

# Niederschrift

über die 37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des  
Stadtentwicklungsausschusses am Mittwoch, 11. Juni 2008

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses hatten sich nach ordnungsgemäßer Einladung des Vorsitzenden, Ratsmitglied Hans-Heinrich Helikum, vom 14. Mai 2008, um 17:00 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. Peter Hancke für Rm. Jürgen Spelter
2. Rm. Hans-Heinrich Helikum
3. Rm. Ute Krall
4. Rm. Norbert Schreier
5. Rm. Angelika Urban
6. Rm. Heinz-Georg Wingartz
7. Rm. Alexander Büttner für Achim Kleuser
8. Rm. Birgit Alkenings
9. Rm. Anabela Barata
10. Rm. Manfred Böhm
11. Rm. Marie-Liesel Donner
12. Rm. Dagmar Hebestreit
13. Rm. Jürgen Scholz
14. Rm. Franz-Dieter Schnitzler
15. Rm. Susanne Vogel
16. Rm. Horst Welke

### b) sachkundige Bürger

1. Werner Buddenberg
2. Klaus Cohausz für Wolfgang Frey
3. Brigitte Woltersdorf für Claudia Schnatenberg

### d) beratendes Mitglied

Günter Pohlmann

## II. vorübergehende Berater und Zuhörer

Hermann Nagel      Behindertenbeirat

### III. von der Verwaltung

1. Herr 1. Beig. Thiele
2. Herr Stuhlträger, Amtsleiter IV/61
3. Herr Groll, stellv. Amtsleiter IV/61
4. Herr Drieschner, stellv. Amtsleiter IV/66
5. Herr Trapp, stellv. Amtsleiter IV/60 - Schriftführer -
6. Frau Kamer
7. Herr Hanke, Amtsleiter IV/68
8. Herr Ferez, Referendar

### **Tagesordnung:**

#### **I. Öffentliche Sitzung:**

1. Befangenheitserklärungen
2. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen
3. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

#### **4. Anträge**

Antrag nach § 24 Gemeindeordnung  
hier: Umgestaltung Warringtonplatz - SV 66/131

#### **5. Abfallwirtschaft**

- a. Abfallwirtschaftliche Daten der Stadt Hilden aus dem Jahr 2007 – SV 68/040
- b. INFA Kennzahlenvergleich Abfallwirtschaft und Stadtreinigung  
Bezugsjahr 2006 – SV 68/041

#### **6. Verkehrsangelegenheiten**

Bestätigung der Finanzierungsübertragung der ÖPNV-Pauschale nach  
§ 11 ÖPNVG NRW auf den Verkehrsverbund Rhein-Ruhr - SV 61/ 220

#### **7. Bau- und Planungsangelegenheiten**

- a. Lärmkartierung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans  
hier: Vorstellung der Ergebnisse und Empfehlungen - ohne SV
- b. Bebauungsplan Nr. 10C für den Bereich Poststr. / Bahnhofsallee / Benrather Str.;

hier: Vorstellung eines städtebaulichen Entwurfs – SV 61/219

- c. Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Str. / Augustastraße / Hoffeldstraße;  
hier: Urteil des OVG Münster vom 17.01.2008  
– SV 61/211
- d. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung (VEP Nr. 10) für den Bereich Mittelstraße / Bismarckstr. / Itter / Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz;  
hier: 1. Abhandlung der Anregungen  
2. Beschluss des Durchführungsvertrags  
3. Satzungsbeschluss – SV 61/221
- e. Bebauungsplan Nr. 165B (VEP Nr. 9) für die Grundstücke Walder Straße 34-38, Gartenstraße 12 und 14 und Am Holterhöfchen 4 (Krankenhaus St. Josef);  
hier: 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses  
2. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange  
3. Offenlagebeschluss  
– SV 61/218 mit zusätzlichen Erläuterungen

## **II. Nichtöffentliche Sitzung:**

- 8. Befangenheitserklärungen
- 9. Vorstellung aktueller Bauvorhaben - o. SV.
- 10. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen.
- 11. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen.

## **I. Öffentliche Sitzung**

Um 17.00 Uhr eröffnete der Vorsitzende die Sitzung im Saal des Bürgerhauses. Er begrüßte den Vertreter des Behindertenbeirates 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.

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass in der Einladung zur Sitzung unter dem Tagesordnungspunkt 7d. der in Klammern genannte VEP richtigerweise die Nr. 9 tragen müsse und nicht 10. Unter dem Tagesordnungspunkt 7e. sei der Klammerzusatz (VEP Nr. 9) gänzlich zu streichen.

Anträge zur vorliegenden Tagesordnung wurden nicht gestellt.

### **1. Befangenheitserklärungen**

keine Wortmeldungen

### **2. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen**

- keine –

### **3. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen**

- keine -

### **4. Anträge**

Antrag nach § 24 Gemeindeordnung  
hier: Umgestaltung Warringtonplatz – SV 66/131

Frau Woltersdorf stellte die Frage, ob darüber nachgedacht worden sei – für den Fall der Nutzung des Warringtonplatzes als künftiger Festplatz -, inwieweit hier ein Leerstand von Wohnungseinheiten zu befürchten sei. Ferner fragte sie nach neuesten Informationen zur Nachfolgenutzung des Gebäudes P & C.

Herr Helikum wies darauf hin, dass diese Frage nur im nichtöffentlichen Teil beantwortet werden könne. Dies sei auch nur federführend durch Herrn Danscheidt möglich, der in der Sitzung leider nicht zugegen sei.

