

Niederschrift

über die 40. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses am Mittwoch, 15. Oktober 2008

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses hatten sich nach ordnungsgemäßer Einladung des Vorsitzenden, Ratsmitglied Hans-Heinrich Helikum, vom 30. September um 17 Uhr im Saal des Bürgerhauses versammelt.

Unter dem Vorsitz von Rm Hans-Heinrich Helikum waren anwesend:

I. die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses

a) aus dem Rat

1. Rm Hans-Heinrich Helikum ab 16.15 Uhr
2. Rm Ute-Lucia Krall ab 17 Uhr
3. Rm Norbert Schreier ab 16.15 Uhr
4. Rm Susanne Brandenburg für Rm Jürgen Spelter ab 17 Uhr
5. Rm Angelika Urban ab 17 Uhr
6. Rm Heinz-Georg Wingartz ab 17 Uhr
7. Rm Alexander Büttner für Rm Achim Kleuser ab 17 Uhr
8. Rm Birgit Alkenings ab 17 Uhr
9. Rm Anabela Barata ab 16.15 Uhr
10. Rm Manfred Böhm ab 17 Uhr
11. Rm Marie-Liesel Donner ab 16.15 Uhr
12. Rm Dagmar Hebestreit ab 16.15 Uhr
13. Rm Jürgen Scholz ab 16.15 Uhr
14. Rm Ludger Reffgen für Rm Franz-Dieter Schnitzler ab 17 Uhr
15. Rm Susanne Vogel ab 16.15 Uhr
16. Rm Horst Welke von 16.15 Uhr bis 19.30 Uhr
17. Rm Friedhelm Burchartz für Rm Welke ab 19.30 Uhr

b) sachkundige Bürger

1. Rm Peter Hancke für Werner Buddenberg ab 17 Uhr
2. Klaus Cohausz für Wolfgang Frey ab 17 Uhr
3. Rm Udo Weinrich für Claudia Schnatenberg ab 17 Uhr

d) beratendes Mitglied

Rm Werner Horzella für Günter Pohlmann ab 16.15 Uhr

II. vorübergehende Berater und Zuhörer

1. Herr Nagel, Behindertenbeirat - bis einschl. TOP 9
2. Herr Führes, Seniorenbeirat - bis einschl. TOP 9
3. Herr Architekt Andreas Patermann – bis einschl. TOP 7

III. von der Verwaltung

1. Herr 1. Beig. Thiele
2. Herr Beig. Danscheidt – bis einschl. TOP 6.c
3. Herr Trapp, stellv. Amtsleiter IV/61 - Schriftführer
4. Herr Stuhlträger, Amtsleiter IV/61
5. Herr Groll, stellv. Amtsleiter IV/61
6. Herr Drieschner, stellv. Amtsleiter IV/66
7. Herr Kunckler, stellv. Amtsleiter IV/68 – bis einschl. TOP 7
8. Herr Witek, Amtsleiter I/14- bis einschl. TOP 9
9. Frau Kirchhoff, IV

Tagesordnung:

I. Ortsbesichtigung

Treffpunkt 16.15 Uhr Richrather Straße / Albert-Schweitzer-Weg
 - SV 66/140

II. Öffentliche Sitzung:

1. Befangenheitserklärungen
2. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen
3. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen
4. **Visionen zum Fabry-Museum**
Vorstellung des Sieger-Entwurfes durch Herrn Architekten Andreas Patermann
– ohne SV -

5. Anregungen und Beschwerden

- a. Antrag nach § 24 GO NW
hier: Verkehrsberuhigung Albert-Schweitzer-Weg - SV 66/140

- Aussprache über Ortsbesichtigung -
- b. Antrag nach § 24 GO NW
hier: Kanalbaumaßnahmen Auf der Hübben – SV 66/ 142
- c. Antrag nach § 24 GO NRW;
hier: Schaffung von zusätzlichem Parkraum auf dem Hintergelände der
Musikschule – SV 61/238

6. Anträge

- a. Hinterlandbebauung Gerresheimer Straße 20;
hier: Antrag der FDP-Fraktion vom 27.08.2008 – SV 26/063
- b. Antrag der CDU-Fraktion vom 24.09.2008;
hier: Anlegung einer begehbaren Grünfläche sowie weiterer Parkplätze
für VHS- und Musikschulbesucher – SV 61/239
- c. Antrag der CDU-Fraktion vom 08. August 2007
Bereitstellung eines Grundstücksanteiles für das K+Krankenhaus zur
Errichtung eines Gedenksteines – SV 68/ 044

7. Haushalt 2009

Auflistung für den Haushalt 2009 ff. über alle nach heutiger Planung zur Beschaffung anstehenden Fahrzeuge, selbstfahrenden Arbeitsmaschinen und Großgeräte, auf Grund Antrag Nr. 39 der CDU-Fraktion zum Haushalt 2007 – SV 68/042

8. Bau- und Planungsangelegenheiten

- a. Ausbau des Marienweges
hier: Unterlagen gemäß § 14 GemHVO – SV 66/137
- b. Abrechnung der Erschließungsanlage
 - a) Satzung der Stadt Hilden über die Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage „Brucknerstraße – ohne Stiche“
 - b) Bildung eines Abrechnungsgebietes sowie Beschluss über die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage „Brucknerstraße – ohne Stiche“ – SV 60/093
- c. Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung für den Bereich Gerresheimer Str. / Stockhausstr. / Herderstr. / Trasse d. Wuppertaler Stadtwerke;
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Offenlagebeschluss – SV 61/236
- d. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 105 für den Bereich Herderstraße / Auf dem Sand / Hans-Sachs-Straße;
hier: Aufstellungsbeschluss – SV 61/235
- e. Bebauungsplan Nr. 165B für die Grundstücke Walder Straße 28-38, Gartenstraße 12 und 14 und Am Holterhöfchen 4 (Krankenhaus St. Josef);
hier: 1. Abhandlung der Anregungen
2. Satzungsbeschluss – SV 61/234
- f. Bebauungsplan Nr. 207 für den Bereich zwischen Itter und Haus Horst [Thermalbad];
hier: Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes – SV 61/232

9. Sonstiges

Bericht über die Abwicklung von Tiefbaumaßnahmen und Maßnahmen für Umwelt und Grünflächen sowie die Abrechnung von Beiträgen und Darstellung sonstiger Einnahmen des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes – Stand 31.08.2008 - –
SV 60/ 015

III. Nichtöffentliche Sitzung:

10. Befangenheitserklärungen
 11. Vorstellung aktueller Bauvorhaben
 12. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen.
 13. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen.
-

I. Ortsbesichtigung

Um 16.15 Uhr begrüßte der Vorsitzende die zur Ortsbesichtigung erschienen Anwesenden. Sodann nahmen die Anwesenden die Örtlichkeit in Augenschein.

II. Öffentliche Sitzung

Um 17 Uhr eröffnete der Vorsitzende die Sitzung im Saal des Bürgerhauses. Er begrüßte den Vertreter des Behindertenbeirates und des Seniorenbeirates sowie die Vertreter der Verwaltung, der Presse und die erschienenen Bürgerinnen und Bürger. Ferner begrüßte er die erschienenen Gäste.

Er stellte die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Auf den noch vor der Sitzung mitgeteilten entfallenden Tagesordnungspunkt 5. b – Antrag nach § 24 Gemeindeordnung, Kanalbaumaßnahme Auf der Hübben – SV 66/142 - wies er nochmals hin. Ebenfalls bat er um Aufnahme der zusätzlichen Sitzungsvorlage 61/241 – Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Straße/Augustastraße/Hoffeldstraße, hier: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans unter Tagesordnungspunkt 8.g.

Der Vorsitzende bat zusätzlich um Zusammenlegung der Tagesordnungspunkte

5.c , 6.a, 6.b sowie 8.g.

Die vorgeschlagenen Änderungen der Tagesordnung wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossen.

1. Befangenheitserklärungen

keine Wortmeldungen

2. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen

keine Wortmeldungen

3. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

Frau Rm Alkenings – Energieeffiziente Stadtbeleuchtung:

Frau Rm Alkenings stellt die Anfrage:

Sieht die Stadtverwaltung – in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Hilden – die Möglichkeit, sich am Bundeswettbewerb „Energieeffiziente Stadtbeleuchtung“ zu beteiligen. Das Bundesumweltamt hat diesen Wettbewerb mit dem Ziel ausgeschrieben, den Einsatz energieeffizienter Stadtbeleuchtungstechnik zu forcieren. Durch den Wettbewerb werden die Projekte und Kommunen unterstützt, die eine sehr gute Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit sowie eine hohe Qualität der Beleuchtungstechnik erreichen.

(siehe dazu Mitteilungen StGB NRW vom Juli/August 2008)

Begründung: Die SPD-Fraktion sieht in diesem Wettbewerb die Möglichkeit, die Energieeffizienz zu verbessern und somit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Herr Rm Schreier – Einzelparkplatz Taubenstraße:

Herr Rm Schreier weist auf einen in der Taubenstraße angelegten Einzelparkplatz durch Markierung auf der Fahrbahnfläche hin. Dieser sei seiner Meinung nach völlig fehl am Platze und bittet die Verwaltung um Prüfung und eventuelle Entfernung. Auf das überreichte Foto als Anlage wird hingewiesen.

4. Visionen zum Fabry-Museum

Herr Architekt Andreas Patermann stellt die städtebaulichen Aspekte des Siegerentwurfs des studentischen Wettbewerbs zu „Visionen zum Fabry Museum“ an Hand eines Übersichtsplanes vor.

5. Anregungen und Beschwerden

a. Antrag nach § 24 GO NW

hier: Verkehrsberuhigung Albert-Schweitzer-Weg – SV 66/140

Nach Aussprache über die durchgeführte Ortsbesichtigung und die dabei gewonnenen Erkenntnisse wurde über den Beschlussvorschlag der Verwaltung einstimmig wie folgt abgestimmt:

„Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss zur Verkehrsberuhigung am Albert-Schweitzer-Weg zur Reduzierung der Geschwindigkeit mindestens zwei fahrdynamische Schwellen einzubauen. Darüber hinaus soll durch entsprechende Piktogramme auf der Straße auf den verkehrsberuhigten Bereich hingewiesen werden.

Die Sperrung durch Feuerwehrposten an der Zufahrt wird abgelehnt.“

- b. Antrag nach § 24 GO NW
hier: Kanalbaumaßnahmen Auf der Hübben – SV 66/ 142
-

Der oben genannte Tagesordnungspunkt wurde in die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 10. Dezember 2008 verschoben.

5. c Antrag nach § 24 GO NRW;
hier: Schaffung von zusätzlichem Parkraum auf dem Hintergelände der
Musikschule – SV 61/238
6. a Hinterlandbebauung Gerresheimer Straße 20;
hier: Antrag der FDP-Fraktion vom 27.08.2008 – SV 26/063
6. b Antrag der CDU-Fraktion vom 24.09.2008;
hier: Anlegung einer begehbaren Grünfläche sowie weiterer Parkplätze
für VHS- und Musikschulbesucher – SV 61/239
8. g Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Straße
/Augustasträße/Hoffeldstraße;
hier: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans – SV 61-241
-

Nach Vorschlag des Vorsitzenden, Rm Helikum, werden die Tagesordnungspunkte 5. c, 6.a, 6.b und 8.g gemeinsam diskutiert. Herr Rm Welke erläutert daraufhin den Antrag der FDP-Fraktion und erinnert an die noch nicht beantworteten Fragen, ob zum einen die betroffenen Vereine an einer Unterbringung in dem Gebäude überhaupt interessiert sind und ob eventuelle internationale Zuschüsse zur Verfügung stehen.

Frau Rm Urban schließt sich den Ausführungen des Vorredners an und möchte eine zukunftsorientierte Planung erreichen, um zu verhindern, dass eine zweite Bahnhofssituation entsteht. Außerdem möchte sie die Gefahrensituation auf dem Gelände ausschließen. Jedoch ist ihr Ziel der Abriss des aufstehenden Gebäudes.

Anschließend verliest sie den von der CDU, BA und Bündnis 90/Die Grünen gemeinsam formulierten Beschlussvorschlag und überreicht diesen in Papierform (siehe Anlage).

