19, 21 und 23 werden grundsätzlich als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt und somit erhalten. Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen sind aber weiterhin zulässig. Da der rückwärtige Teil des Grundstücks Heiligenstraße 19 mit baulichen Nebenanlagen im größeren Ausmaß bereits bebaut ist und diese Gebäude trotz der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 14A als Bestand auch künftig toleriert werden müssen, wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche der Bestand im kleineren Umfang planungsrechtlich abgesichert.

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

Die großen und erhaltenswerten Bäume südlich des Parkhauses sind nur von Süden her (von der Kolpingstraße aus) wahrnehmbar und liegen zwar außerhalb des Plangebiets, ragen aber mit ihrer Baumkrone in das Gebiet hinein. Auch diese Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

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

Da im Vergleich zur bisherigen Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 14A – wenn auch im geringen Umfang – eine zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt, ist die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erforderlich.

In dem Landespflegerischen Fachbeitrag wird lediglich für den Bereich des im Bebauungsplan ausgewiesenen MK1 ein Eingriff festgestellt. Durch Erweiterung des Baurechts werden bisher unversiegelte Grundstücksteile in Anspruch genommen. Außerdem sind ggf. unter Schutz stehende Bäume des im Süden angrenzenden Grundstückes betroffen. Der Eingriff wird vor Ort kompensiert. Sollte nach fünf Jahren eine Schädigung der sich auf dem benachbarten Grundstück des MK1 befindenden Bäume festgestellt werden, muss eine Wiederanpflanzung erfolgen.

4.8 Erschließung

Die Erschließung für das Plangebiet ist durch die das Plangebiet umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Im Norden befindet sich die Straße Am Kronengarten, die über den signalisierten Knotenpunkt mit der östlich gelegenen Kirchhofstraße verbunden ist. Westlich wird das Plangebiet durch die Heiligenstraße begrenzt, die in diesem Abschnitt als Anliegerstraße mit verkehrsberuhigten Einbauten ausgebaut ist.

Das Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden erarbeitet zurzeit einen Ausbauplan zur Neugestaltung der Straße „Am Kronengarten“.

Zudem hat es die Knotenpunktbelastung der Einmündung Am Kronengarten in die Kirchhofstraße mit Hilfe der Signalschleifen der Ampelanlage ermittelt und zusätzlich eine Verkehrszählung mit Hilfe eines Radarkastens durchgeführt.

Auf dieser Grundlage sind nunmehr folgende Verkehrsbelastungen der umliegenden Straßen angenommen worden:

Ist-Zustand:

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

Plan-Zustand:

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

Für das Parkhaus werden folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

Das Parkhaus hat heute auf den gebührenpflichtigen Stellplätzen einen Umschlag von 1,77 je Stellplatz. Dies entspricht ca. 1250 Kfz-Bewegungen/Tag.

Laut Projektentwickler sind künftig auf den 110 Stellplätzen, die unmittelbar den Einzelhandelsnutzungen zugeordnet werden, ca. 12 Wechsel pro Tag (1 Wechsel in einer Stunde) je Stellplatz zu erwarten. Dies ergibt 2640 Kfz-Bewegungen/Tag. Die restlichen öffentlichen Stellplätze (ca. 210) werden einen höheren Stellplatzumschlag als heute haben, jedoch nicht die heutigen 1250 Kfz-Bewegungen/Tag abdecken. Bei einem Umschlag von 2,0 sind täglich 840 Bewegungen zu erwarten. Insgesamt wird das Parkhaus also 3480 Bewegungen/Tag auslösen.

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

Bei der Anfahrt der westlich gelegenen Anlieferung der Einzelhandelsflächen ist zu beachten, dass ein geringer Teil der Fläche für Gemeinbedarf (Grundstück Heiligenstraße 13) im Bereich des nordöstlichen Grenzpunktes auch als Fahrtrasse für die Liefer-Lkw zur Verfügung stehen und somit als überfahrbare Fläche ausgestaltet werden muss. Weiterhin ist festzuhalten, dass sich das Rangieren bis in den Kreuzungsbereich der Heiligenstraße ausdehnt. Die Schubspannungen aus den Rangiermanövern der Liefer-Lkw wirken sich nachteilig auf die Haltbarkeit der dort vorhandenen Pflasterdecke aus und dies führt zu erhöhten Aufwendungen im Bereich der Straßenunterhaltung.

Von der Perspektive des öffentlichen Nahverkehrs aus betrachtet ist das Plangebiet (und die hier vorgesehenen Nutzungen) gut an das Busliniennetz der Stadt Hilden angebunden. Der Haltepunkt Gabelung, an dem sich die Linien 741 (Hilden-Mettmann), 781 (Düsseldorf-Hilden), 782 (Düsseldorf-Hilden-Solingen), 783 (Hilden-Solingen) und 784 (Düsseldorf-Hilden-Haan-Wuppertal) treffen, ist nur ca. 230m vom zukünftigen Haupteingangsbereich entfernt.

4.9 Ver- und Entsorgung inkl. Flächen für Wertstoffbehälter

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

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

Derzeit werden das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser über den Kanal im getrennten System abgeleitet.

Das innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans zukünftig zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle ordnungsgemäß abgeleitet werden.