Herr Thiele teilte mit, dass ein Schreiben der Mieter und Pächter im Bereich Warringtonplatz zum Thema „Festplatz“ an den Bürgermeister vorgelegt worden sei. In diesem Zusammenhang wies Herr Thiele darauf hin, dass die Platzverhältnisse im Bereich Warringtonplatz viel zu klein seien, um einen klassischen Festplatz einrichten zu können. Hier sei lediglich an eine Belebung durch Laufkundschaft und damit verbundene Nebennutzungen im Bereich des Warringtonplatzes gedacht.

Herr Buddenberg schlug eine gemeinsame Ortsbesichtigung der Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses in der nächsten Sitzung vor, da ohne eine entsprechende Ortsbesichtigung nur schwer zu beurteilen sei, inwieweit die bisherigen Grünflächen saniert oder entfernt werden können.

Frau Woltersdorf wies darauf hin, dass für den Fall der Entfernung der Bambusflächen bei einer Neuanpflanzung der notwendige Lärmschutz zu angrenzenden Wohngebäuden berücksichtigt werden müsse.

Herr Thiele machte deutlich, dass eine Pflanzmaßnahme ohne entsprechenden Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses nicht durchgeführt werde.

Herr Welke schlug ebenfalls eine Ortsbesichtigung durch den Stadtentwicklungsausschuss vor.

Frau Alkenings wünschte weitere Erläuterungen zur Umgestaltung der Tiefgarageneinfahrt im Bereich Warringtonplatz. Die damit zusammenhängenden Problemstellungen sollen bei der anberaumten Ortsbesichtigung näher erläutert werden.

Herr Pohlmann bat um Einladung auch der betroffenen Mieter und Pächter, besonders aber des künftigen Nutzers des Straßencafés zu der Ortsbesichtigung.

Herr Buddenberg sprach sich gegen eine Beteiligung der Bürger zum jetzigen Zeitpunkt aus, sondern sah diese Ortsbesichtigung zunächst als Information für die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses. Er bat darum, die dann gewonnenen Erkenntnisse in einer anschließenden Informationsveranstaltung an die Mieter und Pächter weiterzugeben.

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses sprachen sich für eine Ortsbesichtigung und Beratung in der nächsten Sitzung aus.

## **5. Abfallwirtschaft**

### a) Abfallwirtschaftliche Daten der Stadt Hilden aus dem Jahr 2007 – SV 68/040

Frau Vogel fragte nach Fehlbefüllungen der Gelben Tonne bzw. der Gelben Säcke.

Herr Hanke antwortete darauf, dass sich zwischenzeitlich gewisse Verbesserungen bei der Trennung der Abfälle ergeben haben. Dazu haben Aufklärungen sowohl der Bevölkerung als auch der Verwalter großer Gebäudekomplexe und deren Hausmeister beigetragen. Im Übrigen werden fehlbefüllte Tonnen regelmäßig stehen gelassen, so dass die Betroffenen dann auf die Verwaltung zukommen und hier entsprechend aufgeklärt werden können.

Frau Alkenings sprach sich positiv zu der vorgelegten Sitzungsvorlage aus und zeigte sich erstaunt über die gute Akzeptanz der vorgenommenen Zusatzangebote im Bereich der Müllentsorgung. Evtl. weitere Ideen sollen entsprechend aufgenommen bzw. umgesetzt werden.

Herr Welke schloss sich den Ausführungen von Frau Alkenings an und bemerkte zusätzlich positiv die geplante Senkung der Abfallbeseitigungsgebühren für das Jahr 2009.

Herr Hanke stellte richtig, dass die Gebühren für 2009 in der Sitzungsvorlage noch nicht enthalten seien, sondern dies lediglich für 2008 erfolgt sei. Für 2009 könnten noch keine Prognosen abgegeben werden angesichts der derzeit stetig ansteigenden Energiepreise. Er wies zusätzlich darauf hin, dass die Sammlung von Altmetall weiter stetig zurückginge. Fremdsammler in diesem Bereich würden die Entsorgung vornehmen. Die Entsorgung von Elektroschrott habe sich inzwischen eingespielt und sei von den Bürgern gut angenommen worden.

Herr Helikum wies darauf hin, dass das Einsammeln von Schrott durch Fremde eigentlich illegal sei. Dies beziehe sich aber nur auf angemeldetes Sperrgut und nicht auf freiwillig herausgegebene Artikel der Hauseigentümer.

Dies bestätigte Herr Hanke und wies zusätzlich darauf hin, dass eine Beweisführung für unzulässige Sammelaktionen schwierig sei. Zwar seien zwischenzeitlich Kontrollen erfolgt, ohne jedoch entsprechende Erfolge erzielen zu können. Ein Missbrauch erfolge regelmäßig bei der Entsorgung von separat eingesammelten Kühlschränken, da noch vor Ort die Motoren ausgebaut werden und die Restbestände der Kühlaggregate zurückbleiben. Wenn diesbezügliche Hinweise bei der Stadtverwaltung eingehen, werden diese selbstverständlich in Zusammenarbeit mit der Kreisverwaltung Mettmann verfolgt.

Anschließend nahmen die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses die vorgelegte Sitzungsvorlage zur Kenntnis:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis von den abfallwirtschaftlichen Daten der Stadt Hilden aus dem Jahr 2007.“

b) INFA Kennzahlenvergleich Abfallwirtschaft und Stadtreinigung  
Bezugsjahr 2006 – SV 68/041

Herr Pohlmann äußerte sich positiv zu der Sitzungsvorlage und bat darum, weiterhin an dem Arbeitskreis teilzunehmen. Die von Herrn Pohlmann weiterhin gestellte Frage zum Verhältnis des Personaleinsatzes und den Entsorgungsmengen erläuterte Herr Hanke an den Listen der Sitzungsvorlage und bot weiterhin an, Einzelfragen gerne auch persönlich zu klären.