Herr Rm Horzella verweist auf die seinerzeitige Absicht zur Refinanzierung des ehemaligen Helmholtz-Gymnasiums im Hinterland Bauland zu schaffen. Dies sei auch seinerzeitiges Versprechen an die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstückseigentümer zur Schaffung von zusätzlichen Bauflächen in deren Gärten gewesen.

Er beschreibt den baulichen Zustand des abgängigen Gebäudes und bezeichnet die eventuelle Freihaltung der Fläche als teuerste Parkplatzanlage aller Zeiten im Stadtgebiet Hilden.

Er schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an, ein erneutes Bebauungsplanverfahren auf den Weg zu bringen.

Herr Rm Weinrich erinnert an den Antrag der BA aus Dezember 2005, wonach seinerzeit schon keine Bebauung des Hintergeländes gewünscht war. Dieser Antrag sollte den Freiflächenschutz sichern, an ein Versprechen gegenüber beteiligten Grundstückseigentümern könne er sich nicht erinnern.

- Einwohnerfragestunde 17.30 Uhr -

Frau Ursula Probst, Regerstraße 6, 40724 Hilden, stellt die Frage, wie die Verwaltung bei durch Bebauungsplänen geschützten Bäumen umgeht, wenn diese offensichtlich krank sind.

Herr Al Stuhlträger verweist auf die Verkehrssicherungspflichten des Grundstückseigentümers und die damit eventuell verbundene Wiederanpflanzungspflicht.

Frau Probst fragt nach, ob die Verwaltung von sich aus in solchen Fällen aktiv würde.

Herr Al Stuhlträger verweist nochmals auf die Zuständigkeit des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Frau Probst verweist auf eine Auskunft der Verwaltung, wonach bei solchen Fällen grundsätzlich erst entsprechende Fällanträge zu stellen seien, bevor die Verwaltung überhaupt tätig würde.

- Ende Einwohnerfragestunde 17.40Uhr -

Frau Rm Alkenings verweist auf die seinerzeit geführte Finanzierungsdiskussion mit Blick auf eine eventuelle Hinterlandbebauung. Den Gemeinschaftsantrag unter anderem der CDU bezeichnet sie als teuerste Parkplatzherstellung. Den damit eventuell verbundenen Belästigungen der benachbarten Grundstücke durch Kraftfahrzeugverkehr könne man nur in Form der Errichtung einer Tiefgarage entgehen - wie sie der ursprüngliche Bebauungsplan bereits vorsah.

Auch zum Antrag der FDP verweist Frau Alkenings auf die Unmöglichkeit dieses Standortes für Hildener Vereine. Ferner halte sich die SPD an das seinerzeit abgegebene Versprechen, die Hoffnung der Anwohner auf neu entstehendes Bauland auf ihren Grundstücken zu erfüllen. Die SPD fordert die Wiederbelebung des Bebauungsplanverfahrens mit der Heilung der seinerzeitigen Verfahrensfehler. Frau Rm Vogel bezeichnet den Gemeinschaftsantrag unter anderem der CDU als tragfähigen Kompromissvorschlag.

Nachfolgend lässt der Vorsitzende über die einzelnen Sitzungsvorlagen abstimmen.

Zur Sitzungsvorlage 61/238 beschließt der Stadtentwicklungsausschuss mit 11 Ja-Stimmen (CDU, BA, Bündnis 90/Die Grünen) und 8 Nein-Stimmen (SPD, FDP) folgenden Beschluss:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss und Wirtschafts-und Wohnungsbauförderungsausschuss:

1.

Das ehemalige Schulgebäude hinter dem „Alten Helmholtz“ wird, wie vom Stadtentwicklungsausschuss bereits beschlossen, abgerissen. Die hierfür erforderlichen Kosten werden außerplanmäßig bereitgestellt.

2.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, eine Planung für eine attraktive, begehbare Grünfläche sowie die Anlegung weiterer Parkplätze für VHS- und Musikschulbesucher zu erstellen.

3.

Für den Geltungsbereich des für unwirksam erklärten Bebauungsplans Nr. 236 wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung unverzüglich die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Die städtische Fläche soll planungsrechtlich weiterhin als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen werden. Soweit für die Realisierung des Antrages eine Änderung des bevorstehenden Bebauungsplanes erforderlich ist, wird die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Verfahren einzuleiten.

4.

Zusätzliche Parkplätze sollen maximal auf der jetzt bereits durch Gebäude und Gebäudevorplatz versiegelten Fläche entstehen.

5.

Der alte Baumbestand wird festgeschrieben. Die alte Eiche neben dem ehemaligen Schulgebäude ist bei einem Abriss fachgerecht vor Beschädigungen zu schützen.

6.

Es wird eine Fußwegeverbindung Gerresheimer Straße /Hoffeldstraße geschaffen. So sind der Nove-Mesto-Platz und die Haltestelle Nove-Mesto-Platz vom alten Helmholtz schnell und gefahrlos erreichbar.

7.

Die Flächennutzungsplanänderung soll mit der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verbunden werden.“

Zur Sitzungsvorlage 26/063 beschließt der Stadtentwicklungsausschuss mit 18 Ja-Stimmen (CDU, SPD, BA, Bündnis 90/Die Grünen) und 1 Nein-Stimme (FDP) folgenden Beschluss:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss und Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss:

Der Antrag der FDP-Fraktion vom 27. August 2008 –Hinterlandbebauung Gerresheimer Straße 20 – wird abgelehnt. „

Zur Sitzungsvorlage 61/239 wird über den in der Sitzung vorgelegten Gemeinschaftsantrag der CDU, BA, Bündnis 90/Die Grünen wie folgt abgestimmt:

11 Ja-Stimmen (CDU, BA, Bündnis 90/Die Grünen)
8 Nein-Stimmen (SPD, FDP).

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss und Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss:

1.

Das ehemalige Schulgebäude hinter dem „Alten Helmholtz“ wird, wie vom Stadtentwicklungsausschuss bereits beschlossen, abgerissen. Die hierfür erforderlichen Kosten werden außerplanmäßig bereitgestellt.

2.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, eine Planung für eine attraktive, begehbare Grünfläche sowie die Anlegung weiterer Parkplätze für VHS- und Musikschulbesucher zu erstellen.

3.

Für den Geltungsbereich des für unwirksam erklärten Bebauungsplans Nr. 236 wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung unverzüglich die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Die städtische Fläche soll planungsrechtlich weiterhin als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen werden. Soweit für die Realisierung des Antrages eine Änderung des bevorstehenden Bebauungsplanes erforderlich ist, wird die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Verfahren einzuleiten.

4.

Zusätzliche Parkplätze sollen maximal auf der jetzt bereits durch Gebäude und Gebäudevorplatz versiegelten Fläche entstehen.

5.

Der alte Baumbestand wird festgeschrieben. Die alte Eiche neben dem ehemaligen Schulgebäude ist bei einem Abriss fachgerecht vor Beschädigungen zu schützen.

6.

Es wird eine Fußwegeverbindung Gerresheimer Straße /Hoffeldstraße geschaffen. So sind der Nove-Mesto-Platz und die Haltestelle Nove-Mesto-Platz vom alten Helmholtz schnell und gefahrlos erreichbar.

7.

Die Flächennutzungsplanänderung soll mit der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verbunden werden.“

Zur Sitzungsvorlage 61/241 beschließt der Stadtentwicklungsausschuss mit

11 Ja-Stimmen (CDU, BA, Bündnis 90/Die Grünen)

8 Nein-Stimmen (SPD, FDP) folgenden Beschluss:

„ Der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Straße/ Augustastraße/ Hoffeldstraße wird abgelehnt.“

7. Haushalt 2009

Auflistung für den Haushalt 2009 ff. über alle nach heutiger Planung zur Beschaffung anstehenden Fahrzeuge, selbstfahrenden Arbeitsmaschinen und Großgeräte, auf Grund Antrag Nr. 39 der CDU-Fraktion zum Haushalt 2007 – SV 68/042

Frau Rm Krall bittet die Aussagekraft der Liste noch zu ergänzen um die Restwerte der Fahrzeuge, die Dauer der Abschreibung sowie die Belastung des Haushaltes pro Jahr.

Hierauf ergänzt Herr 1. Beig. Thiele, dass die entsprechende Abschreibungstabelle im Haushaltsplan enthalten sei. Die dem Kämmerer bekannte aber noch nicht genehmigte Liste würde dem anschließenden Protokoll zu dieser Sitzung beigelegt. Herr Rm Welke fragt an, ob bei der Beschaffung von Neufahrzeugen keine Großausschreibung innerhalb mindestens des Kreises Mettmann durchgeführt werden kann. Hierauf antwortete sowohl Herr 1. Beig. Thiele als auch Herr stv. Al Kunckler, dass die in den verschiedenen Gemeinden anzuschaffenden Kraftfahrzeuge grundsätzlich so verschieden seien, dass sie individuellen Gemeindebedürfnissen anzupassen sind. Daraufhin nimmt der Stadtentwicklungsausschuss die Sitzungsvorlage zur Kenntnis.

8. Bau- und Planungsangelegenheiten

- a. Ausbau des Marienweges
hier: Unterlagen gemäß § 14 GemHVO – SV 66/137
-

Frau Rm Alkenings begrüßt die Umsetzung der letzten Wünsche der SPD-Fraktion in der nunmehr vorgelegten Planung und teilt mit, dass seitens der SPD die Anlage 4 Variante 2 bevorzugt wird.

Herr Rm Welke spricht sich hingegen für die Anlage 6 Variante 2 aus.

Herr Rm Reffgen beantragt daraufhin eine Ortsbesichtigung in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses. Dies begrüßt auch Frau Rm Vogel. Der Vorsitzende, Herr Rm Helikum, kommt dem Antrag nach und nimmt diesen Wunsch in die Tagesordnung der nächsten Sitzung auf.

- b. Abrechnung der Erschließungsanlage
- a) Satzung der Stadt Hilden über die Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage „Brucknerstraße – ohne Stiche“
 - b) Bildung eines Abrechnungsgebietes sowie Beschluss über die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage „Brucknerstraße – ohne Stiche“ – SV 60/093
-

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt einstimmig folgenden Beschluss:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

- „a) Die im vollen Wortlaut vorliegende Satzung der Stadt Hilden über die Festlegung der Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage „Brucknerstraße - ohne Stiche“ (Anlage 1) wird hiermit beschlossen.
- b) Alle von der Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden gemäß § 5 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Hilden vom 07.11.1988 in der zurzeit gültigen Fassung das Abrechnungsgebiet.
Die vor bezeichnete Erschließungsanlage ist endgültig hergestellt.
Sie entspricht den Merkmalen des § 1 der zuvor unter a) benannten Satzung der Stadt Hilden über die Festlegung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage „Brucknerstraße - ohne Stiche.

Vorstehender Beschluss sowie die der Beträgspflicht unterliegenden Grundstücke (§ 133 Abs.1 Baugesetzbuch) sind öffentlich bekannt zu machen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.“

- c. Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung für den Bereich Gerresheimer Str. / Stockshausstr. / Herderstr. / Trasse d. Wuppertaler Stadtwerke;
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Offenlagebeschluss – SV 61/236
-

Herr Rm Welke fragt, ob die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen parallel zur Gerresheimer Straße bisher Bauland waren. Daraufhin erläuterte Herr stv. Al Groll, dass diese Aussage nicht richtig sei, vielmehr seien diese Flächen nach wie vor private Grünflächen und kein klassisches Bauland. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind sie als nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

Frau Rm Alkenings fügte hinzu, dass es sich nicht um Agrarflächen handele, demzufolge auch keine Änderung innerhalb des Steuersatzes erfolge.

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit 18 Ja-Stimmen (CDU, SPD, BA, Bündnis90/Die Grünen) und 1 Enthaltung (FDP) folgenden Beschluss:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung des Stadtentwicklungsausschusses:

1. Die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:

- 1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 08.08.2008

Untere Bodenschutzbehörde

Der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde wird gefolgt. In den Bebauungsplanentwurf werden die Flächen des Altlastenverdachtsflächenkatasters und des informellen (Alt-) Standortverzeichnis nachrichtlich eingetragen. Weiterhin wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass der Kreis Mettmann als Untere Bodenschutzbehörde in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die diese Flächen betreffen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Den Anregungen hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen wird gefolgt.