Bezüglich der Ableitung des Regenwassers stellt sich die Situation nicht so dar. Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Regenklär- und rückhaltebeckens Nove-Mesto-Platz (Teileinzugsgebiet „Alter Markt“). Bei der seinerzeitigen wassertechnischen Berechnung wurde unter Berücksichtigung des Gesamtgebietes für den Kronengarten die Grundflächenzahl von 0,4 als Befestigungsgrad aus dem alten Generalentwässerungsplan übernommen. Da die damalige Aufgabenstellung in der Bemessung der Regenwasserbehandlungsanlage und der Einleitungsmenge lag, war die Annahme der alten Befestigungsgrade aus Vereinfachungsgründen sinnvoll. Bei der Betrachtung der einzelnen haltungsbezogenen Teileinzugsgebiete für den Bebauungsplanbereich ist diese vereinfachte Verfahrensweise nicht mehr möglich. Hierfür wurde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Befestigungsgrade eine hydrodynamische Überrechnung des Kanalnetzes in der Straße „Am Kronengarten“ und des weiteren Netzes bis zur Einleitungsstelle in die Itter erforderlich.

Die Überrechnung hatte zum Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den darin festgelegten Baugrenzen direkt keine Auswirkungen auf das RW-Kanalnetz verursacht.

Allerdings sollte aus hydraulischen und baulichen Gründen im Zusammenhang mit einem geplanten Straßenausbau „Am Kronengarten“ ein Austausch der Regenwasserkanäle vorgenommen werden, insbesondere auch deshalb, weil eine Haltung durch das im Straßenbereich befindliche Lager der Firma Karstadt verläuft und hierdurch ein nicht einschätzbares Gefährdungspotential durch Überschwemmung besteht.

Durch entsprechende geringfügige Vergrößerungen der Rohrdurchmesser und Einbau einer Drosselstrecke im Kreuzungsbereich Heiligenstraße können rechnerisch festgestellte Engpässe im weiteren Netzverlauf behoben werden.

Der Austausch der RW-Kanäle ist auf einer Länge von ca. 185 m erforderlich.

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

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan Nr. 14 B beschäftigt sich in erster Linie mit der Überplanung des städtischen Parkhauses „Am Kronengarten“.

Ebenfalls werden die westlich und östlich angrenzenden Grundstücke an der Ecke Heiligenstraße/ Am Kronengarten sowie an der Ecke Kirchhofstraße/ Am Kronengarten überplant.

Das Plangebiet liegt somit direkt in der Hildener Innenstadt in unmittelbarer Nähe zu den Fußgängerzonen Mittelstraße und Warrington-Platz.

Der Hauptzweck des Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung zweier für die Attraktivität der Innenstadt wichtiger Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen. Es sollen sich ein Lebensmittel-Discounter (im EG) und ein Elektronik-Fachmarkt (im I.OG) ansiedeln. Darüber hinaus soll weiterhin ein relevantes Parkplatzangebot an diesem Standort vorgehalten werden.

Um dies zu erreichen, wird das bestehende Parkhausgebäude etwa zur Hälfte abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Dieser Neubau – in der westlichen „Hälfte“ des ca. 140 m langen Gesamtkomplexes – wird nicht nur die genannten Einzelhandelsbetriebe enthalten, sondern auch noch weitere Parkdecks. Insgesamt kann so erreicht werden, dass weiterhin öffentliche Parkplätze in einer Größenordnung von über 300 (319 neu zu 352 alt) bereit stehen.

Im Wesentlichen wird für dieses Bauvorhaben das heute schon existierende Parkhaus in Anspruch genommen werden.

Nach Süden hin wird dieser Bereich allerdings überschritten durch den Bau einer Auffahrtsrampe in Form einer IV-geschossigen Spindel.

Am westlichen Ende des Plangebietes befindet sich das städtische Jugendzentrum „Jueck“. Hierfür wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen. Bauliche Erweiterungen finden nicht statt. Die vorhandenen Privatgebäude an der Heiligenstraße werden überwiegend im Bestand „festgeschrieben“, es gibt für ein Grundstück eine neue überbaubare Fläche im Hinterland.

Das östliche Ende des Plangebietes im Eckbereich von Kirchhofstraße und Am Kronengarten übernimmt die überbaubaren Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 14 A, die sich unmittelbar an das Parkhaus anschließen.

In der Zusammenfassung kann festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan Nr. 14 B nur in einem geringen Maße neue überbaubare Flächen ausgewiesen werden.

5.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation

5.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt in der Hildener Stadtmitte. Die heutige Nutzung als Parkhaus, Parkplatz, Garagenhof und Lager prägt das Gebiet. Die wenigen Privatgrundstücke verfügen zum Teil über eigene Hausgärten, die in der dichten Bebauung der Innenstadt eine eigene Qualität darstellen und einen Beitrag zu gesunden Wohnverhältnissen leisten.

Der große private Grünbereich südlich des Parkhauses (außerhalb des Plangebietes) ist nicht allgemein zugänglich, bildet aber ein natürliches „Gegenstück“ zu der großen Baumasse des Parkhauses und ist somit ebenfalls ein wichtiger Beitrag für einen lebenswerten Wohnstandort Innenstadt.