Abschließend erfolgte die Abstimmung zur vorgeschlagenen Beschlussfassung.

Zu Absatz 1 – Kenntnisnahme

Zu Absatz 2 – einstimmig

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis vom Kennzahlenvergleich Abfallwirtschaft des „**Institut für Abfall, Abwasser und Infrastruktur-Management GmbH**“ der Fachhochschule Münster, an dem die Stadt Hilden zum vierten Mal teilgenommen hat.

Der Stadtentwicklungsausschuss befürwortet die weitere Teilnahme der Stadt Hilden an dem Kennzahlenvergleich.“

## 6. **Verkehrsangelegenheiten**

### Bestätigung der Finanzierungsübertragung der ÖPNV – Pauschale nach § 11 ÖPNVG NRW auf den Verkehrsverbund Rhein-Ruhr – SV 61/220

Ohne Wortmeldungen fasste der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig nachstehenden Beschluss:

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

Die Abwicklung der ÖPNV-Pauschale nach § 11 ÖPNVG NRW wird dem Zweckverband Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) bis einschließlich 2010 mit der Maßgabe übertragen, dass

1. diese Aufgabe an die VRR AöR (Anstalt öffentlichen Rechts) übertragen wird und
2. 10 % des dem VRR insgesamt übertragenen Betrages den Zweckverbandsmitgliedern für eigene Zwecke zufließen.

Der Anteil der Stadt Hilden beträgt demnach 10.099,23 €.

Die übrigen 90 % verwendet der VRR für die Fahrzeugförderung der ÖSPV-Verkehrsunternehmen (Öffentlicher Straßen-Personenverkehr) entsprechend den heutigen Regularien.“

**- Einwohnerfragestunde 17.20 Uhr -**

Herr Dieter Donner, Humboldtstr. 64, 40723 Hilden

Herr Donner stellte eine Frage zum Bebauungsplanverfahren 73 A, im Übrigen behandelt unter Tagesordnungspunkt 7d). Er bat um Aufklärung, inwieweit die angeforderte Stellungnahme des BUND im Rahmen der Offenlage als Vertreter der Bürgerschaft oder als Träger öffentlicher Belange erfolgt sei.

Herr Stuhlträger erläuterte daraufhin, dass innerhalb des durch das Büro ISR bearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens offensichtlich unklar gewesen sei, inwieweit der BUND als Verein bzw. Bürgerinitiative oder Träger öffentlicher Belange zu behandeln sei. Er werde dies mit dem Büro ISR entsprechend klarstellen.

**- Ende Einwohnerfragestunde 17.25 Uhr -**

**7. Bau- und Planungsangelegenheiten**

- a) Lärmkartierung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans  
hier: Vorstellung der Ergebnisse und Empfehlungen – ohne SV

Herr Dipl.-Ing. Grasy vom Büro Akuplan erläuterte die erarbeitete Lärmkartierung zum derzeit laufenden Flächennutzungsplanverfahren anhand einer Power Point-Präsentation und wurde hierbei in Teilbereichen durch Herrn Stuhlträger unterstützt.

- b) Bebauungsplan Nr. 10C für den Bereich Poststr. / Bahnhofsallee / Benrather Str.;  
hier: Vorstellung eines städtebaulichen Entwurfs – SV 61/219

Herr Buddenberg äußerte sich positiv zum vorgelegten städtebaulichen Entwurf und bat darum, in dieser Richtung weiterzudenken.  
Dieser Wortmeldung schloss sich Herr Schnitzler an.

Herr Welke stellte die Frage nach einer geplanten Zufahrtsmöglichkeit in den Innenbereich und ferner bat er um Erläuterung der Ausweisung von Tiefgaragenflächen. Im Zusammenhang mit dem negativ abgelaufenen verwaltungsgerichtlichen Verfahren zur Bebauung Gerresheimer Straße bat er auch um Überprüfung des Bestandsschutzes vorhandener Gewerbebereiche.

Herr Groll erläuterte daraufhin die angedachten Zufahrten in den Innenbereich sowie der ausgewiesenen Tiefgaragenflächen. Durchgehende Fahrbeziehungen seien allerdings nicht geplant, lediglich Erschließungen in kleinster Ausführung für die Einfamilienwohnhausbebauung nebst Garagen. Flächen für die Anordnung von Kraftfahrzeugstellplätzen seien ausreichend vorgesehen. Zur Frage des Bestandsschutzes vorhandener Gewerbebetriebe wies er auf eine durchgeführte Bestandsaufnahme hin und gleichzeitig auf die Tatsache, dass hier keine nennenswerten Hindernisse erkennbar gewesen seien. Außerdem bleibe offen, ob im Rahmen eines evtl. Umlegungsverfahrens entsprechende Regelungen getroffen werden müssen.

Frau Vogel vermisste entsprechende Querverbindungen auch zur Innenstadt, eine innen liegende grüne Lunge und befürchtete entsprechende Lärm- und Lichtschattenbereiche für die im Innenbereich vorgesehene Bebauung.

Herr Groll erläuterte die bereits vorhandene bzw. auch geplante Bebauung parallel zur Bahnhofsallee mit 3 bzw. 4 Geschossen und befürchtete hier keine Verschattung der im hinteren Bereich liegenden Neubauten. Außerdem erläuterte er die geplanten Grünflächenbereiche und Fußwegeverbindungen.