Kreisgesundheitsamt

Die Hinweise des Kreisgesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt.

- 1.2 Schreiben der Rheinbahn AG, Düsseldorf, vom 12.08.2008

Das Schreiben der Rheinbahn AG wird zur Kenntnis genommen.

- 1.3 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 12.08.2008

Das Schreiben der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die aktuelle Fassung des Abstandserlasses als Grundlage für textliche Festsetzungen zu nehmen, wird gefolgt.

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 106A, 5. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet und wird im Osten begrenzt durch die Gerresheimer Straße, im Süden durch die Stockhausstraße, im Westen durch die Herderstraße und im Norden durch die Trasse der Wuppertaler Stadtwerke.

Ziel der Aufstellung der 5. Änderung ist es, für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106A die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben städtebaulich neu zu ordnen. Es sollen Vergnügungsstätten sowie die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Gleichzeitig wird durch die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106A die Baunutzungsverordnung von 1990 künftig Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im gesamten Plangebiet.

Dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung liegt der Entwurf der Begründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 01.10.2008 zugrunde. „

- d. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 105 für den Bereich Herderstraße /
Auf dem Sand / Hans-Sachs-Straße;
hier: Aufstellungsbeschluss – SV 61/235

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt einstimmig:

„Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Hilden beschließt die Aufstellung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

1. die Herderstraße im Osten,
2. die Südgrenze des Flurstückes 922 im Norden,
3. die Ostgrenze des Flurstückes 1329 im Westen, ebenso im Westen durch die Südgrenzen der Flurstücke 607 und 559, die Westgrenzen der Flurstücke 866, 867, 1503, 1032 und die Hans-Sachs-Straße,
4. die Südgrenzen der Flurstücke 1359, 1311, 1495, 827, 958, die Westgrenzen der Flurstücke 1446, 1445, 1220, 1221, 441, 1663 sowie die Südgrenzen der Flurstücke 1663 und 1635, die Westgrenzen der Flurstücke 1610 und 1500, die Südgrenzen der Flurstücke 1500 und 1501 im Süden.

Alle Flurstücke liegen in Flur 11 der Gemarkung Hilden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 sollen die nicht mehr zeitgemäßen Inhalte des Bebauungsplanes als Grundlage für planerische Entscheidungen entfallen.“

- e. Bebauungsplan Nr. 165B für die Grundstücke Walder Straße 28-38, Gartenstraße 12 und 14 und Am Holterhöfchen 4 (Krankenhaus St. Josef);
hier: 1. Abhandlung der Anregungen
2. Satzungsbeschluss – SV 61/234
-

Zu diesem Tagesordnungspunkt verlässt Herr AL Stuhlträger die Sitzplätze der Verwaltung. Herr Rm Welke bittet um Auskunft darüber, warum auf dem vorgesehenen Standort für das Parkhaus des Krankenhauses keine Tiefgarage geplant sein. Hierauf erwiderte Herr stv. Al Groll, dass auch eine Tiefgarage nichts an den Inhalten eines Verkehrskonzeptes ändern würde und im Übrigen die Errichtung einer Tiefgarage für den Investor unwirtschaftlich sei. Herr Rm Welke ergänzte, dass die Anlieger sich hauptsächlich über die Höhe des geplanten Parkhauses beschwerten. Er schlug daraufhin vor, das Parkhaus zumindest halb in das Erdreich zu versenken, um so eine maximal 2 ½ geschossige Hochgarage zu erhalten.

Frau Rm Vogel gab zu bedenken, dass durch den Standort des Parkhauses eventuelle Störungen auf Krankenhauspatienten nicht ausgeschlossen werden könnten. Herr stv. Al Groll ergänzt, dass der Kplus-Verband im Zuge des Bauleitplanverfahrens auf die im Südwesten des Grundstückes, nördlich des Kindergartens, gelegenen Stellplätze freiwillig verzichtet hat.

Im Übrigen sei die Errichtung eines Parkhauses Anregung im Zuge der Bürgeranhörung gewesen. Bei der vorgesehenen planungsrechtlichen Ausweisung zur Errichtung eines Parkhauses handele es sich um eine Angebotsplanung, deren Realisierung allerdings in den Händen des Bauträgers liege.

Frau Rm Alkenings vermerkt zusätzlich, dass die unmittelbaren Grundstücksnachbarn kein Dauerrecht auf die Tatsache hätten, bisher nicht bebaute Grundstücke dauerhaft unbebaut zu lassen. Ferner merkte sie an, dass mit der Errichtung des Parkhauses die Zufahrt zur Straße Am Holterhöfchen zu sperren sei bzw. nur von Anwohnern und Bediensteten des Krankenhauses fahrmäßig genutzt werden dürfe. Herr Rm Welke stellt daraufhin den Antrag, das geplante Parkhaus statt 3 ½ nur 2 ½ geschossig zu bauen. Frau Rm Alkenings stellt darauf hin die Frage, ob damit der erforderliche Stellplatzbedarf noch gedeckt sei. Herr stv. Al Groll erläutert, dass ca. 150 Kfz-Stellplätze für das Gesamtgelände benötigt werden. Da derzeit noch kein Bauantrag vorliege, könne eine konkrete Zahl nicht benannt werden. Da der Bebauungsplan eine zulässige Bebauung an dieser Stelle von maximal 3 Geschossen mit einer maximalen Höhe festschreibe, könne eine Reduzierung der Höhe des gedachten Parkhauses nur ein Appell an den Kplus-Verband sein.

Anderenfalls müsste der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Herr 1. Beig. Thiele ergänzt, dass der Kplus-Verband in den letzten Gesprächen deutlich signalisiert habe, dass eine abgesenkte Garage oder gar die Errichtung einer Tiefgarage aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist. Im Übrigen entspräche die Sitzungsvorlage den optimalen Möglichkeiten. Darauf hin wurde über den Antrag von Herrn Rm Welke abgestimmt mit 1 Ja-Stimme (FDP), 16 Nein-Stimmen (CDU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen) und 2 Enthaltungen (BA).

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit 16 Ja-Stimmen (CDU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen), 2 Nein-Stimmen (BA) und 1 Enthaltung (FDP) Folgendes:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die Stellungnahmen der Beteiligung aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

1.1. Schreiben des Kreises Mettmann vom 19.08.2008

Umweltamt

Die Anregungen zum Lärmschutz werden zur Kenntnis genommen und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Lediglich die angeregte geschlossenere Gestaltung des Parkhauses wird nicht übernommen, da dies aus Lüftungstechnischen Gründen nicht möglich ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der zu den schützenswerten Bereichen orientierte nord-westliche Gebäudeteil bereits aus Brandschutzgründen überwiegend geschlossen sein wird. Die notwendige natürliche Lüftung des Parkhauses geschieht über die übrigen Fassadenteile.

Nach Aussage des zukünftigen Betreibers sind keine stationären Behandlungen innerhalb des Gesundheitszentrums geplant. Hier sind insbesondere Facharztpraxen konzipiert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde in der Begründung berücksichtigt.

Kreisgesundheitsamt

Die Hinweise in Bezug auf die Gebietsausweisung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 165A werden zur Kenntnis genommen und wurden in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Bezüglich der durch das Kreisgesundheitsamt angemerkten fehlenden Bewertung nach DIN 18005 sowie Bewertung der als Option eingetragenen Parkfläche P4 hat der Lärmgutachter eine ergänzende Stellungnahme eingereicht.¹

Die DIN 18005 weist in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung Orientierungswerte aus, die sich nach den Emittenten Verkehr, Industrie/Gewerbe und Sport / Freizeit unterscheiden. Für den gewerblichen Lärm wurde ermittelt, dass die angeführten Werte den Immissionsrichtwerten der TA Lärm entsprechen. Für die gewerblichen Emissionen gilt somit, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Für den öffentlichen Straßenverkehr wurde zwar eine Überschreitung der Richtwerte an zwei Immissionsorten überschritten, die Überschreitung ist jedoch zum größten Teil auf den bereits bestehenden Verkehr zurückzuführen.

Der Anregung, grundsätzlich die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III für den übrigen Bereich des Bebauungsplanes festzusetzen, wurde gefolgt. Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen, die Begründung sowie der Umweltbericht wurden entsprechend überarbeitet. Hierdurch werden auch die Anforderungen des Schallgutachters für Bettenräume (erf. R' res. von mind. 35 dB) erfüllt.

Da die berechneten Geräuschbelastungen zu einem Teil auf das neu geplante Parkhaus zurückzuführen sind, wird angeregt, das Parkhaus in Richtung der Bettenbereiche des Krankenhauses geschlossener zu gestalten. Das Parkhaus ist geplant mit einer Fassadenöffnung von 70%. Dieser Wert wurde der Schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt. Allerdings wird der Fassadenbereich des Parkhauses, der nach Nord-Westen orientiert ist aus Brandschutzgründen mit einem geringeren Öffnungsanteil ausgebildet werden, so dass hier eine gewisse aktive Lärmschutzmaßnahme erreicht wird. Da die Planung zum Parkhaus noch nicht abgeschlossen ist, wird zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den passiven Lärmschutzmaßnahmen an der Ostflanke des Krankenhauses festgehalten.

¹ Ergänzende Stellungnahme TAC zum Gutachten TAC-531-08, vom 04.09.2008

In der Stellungnahme des Kreises Mettmann wird davon ausgegangen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel an der Walder Straße 28 ähnlich hoch ist wie am Immissionsort 9 (Nordfassade Gesundheitszentrum). Es wird daher angeregt, auch für diesen Bereich Lärmpegelbereich IV als Anforderung für die Fassaden bzw. Außenbauteile festzulegen. In einem Gespräch mit dem Lärmgutachter, der auch die Berechnungen für den angrenzenden Bebauungsplan 165 A durchgeführt hat, wurde deutlich dass der maßgebliche Außenlärmpegel an der Nordfassade des Hauses Walder Str. 28 ähnlich hoch ist wie am Immissionsort 9. Dies wird ferner durch die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 165A vom 12.06.2008, in der das betroffene Gebäude Walder Straße Nr. 28 abgebildet und berücksichtigt ist, verifiziert. Die Anregung des Kreises Mettmanns hinsichtlich der Festlegung des Lärmpegelbereich IV in diesem Bereich wird daher übernommen.

1.2. Schreiben des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR) - Rheinische Bodendenkmalpflege vom 07.08.2008

Aufgrund der Nähe der Ringwallanlage sind, lt. Stellungnahme der Rheinischen Bodendenkmalpflege beim LVR, Funde im Umfeld der Ringwallanlage nicht auszuschließen. Bei einem Ortstermin mit dem LVR wurde daher folgende Vorgehensweise besprochen: Um möglichst keine Verzögerung der geplanten Bauarbeiten zu erzielen, werden im Vorfeld der Bauarbeiten Grabungsarbeiten durchgeführt. Hierzu wird K+ nach Erteilung einer Grabungsgenehmigung durch die obere Denkmalbehörde eine Firma mit den Grabungsarbeiten beauftragen. Die Grabungsarbeiten finden zunächst im Garten des Gebäudes Gartenstraße 14 statt, und zwar auf der an die Straße Am Holterhöfchen angrenzenden seitlichen Gartenfläche. Sollte sich bei den Untersuchungen im Gartenbereich zeigen, dass ein total gestörter Bodenaufbau vorliegt, so wären im Bereich des angrenzenden Parkplatzes zunächst 2 bis 3 kleine Sondagen zur Überprüfung des Bodenaufbaus erforderlich. Zeigt sich bei dieser Überprüfung ebenfalls ein gestörter Bodenaufbau, so sind keine weiteren archäologischen Maßnahmen erforderlich. In dem Parkplatzbereich muss zunächst eine „gestörte“ Schicht von ca. 0,80 m bis 1,00 m abgetragen werden. Erst hierunter befindet sich Erdreich das für die archäologische Untersuchung aussagefähig ist.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aufgenommen, dass Tiefbauarbeiten im Nahbereich des Bodendenkmals Ringwallanlage nur mit Zustimmung der Rheinischen Bodendenkmalpflege zulässig sind. Der Nahbereich wurde bei einem Ortstermin durch die Rheinische Bodendenkmalpflege mit rd. 12 m parallel zur Straße Am Holterhöfchen innerhalb des Plangebietes definiert.