Die innerstädtische Lage ist allerdings auch mit einer entsprechenden Lärmkulisse verbunden. Anlieferverkehr für die Geschäfte der Innenstadt, Parksuchverkehr und auch Durchgangsverkehr (an der Kirchhofstraße) stellen eine zu beachtende vorhandene Belastung dar.

5.2.2 Landschaft / Landschaftsbild

Es handelt sich beim Plangebiet um eine seit Jahrzehnten bebaute und genutzte Siedlungsfläche in der Hildener Innenstadt.

Daher gibt es keine Rückwirkungen etwa auf die „freie Landschaft“ oder deren Landschaftsbild. Der Bereich ist auch nicht Gegenstand des Landschaftsplanes des Kreis Mettmann oder des Grünordnungsplanes der Stadt Hilden (GOP 2001).

Die städtebauliche Gestaltung des Bereiches lässt sehr zu wünschen übrig, das Stadtbild insbesondere entlang der Straße „Am Kronengarten“ ist nur von geringer Qualität. Es ist geprägt von der Großstruktur des Parkhauses auf der Südseite der Straße und die lückenhafte, uneinheitliche und meist nur zweckdienliche Bebauung auf der Nordseite.

An der Heiligenstraße wird das Straßenbild wesentlich von einer großen Kastanie neben dem Jugendzentrum „Jueck“ geprägt. Die großen und erhaltenswerten Bäume südlich des Parkhauses sind nur von Süden her (von der Kolpingstraße aus) wahrnehmbar.

Im Eckbereich Am Kronengarten/ Kirchhofstraße dominiert ein asphaltierter Parkplatz das Bild.

5.2.3 Boden / Altlasten

Das Plangebiet ist aufgrund seiner (Vor-)Nutzung stark versiegelt; dies gilt insbesondere für das Parkhausgrundstück.

Der Eckbereich Kirchhofstraße/ Am Kronengarten ist ebenfalls versiegelt, da als Parkplatz genutzt. Verschiedene private Gartenflächen an der Heiligenstraße sind die einzigen relevanten unversiegelten Flächen im Plangebiet.

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Es liegen für den Geltungsbereich der Planung keine konkreten Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

Etwa 100 m südlich, an der Kolpingstraße, weist der „19. Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann“ den Altstandort 6570/12 Hi III (ehem. Wäscherei) aus.

Von diesem Altstandort sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

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

5.2.4 Tiere und Pflanzen

Aufgrund seiner Innenstadtlage und seiner intensiven baulichen Ausnutzung hat das Plangebiet keine relevante Bedeutung für Fauna und Flora.

Die das Stadtbild prägende Kastanie an der Heiligenstraße ist ein Solitärbaum.

Die privaten Gartenflächen im Hinterland der Heiligenstraße und der Grünbereich im Hinterland der Kolpingstraße können aufgrund ihrer relativen Abgeschlossenheit als „Rückzugsräume“ für Kulturfolger-Tierarten (Eichhörnchen, Tauben u.ä.) dienen, jedoch sind hier konkrete Beobachtungen nicht bekannt.

Außergewöhnliche Fauna und Flora ist nicht zu erwarten. Die vorhandenen Großbäume sind allerdings weitestgehend bei der Eingriffsbilanzierung zu erfassen, zu bewerten und möglichst zu erhalten.

5.2.5 Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Die Innenstadtlage und die intensive bauliche Ausnutzung insbesondere im „Kerngebiets-Bereich“ des Bebauungsplanes lassen eine Versickerung von Regenwasser nicht angebracht erscheinen. Dies gilt umso mehr, als dass die vorhandenen Anschlüsse des vorhandenen Parkhausgebäudes weiterhin genutzt werden.

5.2.6 Klima / Luft / Lärm

Auch hier spielt wiederum die Innenstadtlage des Plangebietes eine große Rolle. Eine Bedeutung für das Klima im Stadtgebiet von Hilden kann aus der Lage nicht abgeleitet werden.

Aufgrund der Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Luftqualität nicht der in freier Natur entspricht. Inwieweit hier Grenzwerte überschritten werden, etwa an der Kirchhofstraße, ist derzeit nicht bekannt. Für die Überwachung der Luftqualität ist nicht die Stadt Hilden, sondern das Landesumweltamt zuständig. Hilden gehört nicht zum Messnetz des LUA, es gibt in Hilden keinen Mess-Container-Standort.

Die Kirchhofstraße ist eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit einer Verkehrsbelastung, die in einer Größenordnung von ca. 17.000 Kfz/T liegt (VEP 2003/4).

Der Knotenpunkt Am Kronengarten/ Kirchhofstraße gilt nicht als verkehrstechnisch überlastet, stellt aber zumindest – in Verbindung mit dem unmittelbar benachbarten Parkplatz – eine besondere Lärmquelle dar. Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) verzeichnet für den hier betroffenen Straßenabschnitt der Kirchhofstraße sehr hohe Unverträglichkeiten zwischen Straße und Umfeld aufgrund der hohen Verkehrsbelastung bei gleichzeitig vielfältigen Anforderungen an die Straßenraumnutzung. Die Verkehrsbelastung wird auch nicht sinken, sondern eher noch zunehmen. Dies gilt umso mehr, als dass für die Kirchhofstraße nur ein geringer Anteil von ca. 10 % Durchgangsverkehr festgestellt wurde (VEP 2003/4).