Frau Alkenings sah einen Diskussionsbedarf noch für die Innenbereiche, begrüßte allerdings die geplante Bebauung parallel zur Bahnhofsallee. Ferner bat sie um Abwägung vorhandener, zu entfernender und neu anzulegender KFZ-Stellplätze in diesem Bereich. Sie bat um Vorlage eines Planes, aus dem hervorginge, was an Bausubstanz vorhanden bleibe und was nicht. Ferner fragte sie nach dem Sinn und Zweck der angedachten Baukörperstellung.

Frau Vogel kritisierte erneut die fehlende fußläufige Verbindung zur Innenstadt aus dem Innenbereich heraus.

Herr Groll erläuterte daraufhin, dass entlang der Benrather- und Poststraße eine geschlossene Bebauung vorhanden sei, die keine Möglichkeiten einer fußläufigen Verbindung zur Innenstadt ermögliche. Die Frage der Stellplätze sei schon untersucht im Zusammenhang mit vorhandenen Situationen. Abrissmaßnahmen seien hauptsächlich im Bereich der alten Post an der Poststraße angedacht. Problematisch könne allenfalls der im Bereich Benrather Straße/Bahnhofsallee im Eckbereich gelegene Garagenhof sein, der mit ca. 61 KFZ-Stellplätzen entsprechend zu ersetzen sei. Hier verwies er aber auch noch mal auf die Plandarstellung mit ausgewiesenem Tiefgaragenbereich. Im Übrigen sei eine öffentliche Garage durch einen Privatbetreiber auch an dieser Stelle nicht ausgeschlossen. Durch entsprechendes Lärmgutachten werden entsprechende Lärmimmissionsbereiche für die Innenbebauung untersucht.

Frau Krall wunderte sich über die fehlende Überplanung des ehemaligen Postamtsbereiches. Außerdem kritisierte sie die Nähe der geplanten Bebauung im Innenbereich zu den Gartengrundstücken der Häuser Poststraße 15-17 und 21 sowie Benrather Straße 58 und vermisste entsprechende Baugrenzen und Baulinien innerhalb des Planentwurfes.

Herr Groll erläuterte daraufhin die geplanten Höhen in Bezug auf die Eintragungen im Kataster bzw. die baurechtlich tatsächlich vorhandenen Geschossigkeiten. Ferner verwies Herr Groll auf die Tatsache, dass das ehemalige Postgebäude regelmäßig im Immobilienmarkt auftauche, derzeit aber noch keine Kenntnisse darüber existieren, welche künftige Nutzung dieses Grundstück erfahren solle. Weitere vorhandene Nutzungen im Innenbereich der geplanten Neubebauung seien derzeit nicht schlüssig bzw. können in Bezug auf ihre Dauerhaftigkeit nicht konkretisiert werden. Außerdem handele es sich hier nur um einen städtebaulichen Entwurf, der noch keine konkreten Aussagen zu Baugrenzen und Baulinien treffen könne, dies bleibe einem weiterführenden planungsrechtlichen Verfahren vorbehalten. Zusätzlich wies er darauf hin, dass mit den Eigentümern der Gebäude Poststraße 15-17 entsprechende Gespräche geführt worden seien und evtl. Problemstellungen dem notwendigen Umlenungsverfahren vorbehalten bleiben.

Herr Stuhlträger machte nochmals deutlich, dass der vorliegende Entwurf lediglich als Diskussionsbasis diene für ein noch zu erstellendes Lärmschutzgutachten. Erst danach erfolge eine entsprechende Bürgeranhörung. Zu einem späteren Zeitpunkt könne dann auch über die Anordnung eines Umlenungsverfahrens nachgedacht werden.

Frau Vogel spricht sich für eine daraufhin anschließende Ortsbesichtigung des Stadtentwicklungsausschusses aus.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig mit Ergänzung durch Herrn Stuhlträger.

„Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem städtebaulichen Entwurf zu und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Basis das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10C fortzusetzen und nach Erstellung einer Lärmimmissionsprognose eine Bürgeranhörung zum Bebauungsplanentwurf durchzuführen.

Auf dieser Grundlage soll anschließend geprüft werden, ob die Einleitung eines Umlenkungsverfahrens zur Umsetzung der Bauleitplanung sinnvoll ist.“

- Sitzungspause 18.30 Uhr bis 18.45 Uhr -

c) Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Str./Augustastr./Hoffeldstr.  
hier: Urteil des OVG Münster vom 17.01.2008 – SV 61/211

Herr Welke stimmt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Wiederbelebung des Bebauungsplanes zu.

Dem widerspricht Frau Woltersdorf für die BA und legt stattdessen den schriftlichen Antrag zur Sitzungsvorlage 61/211 vor. Dieser Antrag lautet wie folgt:

„Der Stadtentwicklungsausschuss möge beschließen:

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

Ziel der Planung ist eine Rücknahme der vom Rat beschlossenen 40. Änderung des Flächennutzungsplans, d. h. die Umwandlung von „Wohnbaufläche“ in „Grünfläche“. Alternativ dazu ist eine Ausweisung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ zu prüfen.

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.

#### Begründung:

Der aufgrund von Formfehlern und Abwägungsdefiziten vom OVG mit Urteil vom 17.01.2008 für unwirksam erklärte Bebauungsplan Nr. 236, zu dem ausdrücklich keine Revision zugelassen worden ist, bietet die Chance, aus Fehlern zu lernen und aktiv zum Erhalt wichtiger innerstädtischer Freiflächen beizutragen.

Das Plangebiet für diese FNP-Änderung hat eine Größe von ca. 8.400 qm.

Die „Bürgeraktion Hilden“ hatte bereits im April 2006 im Rat beantragt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 236 durch eine Änderung des Flächen-nutzungsplans diesem Innenbereich eine städtebauliche Ordnung zukommen zu lassen, die ergebnisoffen sowohl dem Erweiterungsbedarf der Volkshochschule Rechnung tragen als auch innerstädtische Freiräume sichern bzw. zurückgewinnen würde.