Den Anregungen der Rheinischen Bodendenkmalpflege wird folglich entsprochen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

1.3 Schreiben des ADFC - Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club vom 10.07.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden Fahrradabstellanlagen über ein entsprechendes Symbol nachrichtlich gekennzeichnet. Durch diesen Hinweis wird verdeutlicht und sichergestellt, dass an einer geeigneten Stelle in der Nähe des Eingangsbereiches jeweils 10 Fahrradabstellanlagen „Hildener Modell“ mit je 20 Fahrradabstellplätzen errichtet werden.

1.4. Stellungnahme Eheleute Reinhard und Bärbel Niebel vom 07.08.2008

Verkehr

Die von den Eheleuten Niebel hervorgebrachten Einwände bezüglich der Folgen im Straßenverkehr kann nicht gefolgt werden, da das Verkehrsgutachten dieses eindeutig widerlegt.

Die Berechnungen des Verkehrsaufkommens im Gutachten erfolgten nach einem allgemein anerkannten Verfahren. Die getroffenen Annahmen und Berechnungen der Einwender sind auch nach Einbeziehung des Verkehrsgutachters aus fachgutachterlicher Sicht nicht korrekt. Laut ergänzender Stellungnahme des Verkehrsgutachters werden auch in Spitzenstunden Belastungen von 100 KFZ/Stunde nicht überschritten aufgrund des gewählten Erschließungskonzeptes.

Zu den befürchteten Folgen der Verkehrsauswirkungen ist außerdem folgendes anzumerken:

- Der Charakter der Gartenstraße wird erhalten durch den Erhalt der Straßenaufteilung und der Bäume. Lediglich der abfließende Verkehr wird über die Gartenstraße geführt.
- Eine erhöhte Unfallgefahr wird aufgrund der Trennung der Verkehre nicht gesehen. Aufgrund der berechneten Verkehrsbelastung stuft das Verkehrsgutachten auch in Zukunft die Situation als unproblematisch ein.
- Die Lärmemissionen wurden im Lärmgutachten überprüft. Hieraus ergeben sich keine wesentlichen Erhöhungen für die Gartenstraße. Die Lärmimmissionen des Planstandes für die Gartenstraße überschreiten nicht die Immissionsrichtwerte. Die Abgasemissionen entsprechen der einer Wohnstraße, da die Anzahl der Fahrzeuge das für eine Wohnstraße tolerierbare Maß nicht überschreiten.
- Die Kfz-Stellplätze in der Gartenstraße sind eindeutig nur für Bewohner ausgeschildert. Falls diese anderweitig genutzt werden, liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die entsprechen geahndet werden kann.

Gebäudehöhe und -abstand

Die Befürchtung einer aufgrund der geplanten Gebäudehöhe auftretenden Schluchtsituation kann nicht geteilt werden, da der Straßenraum räumlich gesehen im Wesentlichen durch die großkronigen Bäume geprägt wird. Das neue Gebäude hält einen Abstand von 5 m gegenüber der öffentlichen Straßenfläche ein. Die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden ebenfalls eingehalten. Die tatsächlichen Gebäudehöhen der Reihenhäuser in der Gartenstraße betragen: 67,41 m Firsthöhe und 64,30 m Traufhöhe über NHN gegenüber einer geplanten maximalen Wandhöhe von 71,0 m über NHN, bzw. 74,5 m über NHN im Fall der zurückliegenden Staffelgeschosse. Da die vorhandenen Reihenhäuser mit dem Giebel zur Straße orientiert sind, ist die Firsthöhe als raumprägend zu definieren. Der Unterschied beträgt also 3,59 m auf einem Abstand von 22 m und 6,09 m auf einem Abstand von 23,50 m. Es sind somit z.T. deutliche Überhöhungen gegenüber der benachbarten Bebauung festzustellen. Jedoch sind diese Überhöhungen in Relation zu dem baulichen Abstand der Gebäude zu sehen. Das geplante Gesundheitszentrum wird gegenüber der z.T. heute bestehenden Bebauung um 5 m in Richtung Westen verschoben.

Die vom Einwender benannte Beeinträchtigung der Privatsphäre wird aus Sicht der Stadt Hilden in der beschriebenen Weise nicht erkannt, da die vorhandenen und ausladenden Bäume bereits ausreichend Sichtschutz bieten. Entsprechend ist die Verschattung der Gebäude zum größten Teil bereits vorhanden durch die hohen Bäume auf beiden Seiten der Gartenstraße. Ferner sind durch die Nutzung als Facharztzentrum und durch die entsprechend stattfindenden Behandlungen davon auszugehen, dass Gardinen, Vorhänge oder

sonstige Sichtschutzmaßnahmen den direkten Einblick in die Arztpraxen und folglich auch den Blick aus den Praxen verhindern bzw. unterbinden.

Die Gartenstraße liegt in einem urban geprägten Bereich im direkten Anschluss an die Innenstadt. Dieser Bereich wird insbesondere durch eine höhere bauliche Dichte geprägt als in Randbereichen der Stadt. Demnach sind im Innenstadtbereich Beeinträchtigungen durch Verschattungen hinzunehmen. Ferner werden lediglich Verschattungen durch die Planung erfolgen, die sich für die Gartenstraße erst ab den Nachmittags- bzw. Abendstunden bemerkbar machen. Des Weiteren wird auf die bestehenden Gebäude und Gehölze auf der westlichen Seite der Gartenstraße hingewiesen, die eine gewisse Vorprägung in Bezug auf die Verschattung mit sich bringen.

Anregungen:

1. Das Gebäude wird bereits um 5 m versetzt. Ein weiterer Versatz ist nicht ohne erhebliche Beeinträchtigungen für den Betrieb des Krankenhauses möglich.
2. Beschränkung der Geschossigkeit würde das gesamte Gesundheitszentrum in Frage stellen. Im Interesse der Bevölkerung und der zeitgemäßen Erneuerung des Krankenhauses mit Gesundheitszentrum sind somit auch die Staffelgeschosse notwendig. Der K+ Verbund nimmt dabei seinen Auftrag als gemeinnützige Gesellschaft wahr. Im Bereich der Staffelgeschosse sollen dauerkranke Dialysepatienten behandelt werden, für diese Nutzung eignen sich insbesondere die stärker belichteten oberen Staffelgeschosse.
3. Eine Verbreiterung der Fahrbahn würde dazu führen, dass Autofahrer erst recht zum schnellen Fahren verleitet werden. Die Bäume könnten bei diesem Szenario nicht erhalten werden, ebenso das Bild der Straße als Eingangssituation zum Kulturdenkmal. Da im Verkehrsgutachten außerdem festgestellt wird, dass es kein Handlungsbedarf in dieser Richtung gibt, kann auf diese Anregung nicht eingegangen werden.
4. Für den Bereich der Gartenstraße besteht derzeit eine Tempo 30 Zone. Diese soll erhalten bleiben, weitere Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung sind aus Sicht der Stadt Hilden nicht notwendig, da sich auch die Gartenstraße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 165B befindet. Falls Überschreitungen der vorgeschriebenen Geschwindigkeit zu verzeichnen sind, sind diese ordnungsrechtlich zu ahnden.
5. Die Gehölze in der Gartenstraße sollen erhalten werden. Eine Neupflanzung kann im Bebauungsplan nicht festgelegt werden, da dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereiches liegt.
6. Für die Außenfassaden der Ostseite der Gartenstraße gibt es keine Notwendigkeit für passive Lärmschutzmaßnahmen, da die Immissionsrichtwerte hier nicht überschritten werden.
7. Eine Verlagerung der Bushaltestelle ist nicht beabsichtigt, da dies zu Konflikten mit den geplanten Einfahrten als auch dem bestehenden Taxistand führen würde.

1.5. Stellungnahme Prof.Dr.-Ing. Ulrich Ranft vom 10.08.2008

Zur vom Einwender angeführten Sinnhaftigkeit der geplanten Größenordnung des Krankenhauses ist anzumerken, dass es das Planungsziel des Krankenhauses ist, dieses nicht nur zu modernisieren, sondern eine langfristige Bestandssicherung an dem Standort Hilden zu gewährleisten. Angestrebt wird eine Vernetzung des Krankenhauses mit dem ambulan-

ten Bereich. Der K+ Verbund ist eine gemeinnützige Gesellschaft und hat Verantwortung gegenüber den Bürgern. Ferner wird angemerkt, dass das Gesundheitszentrum kein Renditeobjekt ist.

Verkehr

Aufgrund der Bezweifelung der im Verkehrsgutachten ermittelten Werte wurde durch den Verkehrsgutachter eine Ergänzung erstellt, in der die Grundlagen des Gutachtens sowie die Untersuchungsmethoden erläutert werden. Die Berechnung erfolgte demnach nach einem allgemein anerkannten Verfahren. Die Einschätzung des Verkehrsaufkommens erfolgte auf der Grundlage der theoretisch maximal möglichen täglichen Behandlungsfälle und einer entsprechenden Verteilung über den Tageszeitraum gemäß den vorgesehenen Behandlungszeiten. Des Weiteren wurde der durch Mitarbeiter, Anlieger, Besucher und durch die Anlieferung verursachte Verkehr ermittelt und in die Berechnung eingestellt. Des Weiteren ist zu beachten, wie auch im Verkehrsgutachten angeführt, dass ein gewisser Anteil an Personen mehrere Einrichtungen auf dem Grundstück aufsuchen. Demnach können die einzelnen Verkehre nicht einfach addiert werden. Die Berechnungen des Verkehrsaufkommens im Gutachten erfolgten nach einem allgemein anerkannten Verfahren. Die Stadt Hilden erkennt keine Gründe an den Aussagen des Fachgutachtens zu zweifeln.

Im geplanten Parkhaus sind 15 Stellplätze für südlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebäude vorgesehen. Die Nutzung durch weitere Nutzer ist grundsätzlich nicht beabsichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass das Parkhaus für Innenstadtbesucher nicht primär angesteuert wird, da in der zentralen Innenstadt von Hilden weitere, und in Bezug auf die Entfernung zur Fußgängerzone, attraktivere Parkmöglichkeiten angeboten werden. Das geplante Parkhaus wird kostenpflichtig sein, was wiederum die Attraktivität für anderweitige Nutzer mindert.

Die verkehrlichen Auswirkungen liegen laut Aussage des Gutachtens im tolerierbaren Bereich. Die Grenzwerte für die Einordnung als Wohnstrasse werden nicht überschritten, somit auch nicht die Abgaswerte.

Der ermittelte Beurteilungspegel an der Ostseite des Ersatzneubaus ist im Wesentlichen auf den Betriebslärm des Krankenhauses und des geplanten Parkhauses zurückzuführen. Die Gartenstrasse wird insbesondere auch durch Lärmimmissionen des Parkhauses betroffen. Unter Bezugnahme der Schalltechnischen Untersuchung können die Immissionsrichtwerte an dem auf der Gartenstraße ungünstigst gelegenen Immissionsort eingehalten werden. Es sind somit keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festzustellen.

Der Einwender erwartet außerdem ein nicht unerhebliches Gefährdungspotenzial für Passanten, insbesondere für Schüler. Aufgrund der Trennung der Verkehrsarten und der geplanten Führung des Verkehrs (lediglich Ausfahrt über die Gartenstraße) wird dieses Gefährdungspotenzial aus Sicht des Verkehrsgutachters nicht erkannt. Die Anzahl der Kfz-Bewegungen bleibt innerhalb des für eine Wohnstraße tolerierbaren Bereiches.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Abgasemissionen wird aufgrund der erwarteten Verkehrsmenge ebenfalls nicht gesehen. „Stop and go“- Bewegungen sind aufgrund der im Verkehrsgutachten durchgeführten Berechnung des Knotenbereiches, wonach auch in Spitzenzeiten keine Rückstaugefahr zu erwarten ist, nicht zu befürchten.