Ein weiterer Aspekt des Verkehrslärms sind die beiden auf diesem Straßenabschnitt verkehrenden Buslinien 741 und 782.

5.2.7 Kultur- und Sachgüter

Das Planvorhaben konzentriert sich nahezu ausschließlich auf den Um- und Neubau des vorhandenen Parkhauses „Am Kronengarten“. Durch Erhalt und Renovierung eines Teils des Parkhauses bleiben vorhandene Werte langfristig erhalten, es werden durch den geplanten Neubau auch neue Werte geschaffen. Die überbaubaren Flächen im Eckbereich Kirchhofstraße/ Am Kronengarten sichern den Wert der Grundstücke über die heutige Parkplatznutzung hinaus.

Im Plangebiet selbst liegen keine eingetragenen Denkmäler. Jedoch gilt das Gebäude Heiligenstraße 21 als besonders erhaltenswert. Darüber hinaus liegt die Heiligenstraße innerhalb des Denkmalsbereiches Innenstadt (wobei hierin das Gebäude Heiligenstraße 21 als besonders prägend aufgeführt ist).

Südlich des Plangebietes liegen mit dem Kolpinghaus Kirchhofstraße 18 und mit der „Ehem. Privaten Knabenschule und Pensionat“ Kolpingstraße 9 – 11 zwei eingetragene Denkmäler.

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor.

5.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes

Der neue Bebauungsplan Nr. 14 B hat ein Projekt zum Gegenstand, welches sich weit überwiegend als „Bauen im Bestand“ bezeichnen lässt. Vorhandene Gebäude werden umgebaut und umgenutzt. Eine relevante Neuausweisung überbaubarer Flächen findet nicht statt. Die Lage in der Innenstadt tut ihr

übriges dafür, das Plangebiet als „nicht umweltrelevant“ einzustufen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsproblematik stellt sich als sehr gering dar. Eine spürbare Veränderung der Umweltsituation hinsichtlich dieser Aspekte ist nicht zu erwarten.

Wesentlich ist für das Plangebiet die Verkehrs-/ Lärmbelastung.

Diese ist heute schon innenstadttypisch hoch, besonders an der Kirchhofstraße. Durch die geplante Ansiedlung zweier publikumsintensiver Einzelhandelsgeschäfte ist damit zu rechnen, dass die Verkehrsbelastung nicht nur auf der Kirchhofstraße, sondern auch in der Straße „Am Kronengarten“ und eventuell in der Heiligenstraße zunimmt.

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 B ist ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 14 A, es handelt sich also nicht um eine bisher unbeplante Fläche.

Das Bauprojekt, welches zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geführt hat, betrifft zu dem fast ausschließlich heute schon überbaute, versiegelte Flächen.

Dennoch werden an einigen Stellen des Bebauungsplanes neue überbaubare Flächen ausgewiesen.

Aus diesem Grund war es erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und das Ergebnis in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu verarbeiten. Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

Im **MK1** werden bisher unversiegelte Grundstücksteile überbaut, die auch im bisherigen Bebauungsplan Nr. 14 A nicht zur Überbauung vorgesehen waren. Hier wird ein Eingriff festgestellt. Im Bestand erreicht diese Fläche in der Bilanzierung eine Punktzahl von 777 und in der Planung von 753.

In der Planung ist die Begrünung der nicht überbaubaren Bereiche als strukturreicher Ziergarten d.h. mit mindestens 30% Heckenflächen aus heimischen Laubgehölzen, die Begrenzung des Versiegelungsgrades auf die Menge der dargestellten Wege und Gebäude und die Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer der Wegeflächen im südlichen Geländebereich vorgesehen. Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Die südlich an das **MK1** angrenzenden Bäume sollen erhalten werden. Sollte eine Schädigung der sich auf dem benachbarten Grundstück befindenden Bäume festgestellt werden, muss eine Wiederanpflanzung erfolgen. Auch dieses wurde textlich festgesetzt.

Im **WA1** wird durch die Ausweisung eines zusätzlichen Baurechts nur ein Teil des unversiegelten Grundstückes in Anspruch genommen. Durch die Festschreibung der Nutzungsmaße wird dies jedoch unmittelbar ausgeglichen, da andere Bereiche entsiegelt werden müssen, so dass kein Eingriff stattfindet.

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

5.4 Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 14 B zunächst besonders das Thema des Verkehrslärms zu beachten.

Hierbei spielen folgende Fragestellungen eine Rolle:

- Erhöhung des Parksuchverkehrs (Auswirkungen auf die Nutzungen entlang der Straße Am Kronengarten, an der Kirchhofstraße und der Heiligenstraße)
- Anlieferverkehr für die neuen Einzelhandelsbetriebe (Auswirkungen auf das Jugendzentrum und auf die Wohnbebauung an der Heiligenstraße)
- Lärmemissionen durch Klimaanlage der Einzelhandelsbetriebe (Auswirkungen auf die Wohn-

- nutzungen westlich und südlich)
- Parksuchverkehr/ Parkhausbetrieb (Auswirkungen auf die Wohnnutzungen südlich, westlich und östlich des Umbau-/ Neubauprojektes)
- Lärmemissionen des städtischen Jugendzentrums „Jueck“ (Auswirkungen auf die Wohnnutzung an der Heiligenstraße)
- Verkehrslärm im Eckbereich Am Kronengarten/ Kirchhofstraße (Auswirkungen auf Wohnnutzung).