Vor dem Hintergrund des OVG-Urteils erneuern wir unseren alternativen Beschlussvorschlag.“

Auch Frau Vogel spricht sich gegen eine Wiederbelebung des Bebauungsplanes aus und schlägt stattdessen die Erhaltung einer Freifläche zugunsten der VHS und der Freizeitgemeinschaft vor.

Herr Pohlmann schloss sich den Ausführungen von Herrn Welke an.  
Frau Alkenings trug für die SPD vor, dass man sich dem Verwaltungsvorschlag anschließe.  
Eine Wohnbebauung im hinteren Bereich der Gerresheimer Straße bzw. südlich der Augustastraße werde zur Nachverdichtung begrüßt. Im Übrigen sei dies auch Wunsch der an der Augustastraße gelegenen Grundstückseigentümer gewesen.

Herr Buddenberg sah hingegen für die CDU keinen Handlungsbedarf und schlug vor, dieses Thema in ca. 2 bis 3 Jahren im Stadtentwicklungsausschuss erneut vorzutragen. Deutlich spricht er sich allerdings gegen den Antrag der BA aus. Auf Nachfrage von Herrn Thiele zum möglichen Abriss des Altgebäudes oder nicht, erklärte Herr Buddenberg, mit dem Abriss einverstanden zu sein.

Herr Welke gab zu bedenken, dass mit einem Abriss ca. 350.000 Euro und dem Verlust aus der Vermarktung von 500.000 Euro ein Gesamtverlust von 850.000 Euro entstehen würde.

Anschließend stimmten die Mitglieder zunächst über den Beschlussvorschlag der Verwaltung ab.

Mit 8 Ja-Stimmen (SPD und FDP) und 11 Nein-Stimmen (CDU, BA und Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) wurde dieser abgelehnt.

„Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung für den gesamten Geltungsbereich des unwirksam erklärten Bebauungsplans Nr. 236 erneut ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen und einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für die nächste Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vorzubereiten.“

Ziel der städtebaulichen Planung ist weiterhin die Bereitstellung von Wohnbauland im Innenbereich des Baublocks sowie die städtebauliche Ordnung der bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bebauung entlang der Gerresheimer Straße, der Augustastraße und der Hoffeldstraße entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Hilden.“

Zum Antrag der BA schlug der Vorsitzende vor, diesen zunächst in den Fraktionen zu beraten und in der nächsten Sitzung vorzulegen.

- d) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung (VEP Nr. 9) für den Bereich Mittelstr./Bismarckstr./Itter/Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz;  
hier: 1. Abhandlung der Anregungen  
2. Beschluss des Durchführungsvertrags  
3. Satzungsbeschluss
- 

- SV 61/221

Zu der Tatsache, dass der Neubau der Stadtparkasse nunmehr nur noch eine Tiefgaragenebene erhalten solle, gab Herr Welke zu bedenken, dass ohnehin in diesem Bereich bereits öffentliche Stellplätze fehlten. Hinzu komme der Entfall der Stellplätze im Bereich der Berliner Str./Einmündung Straße Am Rathaus (Standort des ehemaligen Baudezernates und des Sozialamtes). Er schlug vor, an einer 2-geschossigen Tiefgarage festzuhalten und hierbei eine Tiefgaragenebene zugunsten der Sparkassenbediensteten über die Bismarckstr. und die weitere Tiefgaragenebene über die bestehende Zufahrt der Straße Am Rathaus zu erschließen. So könne eine Entlastung der Bismarckstr. sichergestellt werden.

Herr Buddenberg sprach sich für die CDU für die Beibehaltung der Lösung zur Errichtung nur einer Tiefgaragenebene aus. Hierbei erinnerte er an seinen Vorschlag, dass bestehende Mietverträge innerhalb der städtischen Tiefgarage in die neue Tiefgarage der Stadtparkas-

se umgesiedelt werden, so dass eine weitere Entlastung der Bismarckstr. erreicht werden könnte.

Auch Frau Alkenings stimmte nur einer Tiefgaragenebene zu und merkte an, dass die im Offenlageverfahren vorgetragene Bedenken ausreichend durch die Verwaltung gewürdigt worden seien. Darüber hinaus sah auch sie eine Entlastung der Bismarckstr. durch den Anschluss dieser Tiefgarage an das städtische Parkleitsystem. In diesem Zusammenhang gab sie zu bedenken, dass die Bismarckstr. früher Haupteinfahrtsstraße zur Erreichbarkeit der Mittelstr. gewesen sei und demzufolge von einer immer ruhig befahrenen Straße nicht gesprochen werden könne. Auch die vorgetragene, befürchtete Verschattung des Ellen-Wiederhold-Platzes hält sie für nicht realistisch. Nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan wäre eine viel höhere Bebauung möglich gewesen, so dass eine Verschattung viel extremer aufgetreten wäre. Auch die Tatsache, dass die neu geplante Fassade deutlich hinter der Mittelstraßenflucht zurückbleibe, wäre positiv zu bewerten. Die SPD gehe im Übrigen nach ihren Ausführungen davon aus, dass ausreichende Fahrradabstellplätze errichtet werden. Im Übrigen enthalte der Durchführungsvertrag alle notwendigen Regelungen.