Beeinträchtigung des Wohngebietes Gartenstraße und des Kulturdenkmals

Zu den Anregungen in Bezug auf die Beeinträchtigung des Wohngebietes Gartenstraße und des Kulturdenkmals wird wie folgt Stellung genommen. Die Verschattung der Gebäude ist zum größten Teil bereits vorhanden durch die hohen Bäume auf beiden Seiten der Gartenstraße. Hinzu kommt, dass die Besonnung der Häuser von der Ost- und der Südseite aus unverändert bleibt. Zu den Verschattungsauswirkungen des Parkhauses ist anzumerken, dass das Parkhaus eine Gesamthöhe von 68,5 m über NHN gemäß Festsetzung im Bebauungsplan nicht überschreiten darf. Diese Höhe liegt lediglich 57 cm über der Firsthöhe der Gebäude Gartenstraße Nr. 12 und 14 an dessen Stelle das Parkhaus errichtet werden soll. Gegenüber dem vorhandenen Gebäude wird das Parkhaus allerdings um 5 m zurück versetzt.

Die Gartenstraße liegt in einem urban geprägten Bereich im direkten Anschluss an die Innenstadt. Dieser Bereich wird insbesondere durch eine höhere bauliche Dichte geprägt als in Randbereichen.

Es wird jedoch grundsätzlich durch die Planung zu einer höheren Verschattung in der Gartenstraße/Walder Straße kommen. Unter Berücksichtigung des innerstädtischen Standortes, des urban geprägten Umfeldes, der bestehenden Situation innerhalb des Plangebietes sowie unter gerechter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird den Anregungen des Einwenders nicht gefolgt. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird aus Sicht der Stadt Hilden nicht erkannt.

Zur Befürchtung, dass die Gebäude eine erhöhte Lärmreflexion verursachen, kann entgegnet werden, dass Reflexion bei den Berechnungen des Lärmgutachtens eingeflossen ist und somit bereits berücksichtigt wurde. Auch die Bauweise des Parkhauses (30% der Fassade werden geschlossen gestaltet) wurde entsprechend im Lärmgutachten berücksichtigt. Die befürchtete Lärmreflexion oder zusätzliche Lärmimmissionen durch das Parkhaus können somit ausgeschlossen werden.

Die Eingangssituation zum Kulturdenkmal wird im Wesentlichen durch die Bäume in der Gartenstraße geprägt. Die Walder Straße stellt im Stadtbild von Hilden eine aus der Stadt herausführende Bebauungsachse dar, die im Wesentlichen durch Bebauung begleitet wird. Der Bau des Gesundheitszentrums verstärkt diese Achse. Der Eingang der Gartenstraße wird durch den Bauungsakzent betont, der Weg zur Ringwallanlage wiederum wird durch den Baumbestand gekennzeichnet.

Anregungen

Im Vorfeld der Planung wurden Möglichkeiten zur Anordnung des geplanten Gesundheitszentrums diskutiert und geprüft. Nach Prüfung des Alternativvorschlages des Einwenders ist festzustellen, dass eine Ver- und Entsorgung des Krankenhauses sowie der reibungslose Ablauf der Versorgung der Patienten in diesem Modell jedoch nicht möglich sind. Hinzu kommt, dass der funktionelle Ablauf des Gesundheitszentrums in dieser Variante nicht gewährleistet ist. Ferner ist erklärtes Ziel der Planung, den Kreuzungsbereich Walder Straße/Gartenstraße zu betonen, um hier eine Raumkante gegenüber den großflächigen Verkehrsflächen der Berliner Straße und Walder Straße auszubilden und auch den Eingangsbereich Gartenstraße in Richtung der Ringwallanlage zu betonen.

Weitere Planungsabsicht ist, das Krankenhaus nicht nur zu modernisieren, sondern eine langfristige Bestandssicherung zu gewährleisten. Angestrebt wird eine Vernetzung des Krankenhauses mit dem ambulanten Bereich. Dies ist für die Zukunft notwendig.

Städtebaulich gesehen, ist die bauliche Begleitung der Walder Straße und die Betonung einer Eingangssituation zum Holterhöfchen hin, sinnvoll.

Die Anlage einer Tiefgarage unter dem jetzigen Parkplatz würde die Kosten so erhöhen, dass der Betrieb nicht mehr wirtschaftlich wäre. Die Kosten wären so hoch, dass das ganze Projekt in Frage gestellt würde. Dies ist folglich nicht im Interesse des Allgemeinwohls.

Die Führung des Krankenhausverkehrs über die Straße Am Holterhöfchen und anschließend über die Feuerwehrstraße wird nicht angestrebt, da die Straße Am Holterhöfchen technisch nicht geeignet ist für zusätzlichen Straßenverkehr. Ferner ist nicht beabsichtigt die Straße Am Hölterhöfchen, im direkten Anschluss an das Bodendenkmal Ringwallanlage, durch weiteren zusätzlichen Verkehr zu belasten. Die Gartenstraße ist hinsichtlich des Ausbauzustandes geeignet die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Aus verkehrstechnischer und schalltechnischer Sicht werden keine Konflikte durch die Fachgutachter erkannt.

Aus den zuvor aufgeführten Gründen wird den Anregungen nicht gefolgt.

1.6. Stellungnahme Frau Ursula Güldenbergl vom 11.08.2008

Gebäudeabstände und -höhen

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird nicht gefolgt. Es sind Überhöhungen von rd. 10 m gegenüber der benachbarten Bebauung festzustellen. Jedoch sind diese Überhöhungen in Relation zu dem baulichen Abstand der Gebäude zu sehen. Das geplante Gesundheitszentrum wird gegenüber der z.T. heute bestehenden Bebauung um 5 m in Richtung Westen verschoben. Die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, die das geplante Gesundheitszentrum auslöst, wurden geprüft und können eingehalten werden. Die Verschattung des Gartens ist bereits jetzt zu einem großen Teil durch die hohen Bäume gegeben und tritt erst zum späten Nachmittag bzw. Abend ein. Die Besonnung von Osten und Süden wird durch die Neubebauung nicht beeinflusst. Die Gartenstraße liegt in einem urban geprägten Bereich im direkten Anschluss an die Innenstadt. Dieser Bereich wird insbesondere durch eine höhere bauliche Dichte geprägt als in Randbereichen der Stadt Hilden.

Das geplante Gesundheitszentrum und das Parkhaus wurden bereits um 5 m gegenüber dem öffentlichen Straßenraum zurückversetzt. Eine Reduzierung um ein Geschoss ist nicht möglich, denn dies würde die Funktionsfähigkeit und Realisierbarkeit des gesamten Gesundheitszentrums in Frage stellen. Im Interesse der Bevölkerung und der zeitgemäßen Erneuerung des Krankenhauses in Kombination mit einem Gesundheitszentrum sind auch die Staffelgeschosse notwendig. Der K+ Verbund nimmt dabei seinen Auftrag als gemeinnützige Gesellschaft wahr. Im Bereich der Staffelgeschosse sollen dauerkranke Dialysepatienten behandelt werden, für diese Nutzung eignen sich insbesondere die stärker belichteten oberen Staffelgeschosse.

Es wird jedoch grundsätzlich durch die Planung zu einer höheren Verschattung in der Gartenstraße/Walder Straße kommen. Unter Berücksichtigung des innerstädtischen Standortes, des urban geprägten Umfeldes, der bestehenden Situation innerhalb des Plangebietes sowie unter gerechter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird den Anregungen des Einwenders nicht gefolgt. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird aus Sicht der Stadt Hilden nicht erkannt.

Lärm und Klima

Zur befürchteten Schallreflexion ist anzumerken, dass das Lärmgutachten bestehende und geplante Gebäude einschließlich deren Reflexion bei der Berechnung berücksichtigt. Der Umweltbericht geht von einer geringfügigen Mehrbelastung des Schutzgutes Klima durch verkehrsinduzierte Abgase aus. In der Summe werden die Erhöhungen aufgrund der Vorbelastungen als geringfügig eingestuft. Hinzu kommen Verbesserungen aufgrund der Modernisierung der Heizungstechnik bei den Neubauten.

Verkehrssicherheit

Eine Gefährdung wird aufgrund der getrennten Verkehrsführung nicht gesehen. Hinzu kommt, dass die Kfz-Zahlen das tolerierbare Maß einer Wohnstraße nicht überschreiten. Bei einer Belastung, die auch in der Spitzenstunde (16:45 – 17:45 Uhr) ein Maß von 100 KFZ/h nicht überschreitet ist die Situation in der Gartenstraße aus Sicht des Verkehrsgutachters als unproblematisch einzustufen.

Die Einwenderin schließt sich inhaltlich den Hinweisen und Anregungen des Einwenders Prof. Dr. Ullrich Ranft an. Eine Abhandlung der Anregungen des Einwenders Prof. Dr. Ullrich Ranft erfolgte unter Punkt 1.5 und wird hier nicht nochmals aufgeführt.

Aus den zuvor dargelegten Gründen und Aspekten wird den Anregungen nicht gefolgt.

1.7. Stellungnahme Eheleute Jürgen und Gisela Lorenz vom 12.08.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird aus nachfolgenden Aspekten nicht gefolgt.

Verkehr

Im Verkehrsgutachten wird die Spitzenzeit am Nachmittag gesehen, zwischen 16:45 und 17:45 Uhr. Eine Beeinträchtigung der Verkehrsabwicklung an den Knotenpunkten wird auch zu diesem Zeitpunkt nicht erwartet. Die Gartenstraße und die Straße Am Holterhöfchen weisen im Bestand eine sehr geringe Verkehrsdichte auf. Laut Verkehrsgutachten bleiben die Werte auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen einer Wohnstraße. Folglich ist bei einer solchen Belastung mit max. 100 Kfz in der Spitzenstunde auch ein Mischungsprinzip möglich, das bedeutet, dass bei derartigen Belastungen eine gemeinsame Nutzung von Radfahrern und Fußgängern als verträglich angesehen werden kann. Folglich wurden auch die Verkehrsteilnehmer Radfahrer und Fußgänger in dem Verkehrsgutachten berücksichtigt. Durch die Trennung der Verkehre sind ferner noch geringere Konflikte zu erwarten.

Im Vorfeld der Planung wurden Möglichkeiten zur Anordnung des geplanten Gesundheitszentrums diskutiert und geprüft. Nach Prüfung des Alternativvorschlages des Einwenders ist festzustellen, dass eine Ver- und Entsorgung des Krankenhauses sowie der reibungslose Ablauf der Versorgung der Patienten in diesem Modell jedoch nicht möglich sind. Hinzu kommt, dass der funktionelle Ablauf des Gesundheitszentrums in dieser Variante nicht gewährleistet ist. Ferner ist erklärtes Ziel der Planung, den Kreuzungsbereich Walder Straße/Gartenstraße zu betonen, um hier eine Raumkante gegenüber den großflächigen Verkehrsflächen der Berliner Straße und Walder Straße auszubilden und auch den Eingangsbereich Gartenstraße in Richtung der Ringwallanlage zu betonen.

Städtebaulich gesehen, ist die bauliche Begleitung der Walder Straße und die Betonung einer Eingangssituation zum Holterhöfchen hin, sinnvoll.

Die Anlage einer Tiefgarage unter dem jetzigen Parkplatz würde die Kosten so erhöhen, dass der Betrieb nicht mehr wirtschaftlich wäre. Die Kosten wären so hoch, dass das ganze Projekt in Frage gestellt würde. Dies ist folglich nicht im Interesse des Allgemeinwohls.

Die Führung des Krankenhausverkehrs über die Straße Am Holterhöfchen und anschließend über die Feuerwehrstraße wird nicht angestrebt, da die Straße Am Holterhöfchen technisch nicht geeignet ist für zusätzlichen Straßenverkehr. Ferner ist nicht beabsichtigt die Straße Am Hölterhöfchen, im direkten Anschluss an das Bodendenkmal Ringwallanlage, durch weiteren zusätzlichen Verkehr zu belasten. Die Gartenstraße ist hinsichtlich des Ausbauszustandes geeignet die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Aus verkehrstechnischer und schalltechnischer Sicht werden keine Konflikte durch die Fachgutachter erkannt.