Um diese Fragen zu klären und die damit verbundenen Aspekte in den Bebauungsplan einzubeziehen, ist es erforderlich, ein entsprechendes Lärmschutzgutachten durch ein Fachingenieurbüro erstellen zu lassen.

Dieses Fachgutachten wurde im April/ Mai 2005 durch das Ingenieurbüro TAC Technische Akustik, Korschbroich, erstellt.

Im Ergebnis kommt dieses Gutachten zu der Aussage, dass „durch die Durchführung des Bebauungsplanes die durch den öffentlichen Straßenverkehr verursachten Lärmpegel leicht erhöht werden und die vorhandenen Überschreitungen weiter bestehen bleiben. Maßgebliche neue Überschreitungen treten nur in geringem Umfang auf.“

Das Gutachten macht ebenfalls bauliche Vorgaben, um die geschilderte Situation auch tatsächlich zu erreichen. Zu diesen baulichen Vorgaben gehören u.a.

- die Schließung des Parkhauses nach Osten und nach Süden (die Auffahrtsspindele kann bis auf eine Brüstung geöffnet bleiben);
- die Anlieferung findet innerhalb einer Einhausung statt und verfügt zudem über ein Sektionaltor;
- auch die Restmüllpresse der Fa. Karstadt muss sich innerhalb einer Einhausung befinden;
- die Schalleistungspegel der Lüftungs-/Kühlungsanlagen der Einzelhandelsbetriebe dürfen bestimmte Werte nicht überschreiten, ebenso wird die Lage solcher Anlagen vorgegeben.

Für die geplante Wohnbebauung an der Ecke Am Kronengarten/ Kirchhofstraße wird festgestellt, dass hier die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den öffentlichen Straßenverkehr überschritten werden. Aus diesem Grund werden für die maßgeblichen Fassaden resultierende Schalldämm-Maße vorgegeben, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan Eingang gefunden haben. Um in diesem Bereich auch das III-geschossige hintere Gebäude im WA zu schützen, wird festgesetzt, dass hier passiver Lärmschutz notwendig ist, falls die Gebäude im Eckbereich Kronengarten, Kirchhofstraße noch nicht errichtet wurden.

Auch das Thema der Luftqualität ist, obwohl es nicht in der Zuständigkeit der Stadt Hilden liegt, gutachterlich untersucht worden.

Im Zeitraum Mai/ Juni 2005 hat die Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen, eine entsprechende immissionsschutztechnische Untersuchung durchgeführt.

Es ging darum, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartende Zusatzbelastung an Luftschadstoffen zu ermitteln und unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Vorbelastung an Luftschadstoffen zu beurteilen. Dabei erfolgte die Beurteilung der Luftschadstoffemissionen auf der Grundlage der 22. BImSchV.

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

5.5 Planalternativen

Kern der Planung ist der Umbau/ Neubau des heutigen Parkhausgebäudes. Insofern sind keine Standortalternativen möglich, da nur an dieser Stelle sowohl das Platzangebot für die neuen Einzelhandelnutzungen als auch die damit verbundene Parkplatzzahl vorhanden ist.

Die nun verfolgte Planung schafft eine für die Hildener Innenstadt wichtige neue Situation, indem zwei neue Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, die die Attraktivität des Standortes festigen und sogar erhöhen können.

Den Standort Innenstadt zu stärken ist eine Aufgabe mit gesamtstädtischer Bedeutung; ein Verzicht hierauf – also eine planerische Null-Variante – wäre ein grober stadtentwicklungsplanerischer Fehler.

Eine „Null-Variante“ steht also nicht zur Debatte.

Da weder eine Aufgabe der Planung noch ein anderer Standort eine reelle Variante sind, ging es bei der weiteren Konkretisierung der planerischen Idee darum, das neue Konzept möglichst ohne zusätzliche Belastungen für die Umgebung in den Standort einzufügen.

Dies ist auch gelungen: die städtebauliche Situation wird optisch und funktional verbessert.

5.6 Maßnahmen des Monitoring

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

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

Hinsichtlich der Luftqualität ist die Situation wesentlich komplexer. Für die Kontrolle der Luftqualität ist nicht die Stadt Hilden zuständig, sondern das Landesumweltamt.

In Hilden gibt es keinen Mess-Container-Standort, mit dem das Landesumweltamt regelmäßig die Luftqualität bestimmen und in Relation zu den bestehenden Grenzwerten stellen könnte.

Bisher gehört keine Straße im Stadtgebiet Hilden zum Messnetz des Landesumweltamtes. Ob daraus geschlossen werden kann, dass die Qualität der Luft hier als unproblematisch beurteilt werden kann, ist eine Frage, die im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens nicht beantwortet werden kann. Dies gilt umso mehr, als dass nicht bekannt ist, ob überhaupt im Kreis Mettmann und/oder in der Stadt Hilden jemals ein entsprechender Mess-Container aufgestellt wird. Eine Basis für die Überwachung der Luftqualität ist damit nicht vorhanden.