Frau Woltersdorf erinnerte an ihre Fragen im Stadtentwicklungsausschuss am 06.02.2008 und der Zusage der Verwaltung anschließend eine Gegenüberstellung der bisher überbaubaren Flächen zu den geplanten vorzulegen. Im Übrigen teilte sie mit, dass die BA dem Vorschlag der Verwaltung nicht folgen werde. Hierzu führte sie Bedenken zur Verschattung des Ellen-Wiederhold-Platzes, der zusätzlichen Belastung der Bismarckstr. durch die Tiefgaragenzufahrt, zu der Überbauung der Itter mit einer Holzplattform, zu der zu nahen Errichtung der Gesamtbebauung an der Itter, einer weiteren Ansiedlung von Gewerbeflächen sowie dem nicht sachgerechten Umgang mit den vorgetragenen Einwendungen an. Hier kritisierte sie insbesondere den Ton und die Ausdrucksweise der Beantwortung durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro.

Herr Pohlmann lehnte für die dUH den Verwaltungsvorschlag ab. Seitens der dUH werden die vorgetragenen Bedenken ernst genommen. Auch er stimmte einer Verbindung der Tiefgarage des Rathauses mit dem Neubau der Tiefgarage der Sparkasse zu. Die Frage der Schließung der bestehenden Öffnung zwischen der Tiefgarage des Rathauses und der bestehenden Tiefgarage der Stadtparkasse ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Herr Schnitzler hielt die geplanten 100 KFZ-Stellplätze innerhalb der Tiefgarage ebenso wie die geplanten Fahrradabstellplätze für zu gering und hielt hier eine entsprechende Erweiterung für erforderlich.

Frau Vogel stimmte nach Berücksichtigung der bisher von der Fraktion der Grünen kritisierten Sachverhalte dem nunmehr vorgelegten Vorschlag zu.

Anschließend erläuterte Herr Stuhlträger anhand des vorliegenden Zahlenmaterials die derzeit vorhandenen, nach Planungsrecht zulässigen und nach künftigem Planungsrecht geplanten Flächen mit Stand vom 12.02.2008.

Herr Welke bat darum, über seinen zuvor vorgetragenen Antrag zu entscheiden.

Zunächst erfolgte jedoch die Abstimmung über den Beschlussvorschlag des Vorhabenträgers.

Der Stadtentwicklungsausschuss fasste mit 16 Ja-, 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung folgenden Beschluss:

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

1. Die eingegangenen Anregungen wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben der Unitymedia NRW GmbH vom 31.03.2008

Die Unitymedia NRW GmbH weist darauf hin, dass sich mehrere Telekommunikationsanlagen im Plangebiet befinden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Berücksichtigung in der weiteren Planung.

1.2 Schreiben des ADFC - Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club vom 20.04.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die notwendigen Fahrradstellplätze können nachgewiesen werden. Eine entsprechende Regelung erfolgt durch den Durchführungsvertrag.

Die Festsetzung von Fahrradabstellanlagen ist jedoch nicht Bestandteil der Planzeichnung oder der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es erfolgt in Form einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Durchführungsvertrag) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hilden eine Regelung zur Quantität und Qualität von Fahrradstellplätzen. Über diesen Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Kosten für 50 Fahrradständer, die 100 Fahrradstellplätzen entsprechen, als öffentliche Infrastrukturmaßnahme am Standort (Bismarckstraße) durch den Vorhabenträger zu tragen sind. Der Freianlagenvorentwurf sieht bereits eine Summe von 87 Fahrradständern im direkten Umfeld des geplanten Gebäudes vor, von denen 58 direkt an der Bismarckstraße angeordnet sind. In der weiteren Planung sind Fahrradständer zu wählen, an denen beidseitig Fahrräder abgestellt werden können, hier wird der Fahrradständer Typ Hilden benannt. In der Berücksichtigung des Fahrradständer Typ Hilden, der eine größere Baubreite aufweist, können an den eingezeichneten Stellen des Freianlagenvorentwurfes an der Bismarckstraße inkl. Itterbrücke die geforderten 50 Fahrradständer (vormals 58) errichtet werden. Die Zahl der Fahrradstellplätze wird folglich mit 100 angegeben. Somit wird den Anforderungen des ADFC entsprochen. Weiter wird im Rahmen der Detailplanung geprüft, inwieweit zusätzliche Fahrradstellplätze für Mitarbeiter und Bedienstete in der geplanten Tiefgarage untergebracht werden können.

1.3 Schreiben der HWK Handwerkskammer Düsseldorf vom 23.04.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die HWK - Handwerkskammer Düsseldorf - weist darauf hin, die Standortbelange der dem Neubauvorhaben benachbarten Gewerbenutzungen zu berücksichtigen. In diesem Kontext wird auf die „Verträglichkeitsanalyse - Neubau eines Geschäftshauses für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung in Hilden, Mittelstraße“ hingewiesen, welches negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Hilden oder in Nachbarkommunen durch das Vorhaben ausschließt.

1.4 Schreiben der Stadt Erkrath vom 14.04.2008

Die Anregungen der Stadt Erkrath werden zur Kenntnis genommen, jedoch bei der weiteren Planung nicht berücksichtigt. Die von der Stadt Erkrath erwähnte Regelung in § 24a LEPro besagt keineswegs, dass der bereits heute zu verzeichnende Mehrumsatz mit Bekleidung in Hilden, der höher ist als die Kaufkraft in dieser Branche vorhanden ist, nicht zulässig ist. Vielmehr heißt es dort: "Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in Hauptzentren die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet (...) weder in allen noch in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass

keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche (...) vorliegt." Es geht also um den Objektumsatz, hier rd. 14 Mio. €, der der Kaufkraft gegenüber zu stellen ist. Die "landesplanerische Kongruenz" ist erfüllt.