Gebäude:

Das geplante Gesundheitszentrum wird ca. 7,50 m hinter einer Reihe großkroniger Bäume errichtet. Die bereits vorhandene Verschattung durch die Bäume wird nicht wesentlich erhöht. Die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, die das geplante Gesundheitszentrum und das Parkhaus auslösen, wurden geprüft und können eingehalten werden. Die Verschattung der östlich angrenzenden Grundstücke ist bereits jetzt zu einem großen Teil durch die hohen Bäume gegeben und tritt erst zum späten Nachmittag bzw. Abend ein. Die Besonnung von Osten und Süden wird durch die Neubebauung nicht beeinflusst. Zu den Verschattungsauswirkungen des Parkhauses ist anzumerken, dass das Parkhaus eine Gesamthöhe von 68,5 m über NHN gemäß Festsetzung im Bebauungsplan nicht überschreiten darf. Diese Höhe liegt lediglich 57 cm über der Firsthöhe der Gebäude Gartenstraße Nr. 12 und 14 an dessen Stelle das Parkhaus errichtet werden soll. Gegenüber dem vorhandenen Gebäude wird das Parkhaus allerdings um 5 m zurück versetzt. Folglich sind Auswirkungen in Bezug auf Verschattungen hier zu relativieren.

Die Gartenstraße liegt in einem urban geprägten Bereich im direkten Anschluss an die Innenstadt. Dieser Bereich wird insbesondere durch eine höhere bauliche Dichte geprägt als in Randbereichen. Die Walder Straße stellt eine geradlinige Achse dar, die bis in die Innenstadt reicht und deutliche Raumkanten aufweist. An der Stelle des Krankenhauses wird diese Kante derzeit undeutlich. Dies wird durch den Neubau aufgehoben und der Eingangsbereich der Gartenstraße zu der Ringwallanlage wird betont.

Es wird jedoch grundsätzlich durch die Planung zu einer höheren Verschattung in der Gartenstraße/Walder Straße kommen. Unter Berücksichtigung des innerstädtischen Standortes, des urban geprägten Umfeldes, der bestehenden Situation innerhalb des Plangebietes sowie unter gerechter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird den Anregungen des Einwenders nicht gefolgt. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird aus Sicht der Stadt Hilden nicht erkannt.

Die Stadt Hilden führt in Bezug auf ein gefordertes Modell an, dass dies nicht üblich für einen Bebauungsplan ist. Bei dem von den Einwendern benannten Bebauungsplan Nr. 73A (Sparkassenneubau) hat der Investor sich bereiterklärt ein Modell anfertigen zu lassen. Ein Modell kann in einem Bauleitplan rechtlich nicht gefordert werden. Statt eines Modells haben die Architekten jedoch bei der Bürgeranhörung bzw. Bürgerinformationsveranstaltung verschiedene Computeranimationen gezeigt.

Die Einwender schließen sich inhaltlich den Hinweisen und Anregungen des Einwenders Prof. Dr. Ullrich Ranft an. Eine Abhandlung der Anregungen des Einwenders Prof. Dr. Ullrich Ranft erfolgte unter Punkt 1.5 und wird hier nicht nochmals aufgeführt.

Aus den zuvor dargelegten Gründen und Aspekten wird den Anregungen nicht gefolgt.

1.8. Stellungnahme Benno Walter vom 18.08.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird aus nachfolgenden Aspekten nicht gefolgt.

Zu a)

Die Verlegung des Gesundheitszentrum in den weiteren Innenbereich des Plangebietes, um einen größeren Abstand gegenüber der Bebauung an der Walder Straße und der Gartenstraße zu erhalten wird nicht gefolgt, da sonst gegenüber dem bestehenden Krankenhaushauptgebäude, dem geplanten Ersatzneubau und weiteren Gebäuden im Süden des Plangebietes (insbesondere K+ Forum) die erforderlichen Abstandsflächen nach aller Wahrscheinlichkeit nicht eingehalten werden könnten. Ferner würden Konflikte bei der Erschließung und Abwicklung des Verkehrsablaufes innerhalb des Plangebietes entstehen.

Ferner ist erklärtes Ziel der Planung, den Kreuzungsbereich Walder Straße/Gartenstraße zu betonen, um hier eine Raumkante gegenüber den großflächigen Verkehrsflächen der Berliner Straße und Walder Straße auszubilden und auch den Eingangsbereich Gartenstraße in Richtung der Ringwallanlage zu betonen.

Zu b)

Der Vorschlag, den Baukörper auf den Grundriss des Altbaus zu setzen entspricht dem Vorschlag von Prof. Dr. Ullrich Ranft. Im Vorfeld der Planung wurden Möglichkeiten zur Anordnung des geplanten Gesundheitszentrums diskutiert und geprüft. Nach Prüfung des Alternativvorschlages des Einwenders ist festzustellen, dass eine Ver- und Entsorgung des Krankenhauses sowie der reibungslose Ablauf der Versorgung der Patienten in diesem Modell jedoch nicht möglich sind. Hinzu kommt, dass der funktionelle Ablauf des Gesundheitszentrums in dieser Variante nicht gewährleistet ist. Ferner ist, wie bereits erläutert, erklärtes Ziel der Planung, den Kreuzungsbereich Walder Straße/Gartenstraße zu betonen, um hier eine Raumkante gegenüber den großflächigen Verkehrsflächen der Berliner Straße und Walder Straße auszubilden und auch den Eingangsbereich Gartenstraße in Richtung der Ringwallanlage zu betonen.

Weitere Planungsabsicht ist, das Krankenhaus nicht nur zu modernisieren, sondern eine langfristige Bestandssicherung zu gewährleisten. Angestrebt wird eine Vernetzung des Krankenhauses mit dem ambulanten Bereich. Dies ist für die Zukunft notwendig.

Städtebaulich gesehen, ist die bauliche Begleitung der Walder Straße und die Betonung einer Eingangssituation zum Holterhöfchen hin, sinnvoll.

Zu c)

Die Beibehaltung des Parkplatzes an jetziger Stelle fällt aus oben genannten Gründen aus, da hier das Gesundheitszentrum geplant ist.

Die ursprüngliche Planung, eine Stellplatzanlage im Südwesten des Plangebietes zu errichten wurde im weiteren Verlauf des Verfahrens zurückgestellt. Ziel war es, über den westlich angrenzenden und derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 165A die Erschließung herzustellen. Da jedoch nicht gesichert ist, dass der angrenzende Bebauungsplan Nr. 165A Rechtskraft erlangt, wurde diese Variante nicht weiter verfolgt. Eine anderweitige verkehrliche Erschließung dieser Stellplatzanlage im Südwesten des Plangebietes scheidet aus, da mögliche Erschließungswege über das Grundstück entweder entlang der

Engstelle im Westen des Krankenhaushauptgebäudes oder über das Holterhöfchen geführt werden würden. Eine Erschließung entlang der westlichen Flanke des bestehenden Krankenhauses führt zu erheblichen Konflikten mit der Krankenhausorganisation, insbesondere würden hierdurch der Haupteingang und die Liegendanfahrt erheblich eingeschränkt. Die verkehrliche Erschließung über die Straße Am Holterhöfchens scheidet ebenfalls aus, da diese Straße nicht für eine solche Belastung ausgebaut ist und es nicht beabsichtigt ist, den Verkehr über diese derzeit gering belastete Straße zu leiten. Ferner wären die Wegebeziehungen zwischen der Stellplatzanlage im Südwesten und den Einrichtungen im Plangebiet deutlich verlängert.

Zu d)

Die Anlage einer Tiefgarage unter dem jetzigen Parkplatz würde die Kosten so erhöhen, dass der Betrieb nicht mehr wirtschaftlich wäre. Die Kosten wären so hoch, dass das ganze Projekt in Frage gestellt würde. Dies ist folglich nicht im Interesse des Allgemeinwohls. Aus den zuvor dargelegten Gründen und Aspekten wird den Anregungen nicht gefolgt.

1.9. Stellungnahme Peter Seufert vom 20.08.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird aus nachfolgenden Aspekten nicht gefolgt.

Die geplante Verkehrsführung wurde vom Gutachter empfohlen und entzerrt den Verkehr, so dass nur der ausfahrende Verkehr des Parkhauses sowie der Kurzzeitparkplätze im südlichen Anschluss an das Gesundheitszentrum auf die Gartenstraße geleitet wird.

Die Beeinträchtigungen durch Verkehr sind laut Gutachten so gering, dass diese aus verkehrstechnischer Sicht zumutbar sind und das tolerierbare Maß einer Wohnstraße nicht überschreiten.

Zu der Planung des Parkhauses ist anzumerken, dass das Parkhaus eine Gesamthöhe von 68,5 m über NHN gemäß Festsetzung im Bebauungsplan nicht überschreiten darf. Diese Höhe liegt lediglich 57 cm über der Firsthöhe der Gebäude Gartenstraße Nr. 12 und 14 an dessen Stelle das Parkhaus errichtet werden soll. Gegenüber dem vorhandenen Gebäude wird das Parkhaus allerdings um 5 m zurück versetzt. Somit werden Auswirkungen, insbesondere durch Verschattungen relativiert. Der Abstand zur nächstgelegenen Bebauung wird mehr als 20 m betragen. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß Bauordnungsrecht werden eingehalten.

Die Gartenstraße liegt in einem urban geprägten Bereich im direkten Anschluss an die Innenstadt. Dieser Bereich wird insbesondere durch eine höhere bauliche Dichte geprägt als in Randbereichen. Die Walder Straße stellt eine geradlinige Achse dar, die bis in die Innenstadt reicht und deutliche Raumkanten aufweist. An der Stelle des Krankenhauses wird diese Kante derzeit undeutlich. Dies wird durch die geplanten Neubaumaßnahmen aufgehoben und der Eingangsbereich der Gartenstraße zu der Ringwallanlage wird betont.

Es kann jedoch grundsätzlich durch die Planung zu einer höheren Verschattung in der Gartenstraße/Walder Straße kommen. Unter Berücksichtigung des innerstädtischen Standortes, des urban geprägten Umfeldes, der bestehenden Situation innerhalb des Plangebietes sowie unter gerechter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird den Anregungen des Einwenders nicht gefolgt.

Das eingeschossige Gebäude Gartenstraße 7a stellt eine Ausnahme im Straßenbild dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 212 lässt für die Ostseite der Gartenstraße eine 2-geschossige Bauweise zu. Direkt angrenzend ist sogar dreigeschossige Bauweise zulässig. Im Bebauungsplan ist durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen eine geordnete Höhenstaffelung beabsichtigt, die auf die Strukturen und Gebäude innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches reagiert.

Die Anlage einer Tiefgarage unter dem jetzigen Parkplatz, wie vom Einwender beschrieben, würde die Baukosten so erhöhen, dass der Betrieb nicht mehr wirtschaftlich wäre. Die Kosten wären so hoch, dass das ganze Projekt in Frage gestellt würde. Dies ist folglich nicht im Interesse des Allgemeinwohls. Der Einwender schließt sich inhaltlich den Hinweisen und Anregungen des Einwenders Prof. Dr. Ullrich Ranft an. Eine Abhandlung der Anregungen des Einwenders Prof. Dr. Ullrich Ranft erfolgte unter Punkt 1.5 und wird hier nicht nochmals aufgeführt.

Aus den zuvor dargelegten Gründen und Aspekten wird den Anregungen nicht gefolgt.

1.10. Stellungnahme Yvonne Scheuermann vom 20.08.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird aus nachfolgenden Aspekten nicht gefolgt.

Zu 1)

Die Einwenderin erwartet eine Gefährdung der Schüler, die die Gartenstraße nutzen. Aufgrund der Trennung der Verkehrsarten und der geplanten Führung des Verkehrs (lediglich Ausfahrt über die Gartenstraße) wird dieses Gefährdungspotenzial aus Sicht des Verkehrsgutachters nicht gesehen. Die Anzahl der Kfz-Bewegungen bleibt nach Aussage des Verkehrsgutachters innerhalb des für eine Wohnstraße tolerierbaren Bereiches.

Laut Verkehrsgutachten verursacht die geringfügige Mehrbelastung im Straßenverkehr durch die Planung keine erhebliche Gefährdung. Die Ein- und Ausfahrten innerhalb des Plangebietes werden getrennt, so dass die Abwicklung nicht zu Konflikten führt.

Es wird aus planerischer Sicht keine weitere Belastung der Straße Am Holterhöfchen angestrebt, da diese in dem derzeitigen Ausbauzustand nur bedingt weitere Verkehre aufnehmen kann und da hier die Verkehre nicht getrennt voneinander verlaufen.