Inwieweit dazu eine Notwendigkeit bestehen würde, kann von dieser Stelle nicht gesagt werden. Die Stadt Hilden wird allerdings einen entsprechenden Antrag zur dauerhaften Aufstellung eines Mess-Containers beim Landesumweltamt stellen.

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

5.7 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 14 B beschäftigt sich mit einem Projekt in unmittelbarer Innenstadtlage. Aus dieser Lage ergibt sich die Umweltproblematik. Diese beschäftigt sich weniger mit Aspekten wie Inanspruchnahme von Freiflächen oder Eingriffen in Natur und Landschaft als vielmehr mit den Themen Verkehrslärm und Luftqualität.

Aus Sicht der Stadt Hilden hat das Aufstellungsverfahren gezeigt, dass die Problematik in diesen Bereichen nicht über das für eine dicht bebaute und intensiv genutzte Innenstadt typische Belastungsniveau hinausgeht.

Die durch das Projekt neu entstehenden Belastungen lassen sich mittels der aufgezeigten Instrumente in dem Rahmen halten, der ohne weiteres von allen Menschen ohne Gefahren für Leib und Leben zu ertragen ist.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Auf dem Grundstück des heutigen Parkhauses mit der Katasterbezeichnung Flur 49, Flurstücke 1061, 536 und 1064 lasten im Grundbuch gesicherte Rechte sowie Baulasten und sonstige Rechte, die einer Nutzung im Sinne des Bebauungsplans Nr. 14B dargelegten Planungsabsichten der Stadt Hilden im Wege stehen. Diese Rechte und Belastungen bestehen in der Regel zu Gunsten der unmittelbar benachbarten Grundstücke.

Außerdem sind die südlich benachbarten Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Flur 49, Flurstücke 406 (Heiligenstraße 17), 508 (Heiligenstraße 19), 861 (Heiligenstraße 21), sowie 500, 496, 492 und 571 (Garagengrundstücke hinter dem Parkhaus), die sich nicht im Eigentum der Stadt Hilden befinden, durch Abstandsflächen für das geplante Bauvorhaben betroffen.

Deshalb ist zur Umsetzung des Bebauungsplans die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens notwendig. Der Umlegungsausschuss der Stadt Hilden hat daher nach Anhörung der Eigentümer in seiner Sitzung am 27.09.2004 das Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff Baugesetzbuch bereits eingeleitet.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14A für den Bereich der Grundstücke unmittelbar an der Kirchhofstraße in den Bebauungsplan Nr. 14B deckungsgleich übernommen werden, sind diese Grundstücke nicht in das Umlegungsverfahren einbezogen worden.

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

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

Der geplante Ausbau der Straße „Am Kronengarten“ ist bisher in der städtischen Finanzplanung (HPL 2005) für 2006 mit 330.000 € eingeplant. Wegen des derzeitigen Standes des Bebauungsplanverfahrens sowie der Umlegung erfolgt eine Verlagerung nach 2007.

Der Abriss des westlichen Teils des vorhandenen Parkhauses und der Neubau der Einzelhandelläden unter Einbezug des Grundstückes des ehemaligen Lagergebäudes des Kaufhauses Schnatenberg sowie eines Teilbereiches des Grundstückes des städtischen Jugendzentrums Jueck sind für 2006 angedacht.

Zur Ableitung des Regenwassers aus dem Bereich des Bebauungsplanes wurde eine hydrodynamische Überrechnung des betreffenden Regenwassereinzugsgebietes durchgeführt.

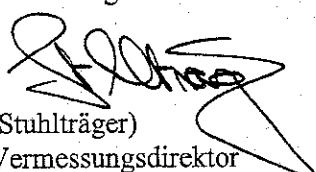
Dabei wurde festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den darin festgelegten Baugrenzen direkt keine Auswirkungen auf das RW-Kanalnetz verursacht.

Allerdings sollte, wie in Punkt 4.9 beschrieben, aus hydraulischen und baulichen Gründen im Zusammenhang mit einem geplanten Straßenausbau „Am Kronengarten“ auf einer Länge von ca. 185 m ein Austausch der Regenwasserkanäle vorgenommen werden.

Die Kosten für diesen Austausch betragen nach einer groben Kostenschätzung ca. 180.000,00 €. Die Maßnahme wird ebenfalls in die Mehrjahresfinanzplanung der Stadt Hilden für 2007 eingestellt.

Hilden, den 02.09.2005

Im Auftrag


(Stuhlträger)
Vermessungsdirektor

Textliche Festsetzungen:

1. Kerngebiete (gem. § 7 BauNVO)
 - 1.1 Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dimenunterkünfte) sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen.
 - 1.2 Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit der Nutzungsart "Sex-Shop" sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO ausgeschlossen.
 - 1.3 Sonstige Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
 - 1.4 Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO ausgeschlossen. Außerdem sind die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
2. Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
3. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - 3.1 Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig
 - 3.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen oder Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
 - 3.3 Im WA 1 sind im nördlichen Bereich (Grundstücke der Häuser Heiligenstraße 17 und 19/ Flurstücke Nr. 406, 508 und Teile von 1061) mindestens 30% der Grundstücksfläche und im südlichen Bereich (Grundstück des Hauses Heiligenstraße 21/Flurstücke Nr. 132, 861 und 862) mindestens 80% der nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen (Rasenflächen, Gehölzpflanzungen) auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.
4. Versickerung des Niederschlagswassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 51 a LandeswassergesetzNW)

Im MK 1 sind alle Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen südlich des Baukörpers mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Zusätzliche Einbauten zur Entwässerung (z.B. Hofeinfälle) sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Wasser auf dem Grundstück zu versickern. Es dürfen ausschließlich folgende Belagsarten verwendet werden: Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decke, Kies, Holzdecke.