Die durchgeführte Analyse sollte zudem nachweisen, dass nicht nur "in der Regel davon ausgegangen werden" soll, sondern auch konkret keine Beeinträchtigung zu befürchten ist. Eine auf rd. 10 % prognostizierte Umsatzumverteilung gegenüber einem einzelnen zentralen Versorgungsbereich kann nicht als sicherer Hinweis auf den drohenden Verlust von planerisch erwünschten Versorgungsfunktionen gedeutet werden, zumal wenn die Bemessungsgrundlage (also der Umsatz der vorhandenen Anbieter dort) relativ gering ist. Eine in diesem Zusammenhang gerne zitierte "10 %-Regel" ist nur eine Faustformel, die keineswegs pauschal anzuwenden ist. Ein Umsatzrückgang in Alt-Erkrath um 0,6 Mio. € führt nach Einschätzung der Gutachter nicht zur Verdrängung von Magnetbetrieben oder dauerhaftem Leerstand.

Die Nachnutzung des nach dem hier geplanten Neubau nicht mehr von P&C genutzten bisherigen Gebäudes war zum Zeitpunkt der Begutachtung offen, sie wurde daher nur kurz auf S. 25 thematisiert. Dieser Aspekt ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird folglich nicht weiter berücksichtigt.

Die beiden Erkrather Zentren Hochdahler Markt und Neuenhausplatz/Unterfeldhaus wurden nicht explizit im Untersuchungsbericht kommentiert. Tab. 6 auf S. 23 erwähnt aber "sonstige Standorte", zu denen auch diese beiden gegenüber dem Hauptzentrum Erkrath kleineren Zentren zählen. Dort sind nur relativ wenige, überdies (außer z.B. KIK) hauptsächlich kleinere Anbieter der Branche Bekleidung vorhanden, die aufgrund ihrer Marktbedeutung und Zielgruppen kaum in direkter Wettbewerbsbeziehung mit großen Bekleidungshäusern stehen. Mehrumsatz bei P & C bedeutet nicht zwingend weniger Umsatz bei diesen Anbietern. Eine funktionale Gefährdung der Zentren, die nur auf die Verlagerung/Erweiterung von P&C in Hilden zurückzuführen wäre, halten die Gutachter für ausgeschlossen. Eine von der Stadt Erkrath geforderte gutachterliche Untersuchung zu Auswirkungen auch auf diese Zentren erscheint vor dem Hintergrund der insgesamt geringen Umverteilungssumme wenig zielführend.

#### 1.5 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 29.04.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Errichtung der Fahrradständer erfolgt nach Verlegung der Versorgungsleitungen und nach Verfüllung der Baugrube. Die genaue Lage der Fahrradstellplätze wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht geregelt, es wird jedoch im Durchführungsvertrag benannt, dass 50 Fahrradabstellanlagen (entspricht 100 Stellplätzen) an der Bismarckstraße vorgesehen werden. In der weiteren Planung sind die im Vorentwurf gekennzeichneten Fahrradabstellanlagen auf die Lage der Leitungstrassen abzustimmen. So sind Fahrradständer oder sonstige Anlagen nicht oberhalb der Leitungstrassen anzuordnen.

#### 1.6 Schreiben Behindertenbeirates vom 28.04.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die entsprechenden DIN-Normen in Bezug auf die Anforderungen der Barrierefreiheit eingehalten werden und entsprechend in der Planung Berücksichtigung finden.

Die vom Behindertenbeirat benannten offenen Entwässerungsrinnen sind in dem Freianlagenvorentwurf als gestalterisches Element eingezeichnet. Dieser Vorentwurf ist jedoch noch nicht abschließend zu verstehen, im Zuge der Detailplanung sind Änderungen und sich ggf. ergebende notwendige Umplanungen zu erwarten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass aus technischer Sicht die Entwässerung der befestigten Flächen sichergestellt sein muss. Die benannten offenen Entwässerungsrinnen entsprechen den Vorgaben der Barrierefreiheit. Die Anordnung von Leit- und Orientierungseinrichtungen in den Freianlagen wird nicht verfolgt, da in diesem Bereich der Fußgängerzone keine Notwendigkeit für solche Maßnahmen bestehen. Nach den Anregungen des Behindertenbeirates wurde die Anordnung eines weiteren Behindertenparkplatzes an der Kurt-Kappel-Straße geprüft. Ergebnis der Prüfung ist, dass möglichst frühzeitig im Zusammenhang mit den beginnenden Abrissarbeiten und der Absperrung der Baustelle beabsichtigt ist, in der Kurt Kappel-Straße (unmittelbar an der Einmündung in die Bismarckstraße) zwei Behinderten-Parkplätze mit den dazugehörigen Standard-Maßen einzurichten und zu beschildern. Die Anlage und die dafür notwendigen Pflasterarbeiten würden durch die Stadt Hilden übernommen. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

#### 1.7 Schreiben des Kreises Mettmann vom 02.05.2008

##### Umweltamt, Untere Wasserbehörde

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Durch die geplante Plattform an dem Itterbach wird eine neue Qualität im rückwärtigen Bereich des Neubaus und des rückwärtigen Rathauseinganges geschaffen. Im Bereich der Plattform wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Somit bereitet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zugänglichkeit einer möglichen Plattform an dieser Stelle vor. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist eine enge Abstimmung mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband geplant und es ist zu eruieren, inwieweit eine Plattform gemäß der dargelegten Planungsintention errichtet werden kann, ohne in den Uferbereich bzw. den Böschungsbereich einzugreifen und das Wasserstromverhalten zu beeinträchtigen.

##### Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde:

Die Hinweise zu den Altlastenverdachtsstandorten werden zur Kenntnis genommen.

##### Planungsamt, Untere Landschaftsbehörde:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Wertung entfällt, da keine Bedenken geäußert werden.