Zu 2 und 3)

Die ursprüngliche Planung, eine Stellplatzanlage im Südwesten des Plangebietes zu errichten, wurde im weiteren Verlauf des Verfahrens zurückgestellt. Ziel war es, über den westlich angrenzenden und derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 165A die Erschließung herzustellen. Da jedoch nicht gesichert ist, dass der angrenzende Bebauungsplan Nr. 165A Rechtskraft erlangt, wurde diese Variante nicht primär weiterverfolgt. Eine anderweitige verkehrliche Erschließung dieser Stellplatzanlage im Südwesten des Plangebietes scheidet aus, da eine mögliche Erschließung über das Grundstück entweder entlang der Engstelle im Westen des Krankenhaushauptgebäudes oder über das Holterhöfchen geführt werden würde. Eine Erschließung entlang der westlichen Flanke des bestehenden Krankenhauses führt zu erheblichen Konflikten mit der Krankenhausorganisation, insbesondere würden hierdurch der Haupteingang und die Liegendaufahrt erheblich eingeschränkt. Die verkehrliche Erschließung über die Straße Am Holterhöfchens scheidet ebenfalls aus, da diese Straße nicht für eine solche Belastung ausgebaut ist und es nicht beabsichtigt ist, den Verkehr über diese derzeit gering belastete Straße zu leiten. Ferner wären

die Wegebeziehungen zwischen der Stellplatzanlage im Südwesten und der Einrichtungen im Plangebiet deutlich verlängert.

Die verkehrliche Erschließungskonzeption stellt sich mit dem geplanten Parkhaus grundlegend anders dar als die Planung einer Stellplatzanlage im Südwesten des Plangebietes. Somit wurde durch die Neuplanung die Konfliktsituation, insbesondere im Bereich der Umfahrt, die durch die Rettungsfahrzeuge genutzt wird, behoben.

Planerisches Ziel für den Südwesten des Plangebietes ist, den maßgeblichen Baumbestand entlang der Grundstücksgrenze zu erhalten. Hier wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Es ist jedoch im nördlichen Anschluss an den Kindergarten eine weitere Bebauung gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan möglich und zulässig. Hier wird im Sinne einer langfristigen Planung eine Option für eine Erweiterung vorbereitet. Konkrete Planungsabsichten bestehen jedoch nicht. Vielmehr wird durch die weiteren überbaubaren Grundstücksflächen dem Betreiber bzw. Bauwilligen ein entsprechender Gestaltungsspielraum eingeräumt bei der Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück.

Zu 4)

Durch die Planung eines zentral gelegenen Parkhauses können insbesondere für die erkrankten oder sich in Behandlung befindlichen Nutzer kurze Wege realisiert werden. Die ursprünglich geplante Stellplatzanlage im Südwesten des Plangebietes ist gegenüber dem Parkhaus deutlich weiter vom Gesundheitszentrum entfernt. Der Vergleich mit dem Parkplatz Finanzamt passt nicht, da es sich in diesem Fall um zielgerichtete Krankenhausbesucher, die unter Umständen krank sind, handelt.

Die Einwenderin schließt sich inhaltlich den Hinweisen und Anregungen des Einwenders Prof. Dr. Ullrich Ranft an. Eine Abhandlung der Anregungen des Einwenders Prof. Dr. Ullrich Ranft erfolgte unter Punkt 1.5 und wird hier nicht nochmals aufgeführt.

Aus den zuvor dargelegten Gründen und Aspekten wird den Anregungen nicht gefolgt.

1.11. Stellungnahme Sandra Gendreau- Schumann und Matthias Schumann vom 20.08.2008

Die Gartenstraße und die Straße Am Holterhöfchen weisen im Bestand eine sehr geringe Verkehrsdichte auf. Laut Verkehrsgutachten bleiben die Werte auch nach dem Bau des Gesundheitszentrums im Rahmen einer Wohnstraße und überschreiten das tolerierbare Maß von 150 KFZ/h längst nicht.

Aufgrund der Verkehrsentwicklung ist auch eine übermäßige Belastung durch Abgase nicht zu erwarten. Laut Umweltbericht sind die Klimaauswirkungen eher gering, da dem geringen Verkehrszuwachs eine Entlastung durch die Modernisierung der Heizungsanlage gegenübertritt.

Bezugnehmend auf die Schalltechnische Untersuchung werden die Lärmimmissionen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zunehmen. Für die Gartenstraße werden dabei die Immissionsrichtwerte nicht überschritten, für die Walder Straße sind die Immissionsrichtwerte bereits im Bestand überschritten und werden durch die Umsetzung geringfügig erhöht. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind jedoch gemäß Schalltechnischer Untersuchung nicht erforderlich. Der Aspekt der Schallreflexion wurde in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und ist in den ermittelten Beurteilungspegeln nach Planstand inbegriffen.

Das vom Einwender benannte „Verlorengehen der Uneinsehbarkeit des Grundstückes“ wird aus Sicht der Stadt Hilden in der beschriebenen Weise nicht erkannt, da die vorhandenen und ausladenden Bäume bereits ausreichend Sichtschutz bieten. Entsprechend ist die Verschattung der Gebäude zum größten Teil bereits vorhanden durch die hohen Bäume auf beiden Seiten der Gartenstraße. Ferner sind durch die Nutzung als Facharztzentrum und durch die entsprechend stattfindenden Behandlungen davon auszugehen, dass Gardinen, Vorhänge oder sonstige Sichtschutzmaßnahmen den direkten Einblick in die Arztpraxen und folglich auch den Blick aus den Praxen verhindern bzw. unterbinden.

Die Gartenstraße liegt in einem urban geprägten Bereich im direkten Anschluss an die Innenstadt. Dieser Bereich wird insbesondere durch eine höhere bauliche Dichte geprägt als in den Randbereichen der Stadt. Demnach sind im Innenstadtbereich Beeinträchtigungen durch Verschattungen hinzunehmen. Ferner werden lediglich Verschattungen durch die Planung erfolgen, die sich für die Gartenstraße erst ab den Nachmittags- bzw. Abendstunden bemerkbar machen. Des Weiteren wird auf die bestehenden Gebäude und Gehölze auf der westlichen Seite der Gartenstraße hingewiesen, die eine gewisse Vorprägung in Bezug auf die Verschattung mit sich bringen.

Es wird jedoch grundsätzlich durch die Planung zu einer höheren Verschattung in der Gartenstraße/Walder Straße kommen. Unter Berücksichtigung des innerstädtischen Standortes, des urban geprägten Umfeldes, der bestehenden Situation innerhalb des Plangebietes sowie unter gerechter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird den Anregungen des Einwenders nicht gefolgt. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird aus Sicht der Stadt Hilden nicht erkannt.

Anregungen

Der Vorschlag, das Gebäude in Richtung Innenstadt zu spiegeln ist räumlich und funktionell nicht möglich. Bei einer Spiegelung des geplanten Gesundheitszentrums in Richtung Innenstadt werden Konflikte im Haupteingangsbereich des Krankenhauses erwartet. Ferner ist Aufgrund der bestehenden baulichen Situation eine Spiegelung aus Platzgründen und den erforderlichen Abstandflächen nicht möglich.

Für den Bereich der Gartenstraße besteht derzeit eine Tempo 30 Zone. Diese soll erhalten bleiben, weitere Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung sind aus Sicht der Stadt Hilden nicht notwendig, da sich auch die Gartenstraße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 165B befindet. Falls Überschreitungen der vorgeschriebenen Geschwindigkeit zu verzeichnen sind, sind diese ordnungsrechtlich zu ahnden.

Die Führung des Krankenhausverkehrs über die Straße Am Holterhöfchen und anschließend über die Feuerwehrstraße wird nicht angestrebt, da die Straße Am Holterhöfchen technisch nicht geeignet ist für zusätzlichen Straßenverkehr. Ferner ist nicht beabsichtigt die Straße Am Hölterhöfchen, im direkten Anschluss an das Bodendenkmal Ringwallanlage, durch weiteren zusätzlichen Verkehr zu belasten. Die Gartenstraße ist hinsichtlich des Ausbaustandes geeignet die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Aus verkehrstechnischer und schalltechnischer Sicht werden keine Konflikte durch die Fachgutachter erkannt.

Die Einwender schließen sich inhaltlich den Hinweisen und Anregungen des Einwenders Prof. Dr. Ullrich Ranft an. Eine Abhandlung der Anregungen des Einwenders Prof. Dr. Ullrich Ranft erfolgte unter Punkt 1.5 und wird hier nicht nochmals aufgeführt.

Aus den zuvor dargelegten Gründen und Aspekten wird den Anregungen nicht gefolgt.

1.12. Stellungnahme Angelika Ranft vom 21.08.2008

Die Gartenstraße und die Straße Am Holterhöfchen weisen im Bestand eine sehr geringe Verkehrsdichte auf. Laut Verkehrsgutachten bleiben die Werte auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen einer Wohnstraße.

Die Einwenderin erwartet außerdem ein nicht unerhebliches Gefährdungspotenzial für Passanten, insbesondere Schüler. Aufgrund der Trennung der Verkehrsarten und der geplanten Führung des Verkehrs (lediglich Ausfahrt über die Gartenstraße) wird dieses Gefährdungspotenzial nicht gesehen. Die Anzahl der Kfz-Bewegungen bleibt innerhalb des für eine Wohnstraße tolerierbaren Bereiches. Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit für die Verkehrsteilnehmer durch eine „schlechte Sicht“ werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes aus Sicht der Stadt Hilden nicht erkannt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Abgasemissionen wird aufgrund der erwarteten Verkehrsmenge ebenfalls nicht gesehen. Laut Umweltbericht sind die Klimaauswirkungen eher gering, da auch dem geringen Verkehrszuwachs eine Entlastung durch die Modernisierung der Heizungsanlage gegenübertritt.

Die von der Einwenderin benannte Verschattung durch das geplante Gesundheitszentrum ist zum größten Teil für die Gartenstraße bereits im Bestand vorhanden durch die hohen Bäume auf beiden Seiten der Gartenstraße. Hinzu kommt, dass die Besonnung der Häuser von der Ost- und der Südseite aus unverändert bleibt. Die Gartenstraße liegt in einem urban geprägten Bereich im direkten Anschluss an die Innenstadt. Dieser Bereich wird insbesondere durch eine höhere bauliche Dichte geprägt als in Randbereichen.

Es wird jedoch grundsätzlich durch die Planung zu einer höheren Verschattung in der Gartenstraße/Walder Straße kommen. Unter Berücksichtigung des innerstädtischen Standortes, des urban geprägten Umfeldes, der bestehenden Situation innerhalb des Plangebietes sowie unter gerechter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird den Anregungen des Einwenders nicht gefolgt. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird aus Sicht der Stadt Hilden nicht erkannt.

Das geplante Parkhaus fügt sich aus städtebaulicher Sicht in die bestehenden Strukturen innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches ein. Die geplante Höhe des Parkhauses orientiert sich an den Gebäuden Gartenstraße Nr. 12 und 14 sowie des westlich angrenzenden Gebäudes an der Straße Holterhöfchen. Die max. Höhe der baulichen Anlage ist im Bebauungsplan festgesetzt und orientiert sich an diesen Bestandsgebäuden. Gegenüber der Straße Am Holterhöfchen ist die Baugrenze in Richtung Nordwest um 5 m versetzt, um so einen Abstand Gegenüber der Straße Holterhöfchen und der Ringwallanlage zu erzielen. Durch das geplante Parkhaus werden weitgehend bestehende Strukturen in Bezug auf die Gebäudekubatur erweitert, ein Konflikt mit dem angrenzenden Bodendenkmal wird nicht erkannt.

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschreibt und bewertet. Im Umweltbericht werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die untersuchten Schutzgüter ermittelt. Ferner wird angemerkt, dass kein Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, da aus bauplanungsrechtlicher Sicht Eingriffe bereits auf Grundlage des §

34 BauGB zulässig sind. Den Belangen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter wird in dem Bebauungsplan ebenfalls entsprochen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aufgenommen, dass Tiefbauarbeiten im Nahbereich des Bodendenkmals Ringwallanlage nur mit Zustimmung der Rheinischen Bodendenkmalpflege zulässig sind. Der Nahbereich wurde bei einem Ortstermin durch die Rheinische Bodendenkmalpflege mit rd. 12 m parallel zur Straße Am Holterhöfchen innerhalb des Plangebietes definiert.