Die Verwendung voll versiegelnder Belagsarten ist alternativ zulässig, wenn die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den angrenzenden Vegetationsflächen erfolgt.
5. Erhaltung der vorhandenen Gehölze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - 5.1 Der im Plan zum Erhalt gekennzeichnete Baum (Kastanie an der Heiligenstraße) ist mit der Umpflanzung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Während der Baumaßnahmen ist der Baum gem. DIN 18920 und der RAS-LG 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen. Muss der Baum aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen. An gleicher Stelle ist eine Kastanie, Mindestqualität: Hochstamm 3 x v, mDb, STU 18-20 nachzupflanzen.
 - 5.2 Auf dem südlich angrenzenden Grundstück, Parzelle Nr. 1089 stehen im Grenzbereich mehrere gemäß Bebauungsplan 14 A zu erhaltende Bäume. Diese sind während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 und der RAS-LG 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen. Notwendige Rückschnittmaßnahmen an Krone und/oder Wurzeln sind fachgerecht durchzuführen. Vor der Durchführung sind alle Maßnahmen mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden und dem Eigentümer der Bäume abzustimmen. Wird durch die Baumaßnahme einer dieser Bäume so beeinträchtigt, dass die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet ist, darf der betroffene Baum gerodet werden. Für jeden gerodeten Baum ist ein gleichwertiger Baum, Art und Qualität gem. Liste 1, wenn möglich auf dem Grundstück, ansonsten im Stadtgebiet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Lässt sich eine Schädigung des Baumes durch die Baumaßnahme innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren nach Abschluss der Baumaßnahme feststellen, besteht ebenfalls eine Nachpflanzungs- und Erhaltungsverpflichtung. Die Nachpflanzung erfolgt durch die Stadt Hilden, die Unterhaltung ist jeweils vom Eigentümer des Grundstückes, auf dem die Nachpflanzung erfolgt, zu leisten.
6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 6.1 Die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 30% der Flächen sind mit einheimischen Sträuchern der im Anhang aufgeführten Liste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 50 m² Vegetationsfläche sind 30 Sträucher (Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m, Pflanzqualität 2xv, H 100-150 cm) zu pflanzen. Es sind mindestens sieben verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art zu verwenden, wobei keine einen Anteil von 20% der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.
 - 6.2 Die Fassaden der im Plan mit dem Zeichen  gekennzeichneten Wände sind mit 1 Stück Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen pro Meter gemäß der im Anhang aufgeführten Liste 3 zu begrünen.
7. Unterhaltung und Wiederanpflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung gemäß der im Anhang aufgeführten Pflanzliste.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 8.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Nov. 1989 incl. Beiblatt 1) bei Neu- und Umbaumaßnahmen so zu gestalten, dass folgende resultierende Schalldämmmaße erreicht werden:
- an den mit der Signatur XXXXXX (Nordfassade) gekennzeichneten Gebäudefassaden ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w, res} \geq 45 \text{ dB(A)}$
 - an den mit der Signatur VVVVVV (Ostfassade) gekennzeichneten ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w, res} \geq 50 \text{ dB(A)}$.
- 8.2 In den mit XXXXXX und VVVVVV gekennzeichneten Bereichen sind zusätzlich schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer einzubauen.
- 8.3 Die erforderlichen Gesamtschalldämmmaße gelten ohne rechnerischen Nachweis als eingehalten, wenn jedes Element der bezeichneten Außenflächen (Wände, Fenster, Dachflächen und Lüftungen, die direkt Wohn- bzw. Büroräume begrenzen) das insgesamt erforderliche Schalldämmmaß aufweist.
- Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch einen besonderen Nachweis gem. DIN 4109 belegt wird, dass die durch von außen eindringenden Lärm erzeugten Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.
- 8.4 Die im WA 2 mit XXXXXX gekennzeichneten Gebäudefassaden sind nur dann gemäß der Festsetzungen 8.1, 8.2 und 8.3 zu gestalten, wenn die Gebäude des MK 2 noch nicht errichtet bzw. im Bau sind. (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2)
- 8.5 Das Parkhausgebäude ist nach Osten und Süden (Ausnahme: Durchfahröffnung im Süden) zu schließen. Nach Norden darf der Öffnungsanteil der untersten Parkebene maximal 50% betragen. Die Zufahrtsspinde muss auf ihrer Westseite geschlossen werden.
- 8.6 Die Anlieferung ist einzuhausen. Während der Be- und Entladevorgänge ist die Einfahrt durch ein Sektionaltor (Schalldämmmaß von $R'_{w, res} \geq 19 \text{ dB(A)}$) zu schließen.
- 8.7 Die Restmüllpresse ist einzuhausen.
- 8.8 Die stationären Lüftung- und Kühlungsanlagen der Einzelhandelsgeschäfte sind im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche auf einer Höhe zwischen 8 m und 10 m unterzubringen. Ihr Schalleistungspegel L_w ist auf folgende Werte zu begrenzen:
- Tagzeit (6.00 - 22.00 Uhr) = $L_w \leq 85 \text{ dB(A)}$
 - Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) = $L_w \leq 75 \text{ dB(A)}$
- Heraus hörbare Einzeltöne sind unzulässig. Lassen sich Einzeltöne nicht vermeiden, muss dem Wert ein Tonzuschlag gemäß DIN 45645 Teil 1 hinzugefügt werden. Messwert und Tonzuschlag dürfen dann zusammen die o.g. Werte nicht überschreiten.
- 8.9 Die Entlüftung des Parkhauses darf nur nach oben und zur Straße „Am Kronengarten“ erfolgen.

Textliche Hinweise:

1. **Schutz des Bodens**
Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen sollen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge, zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden.
2. **Schutz der zu erhaltenden Bäume**
Soweit Wurzeln bei Schachtarbeiten freigelegt werden, sind Schutzvorkehrungen gegen Austrocknung und Frost zu treffen. Ausschachtungen und Verfüllungen sollten in der Regel innerhalb eines Tages erfolgen. Ausschachtungen in einem Abstand zum Stamm von kleiner als 2,50 m sind wenn möglich zu vermeiden, andernfalls in Handschachtung durchzuführen. Soweit die Abtrennung von Wurzeln unvermeidlich ist, sind diese mit glattem Schnitt zu führen und mit Wundverschlussmittel (fungizidhaltig) zu behandeln. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der in einem Abstand zum Stamm kleiner als 2,50 m ist zu vermeiden. Falls sie notwendig werden, haben sie in Abstimmung mit dem Sachgebiet Grünflächen/ Forst der Stadtverwaltung zu erfolgen.
3. **Versickerung**
Alle Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen sollen nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belagsarten befestigt werden. Alternativ sollen die anfallenden Niederschlagswässer nach Möglichkeit in angrenzenden Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht werden.
4. **Lärmschutz**
Im Rahmen von Um- und Neubaumaßnahmen sollten Schlaf- und Kinderzimmer auf der von der Kirchhofstraße und der Straße „Am Kronengarten“ abgewandten Seite angeordnet werden.
5. **Verkehr**
Zur Entlastung des Knotenpunktes Kirchhofstraße, „Am Kronengarten“ sollen die Ballen der Restmüllpresse bis spätestens 10.00 Uhr morgens entsorgt werden.
6. **Altlasten**
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß der flächendeckenden Altstandortbefassung des Kreises Mettmann der Altstandort Key-Fläche Nr. 40587.
Im Rahmen konkreter Baugenehmigungs- sowie Nutzungsänderungsverfahren im Bereich des Altstandortes ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann rechtzeitig im Vorfeld der Ausführung zu beteiligen.

Pflanzliste:

Pflanzqualitäten

Als Mindest-Qualitäten (Wuchsstärken) für Bäume und Sträucher sind vorgesehen werden:

Baumpflanzungen: HSt 3xv, StU 18-20 cm

Sträucher und Kletterpflanzen 2xv, H 100-150 cm

Liste 1: Bäume standortgerecht

- Acer platanoides	Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Alnus glutinosa	Eiche
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Buche
- Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
- Prunus avium	Wild-Kirsche
- Quercus robur	Stiel-Eiche
- Sorbus aria	Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	Vogelbeere
- Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
- Tilia cordata	Winter-Linde

Liste 2: Sträucher, einheimisch

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Cornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Corylus avellana	Hasel
- Cytisus scoparius	Besen-Ginster
- Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
- Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
- Ilex aquifolium	Stechpalme
- Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus mahaleb	Weichselkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
- Rhamnus frangula	Faulbaum
- Rosa canina	Hunds-Rose
- Rosa rugosa	Apfel-Rose
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Taxus baccata	Eibe

Liste 3: Rank- Schling- und Kletterpflanzen

- Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
- Clematis in Sorten	
- Hedera helix	Efeu
- Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
- Lonicera heckrotii	Geißblatt
- Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
- Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
- Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
- Polygonum aubertii	Knöterich
- Wisteria sinensis	Blauregen

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MK Kerngebiete
(§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse zwingend

III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

FM max. 0,3 max. Firsthöhe über NN

FD Flachdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Vorkehrflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie

öffentliche Strassenverkehrsfläche

Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

Umgrenzung Geltungsbereich des Denkmalsbereichs Innenstadt (nachrichtlich)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

TG Tiefgarage

Fahrradstellplätze

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Flurstücks 130 zu belastende Fläche
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten (Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit, sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Flurstücke 508, 861 und 130 zu belastende Fläche
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke 509 und 1067 zu belastende Fläche
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Flurstücks 406 zu belastende Fläche
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Flurstücke 508, 861 und 130 zu belastende Fläche
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Flurstücks 130 zu belastende Fläche
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden eventuell erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altstandort Key-Fläche Nr. 40587)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 18 Abs.5 BauNVO)

Fläche für Wertstoffcontainer

Fläche für stationäre Lüftungs- und Kühlungsanlagen der Einzelhandelsgeschäfte

Fassadenbegrünung

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Luftschalldämmung (siehe textl. Festsetzung Nr. 8)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Luftschalldämmung (siehe textl. Festsetzung Nr. 8)