Die erwähnte Straßenaufschrift ist lediglich als Warnhinweis gedacht für Autofahrer. Die Sicherheit der Schüler ist aufgrund der Verkehrsführung und der Trennung der Verkehrsarten weiterhin gewährleistet.

Zu den widersprüchlichen Aussagen ist anzumerken, dass der Betreiber des Krankenhauses zu keiner Zeit des Bauleitplanverfahrens beabsichtigt hat, eine Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu konzipieren. Nach Prüfung dieser Variante kann entgegnet werden, dass durch die Anlage einer Tiefgarage unter dem jetzigen Parkplatz, wie von der Einwenderin beschrieben, sich die Baukosten so erhöhen würden, dass der Betrieb nicht mehr wirtschaftlich wäre. Die Kosten wären so hoch, dass das ganze Projekt in Frage gestellt würde. Dies ist folglich nicht im Interesse des Allgemeinwohls.

Die Führung des Krankenhausverkehrs über die Straße Am Holterhöfchen und anschließend über die Feuerwehrstraße wird nicht angestrebt, da die Straße Am Holterhöfchen technisch nicht geeignet ist für zusätzlichen Straßenverkehr. Ferner ist nicht beabsichtigt die Straße Am Hölterhöfchen, im direkten Anschluss an das Bodendenkmal Ringwallanlage durch weiteren zusätzlichen Verkehr zu belasten. Die Gartenstraße ist hinsichtlich des Ausbaustandes geeignet, die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen, aus verkehrstechnischer und schalltechnischer Sicht werden keine Konflikte durch die Fachgutachter benannt.

Aus Sicht der Stadt Hilden wird angemerkt, dass in dem Bauleitplanverfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander gerecht abgewägt wurden. Nach Abwägung dieser Belange wird den Anregungen nicht gefolgt.

1.13. Stellungnahme Dr. med. Wolf-Dieter Spitzbarth vom 22.08.2008

Zu 1)

Zunächst ist anzumerken, dass die Darstellung der geplanten und max. festgesetzten Höhen baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt Normalhöhennull (NHN) keine Unstimmigkeiten oder Fehldeutungen mit sich bringt, da die Bezugshöhe klar definiert ist. Den Bezugspunkt auf z.B. das Straßenniveau zu beziehen ist durch die sich ändernde Straßenhöhen folglich nicht zielführend bzw. eindeutig.

Die Stadt Hilden führt in Bezug auf eine geforderte Animation an, dass dies nicht üblich für einen Bebauungsplan ist. Statt eines Modells haben die Architekten jedoch bei der Bürgeranhörung bzw. Bürgerinformationsveranstaltung verschiedene computeranimierte Visualisierungen gezeigt. In diesen Visualisierungen sind Aussagen zur Gestaltung der geplanten Gebäude abgebildet worden.

Die Walder Straße stellt eine geradlinige Achse dar, die bis in die Innenstadt reicht und deutliche Raumkanten aufweist. An der Stelle des Krankenhauses wird diese Kante zurzeit undeutlich. Dies wird durch den Neubau aufgehoben. Die „Grüne Pforte“ zum Kulturdenk-

mal wird betont durch den Bebauungsakzent. Die Höhe des Gebäudes ist der Lage des Krankenhauses angemessen. Es handelt sich um eine urbane Fläche im direkten Anschluss an die Innenstadt. Die vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten. Die Staffelgeschosse liegen zurück. Das Gebäude liegt 5m hinter dem Bereich des öffentlichen Straßenraumes. Die Architektur des Gesundheitszentrums ist der Zeit, Funktion und der Lage angemessen.

Es wird jedoch grundsätzlich durch die Planung zu einer höheren Verschattung in der Gartenstraße/Walder Straße kommen. Unter Berücksichtigung des innerstädtischen Standortes, des urban geprägten Umfeldes, der bestehenden Situation innerhalb des Plangebietes sowie unter gerechter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird den Anregungen des Einwenders nicht gefolgt.

Zu 2)

Eine konkretere Planung des Parkhauses wird derzeit erstellt. In Form eines städtebaulichen Vertrages wird sichergestellt, dass das Parkhaus zusammen mit dem Gesundheitszentrum errichtet wird. Im Bebauungsplan sind durch die Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen können bauliche Anlagen, somit auch das geplante Parkhaus, errichtet werden. Die max. zulässige Höhe im Bereich des geplanten Parkhauses ist im Bebauungsplan festgesetzt und orientiert sich an den umliegenden Bestandsgebäuden der Gartenstraße Nr. 12 und 14 sowie der Bebauung entlang der Straße Am Holterhöfchen.

Zu 3)

Die geplanten Neubauten und der geplante Erhalt der Bestandssubstanz sind in einem Entwicklungskonzept, welches zusammen mit dem Bebauungsplan und der Begründung öffentlichen auslagen, aufgeführt. Der K+ Verbund ist eine gemeinnützige Gesellschaft und hat Verantwortung gegenüber den Bürgern. Ferner wird angemerkt, dass das Gesundheitszentrum kein Renditeobjekt ist.

Den Anregungen wird aus den zuvor aufgeführten Gründen nicht gefolgt.

1.14. Gemeinsame Unterschriftenaktion mehrerer Anwohner

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschreibt und bewertet. Im Umweltbericht werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die untersuchten Schutzgüter ermittelt. Die von den Einwohnern benannten drastischen Verschlechterungen der Umweltsituation für den Bereich Holterhöfchen, Gartenstraße und Walder Straße können nicht bestätigt werden. Ferner wird angemerkt, dass kein Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, da aus bauplanungsrechtlicher Sicht Eingriffe bereits auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig sind.

Die Gartenstraße und die Straße Am Holterhöfchen weisen im Bestand eine sehr geringe Verkehrsdichte auf. Laut Verkehrsgutachten bleiben die Werte auch nach dem Bau des Gesundheitszentrums im Rahmen einer Wohnstraße und überschreiten das tolerierbare Maß von 150 KFZ/h bei Weitem nicht. Von einem erhöhten Gefährdungspotential für Schüler kann daher nicht ausgegangen werden. Aus verkehrstechnischer Sicht sind keine Konflikte bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwarten, eine nicht hinnehmbare Belastung wie von den Einwendern beschrieben kann qualitativ und quantitativ nicht nachvoll-

zogen werden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan können die Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden. Seitens des Verkehrsgutachters wurde die im Bebauungsplan gewählte Erschließungsvariante empfohlen, aus fachgutachterlicher Sicht bestehen folglich keine Bedenken.

Die von den Einwendern benannten Lichteinbußen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes bestehen für die Gartenstraße und Ecke Gartenstraße/Walder Straße zum größten Teil bereits im Bestand durch die hohen Bäume auf beiden Seiten der Gartenstraße. Hinzu kommt dass die Besonnung der Häuser von der Ost- und der Südseite aus unverändert bleibt. Die Gartenstraße liegt in einem urban geprägten Bereich im direkten Anschluss an die Innenstadt. Dieser Bereich wird insbesondere durch eine höhere bauliche Dichte geprägt als in Randbereichen.

Es wird jedoch grundsätzlich durch die Planung zu einer höheren Verschattung in der Gartenstraße/Walder Straße kommen. Unter Berücksichtigung des innerstädtischen Standortes, des urban geprägten Umfeldes, der bestehenden Situation innerhalb des Plangebietes sowie unter gerechter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird den Anregungen des Einwenders nicht gefolgt. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird aus Sicht der Stadt Hilden nicht erkannt.

Neben dem geplanten Gesundheitszentrum, dem Parkhaus und dem Ersatzneubau sind keine konkreten Neubaumaßnahmen innerhalb des Plangebietes beabsichtigt. Durch den Bebauungsplan werden jedoch die Voraussetzungen für eine weitere Bebauung vorbereitet. Hier ist jedoch zu erwähnen, dass bereits auf Grundlage des § 34 BauGB bauliche Maßnahmen zulässig sind. Durch den Bebauungsplan wird jedoch auch die Grundflächenzahl festgesetzt, d. h. die max. zu überbauende Fläche. Im Bestand ist in der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen bereits eine Überbauung bzw. eine Versiegelungsrate von 58% zu verzeichnen. Nach Festsetzung im Bebauungsplan ist eine Versiegelung bis max. 60% zulässig. Folglich sind weitere Baumaßnahmen nur in deutlich eingeschränkter Weise (2%) zulässig bzw. bedingen die Entsiegelung bereits bebauter Flächen.

Aus Sicht der Stadt Hilden wird angemerkt, dass in dem Bauleitplanverfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander gerecht abgewägt wurden. Nach Abwägung dieser Belange wird den Anregungen nicht gefolgt.

Stellungnahmen aus der frühzeitige Beteiligung

- 1.15 Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen sind nicht anders zu bewerten, als bereits im Offenlagebeschluss des Rats vom 18.06.2008 (Sitzungsvorlage 61/218) beschlossen. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 18.06.2008 verwiesen.

2. Satzungsbeschluss

- 2.1 Der Bebauungsplan Nr. 165B wird gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Abs. 1 Bau-

gesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der z.Zt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Hilden. Die Fußgängerzone (Mittelstraße) der Hildener Innenstadt (Hauptzentrum) liegt in rd. 350 m Entfernung westlich des Klinikgeländes. Das Plangebiet des Bebauungsplans wird im Norden begrenzt durch die Walder Straße, im Osten durch die Gartenstraße bzw. die Straße Am Hölterhöfchen, im Süden durch die Flächen der Feuerwehr und im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung Kirchhofstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 165B beträgt rd. 3,1 ha.

Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sowie eine für den zentralen Standort angemessene bauliche Nutzung mit der Erweiterung und Modernisierung des Krankenhauses St. Josef und einem an das Krankenhaus angeschlossenen neuen Gesundheitszentrum herbeizuführen, das sich in Bezug auf die Höhenentwicklung und Gebäudekubatur in den Nutzungszusammenhang der näheren Umgebung der Hildener Innenstadt einfügt und zu einer Aufwertung des Plangebietes und des umliegenden Stadtraums beiträgt. Die mit der Planung in Zusammenhang stehenden Verkehre und Immissionen sollen für das Umfeld verträglich gestaltet werden.“

- f. Bebauungsplan Nr. 207 für den Bereich zwischen Itter und Haus Horst [Thermalbad]; hier: Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes – SV 61/232
-

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt einstimmig:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 207 für das Gebiet Haus Horst vom 18.12.1991 und der Beitrittsbeschluss vom 08.07.1992 zur Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Bezirksregierung werden aufgehoben.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207 für das Gebiet Haus Horst wird eingestellt, der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom 06.06.1991 wird aufgehoben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 207 wurde begrenzt von Itter, Horster Allee, südlicher Grenze des Flurstückes 306, östlicher und südlicher Grenze des Flurstückes 211, östlicher Grenze der Flurstücke 204 und 80, südlicher und westlicher Grenze des Flurstückes 204, alle in Flur 16 der Gemarkung Hilden; ergänzt um Teilflächen aus den Grundstücken Gemarkung Hilden, Flur 16, Flurstücke 335, 369, 311, 314 und 329 sowie um das Flurstück 321 insgesamt, Horster Allee.“

9. Sonstiges

Bericht über die Abwicklung von Tiefbaumaßnahmen und Maßnahmen für Umwelt und Grünflächen sowie die Abrechnung von Beiträgen und Darstellung sonstiger Einnahmen des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes – Stand 31.08.2008 - – SV 60/ 015

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt einstimmig:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis vom Bericht – Stand 31.08.2008 – über die Entwicklung von Tiefbaumaßnahmen und Maßnahmen für Umwelt und Grünfläche, über die erfolgten Abrechnungen von Erschließungsmaßnahmen und die Erhebung von Beiträgen und Darstellung sonstiger Einnahmen des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes.“

II. Nichtöffentliche Sitzung

Ende der Sitzung: 19 Uhr.

Der Vorsitzende

Der Schriftführer

Helikum
Ratsmitglied

Trapp
stellv. Amtsleiter

g e s e h e n :

Bürgermeister Scheib

1. Beigeordneter Thiele

Anlagen