##### Planungsamt, Planungsrecht:

Den Anregungen des Planungsamtes in Bezug auf vormals nicht aufgegriffene Anregungen ist zu entgegnen, dass diese im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB aufgenommen wurden und in der Planung Berücksichtigung fanden. So sind insbesondere die Anregungen aus Sicht des Umweltamtes im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt worden. Gemäß der Stellungnahme des Kreises Mettmann (Schreiben vom 03.01.2008) nach § 4 (1) BauGB wurde angeregt, dass unterirdische bauliche Anlagen mindestens einen Abstand von 3,0 m und oberirdische bauliche Anlagen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Böschungsoberkante aufweisen sollen. Diese Anregungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

1.8 Schreiben des BUND Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW Ortsgruppe Hilden vom 02.05.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und in Teilen bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht nach wie vor eine Aufweitung der Mittelstraße durch ein Zurücktreten der Baugrenze gegenüber der Mittelstraße vor. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung und dem damit in Verbindung stehenden Raumbedarf wurde eine weitere Annäherung an den Itterbach und den Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz nicht angestrebt und folglich eine Annäherung an die Mittelstraße verfolgt. Somit können Freiflächen im Bereich zum Übergang des Itterbaches und gegenüber des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes realisiert werden. Es wird hier insbesondere auf die Aufwertung und Aktivierung des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes verwiesen, der durch die zurückversetzten Baugrenzen eine neue Dimension erfährt und durch die geplanten Freianlagen neue Qualitäten aufweisen kann. So ist dieser Platz auch als Aufweitung der Mittelstraße zu interpretieren.

Die Anregungen zum Punkt 5.1 werden zur Kenntnis genommen, neben den dargestellten Gründen jedoch auch nicht berücksichtigt, da bei der Aufforderung zur Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange darauf hingewiesen wurde, dass Stellungnahmen im Rahmen des Aufgabenbereiches abzugeben sind.

Gegenüber dem bestehenden Baurecht wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt und begrenzt. Ferner ist nach altem bzw. bestehendem Baurecht die Höhe des Gebäudes, die Nähe zum Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes und die damit verbundene Verschattung zulässigerweise größer als in dem hier vorliegenden Vorhaben beabsichtigt. Den Anregungen zum Punkt 5.1 wird nicht gefolgt.

Die Anregungen in Bezug auf die Klimaschutzaspekte bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen werden zur Kenntnis genommen und entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich getroffen.

In dem Fall der angesprochenen Ausnutzungsziffern im Punkt 5.2.2 ist hier ein Vergleich zu dem alten bzw. bestehenden Baurecht zu ziehen. Gemäß dem alten Baurecht sind hier 6 Vollgeschosse ohne die Begrenzung der baulichen Höhe festgesetzt. Somit ist die Höhe baulicher Anlagen nach altem Baurecht nicht abschließend festgesetzt und seitens der Genehmigungsfähigkeit höher als in der hier vorgelegten Planung. Das bestehende Gebäude ist im Jahr 1975 errichtet worden. Der Wärmeschutz und die Heizungsanlagen entsprechen nicht den modernen Anforderungen an eine energetisch optimale Wärmenutzung. Durch Neubau und die Nutzung von moderner Gebäudetechnik wird die Energiebilanz und die damit verbundenen möglichen Luftbelastungen durch Hausbrand trotz eines vergrößerten Bauvolumens positiv beeinflusst. Hieraus ist eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation möglich. Zusätzlich sind weitere flankierende Maßnahmen (z.B. Energiekonzept) geplant. Diese werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. zur Errichtung einer Solarstromanlage am Gebäude und einem Blockheizkraftwerk (Bezugnahme Punkt 5.2.1, 5.2.2a, 5.2.2b, 5.2.3).

Bezugnehmend auf die Anregungen zum Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz zum Punkt 5.2.2 wird, wie zuvor erläutert, eine Aufweitung erfolgen, indem die Baugrenze wei-

ter in Richtung Westen verlagert wird. Über den Bebauungsplan werden hier jedoch keine Pflanzbindungen festgesetzt. Entwurfsintention des Freianlagenvorentwurfes ist es, hier eine neue Fläche anzubieten, die multifunktional nutzbar ist. Der im Vorentwurf eingezeichnete Baum befindet sich im Bereich des abzubrechenden Treppenhauses. Auf der Tiefgarage sind nur bedingt Bäume bzw. Sträucher aufgrund der Überdeckungshöhe über der Tiefgarage realisierbar. Diese Aspekte wurden durch die Landschaftsarchitekten berücksichtigt und ein entsprechender Gestaltungsvorschlag formuliert bzw. dargestellt, der in dieser Weise realisiert werden soll. Der Aspekt der lokalklimatischen Aufwertung durch Bäume ist aufgrund der geringen Größe des Platzes und der vorgeprägten Innenstadtlage hier zu vernachlässigen.

Die Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht getrennt nach den Schutzgütern ermittelt und beschrieben. In der Wechselwirkung der Umweltbelage sind keine erheblichen Auswirkungen festgestellt worden. Die Anregungen zu Punkt 5 werden zur Kenntnis genommen, die Begründung und der Umweltbericht wurden in Bezug auf die Umweltbelage nochmals geprüft. Ergebnis dieser Prüfung ist, dass keine erheblichen Auswirkungen festgestellt werden können. Bezugnehmend auf den Punkt 6 wird angemerkt, dass es im Gewässerabschnitt des Plangebietes möglich sein kann, dass der Eisvogel zur Nahrungsaufnahme das Gebiet besucht. Da jedoch in die Gewässerstruktur nicht eingegriffen wird und dieser Innenstadtbereich stark anthropogen überformt ist, ist eine erhebliche Beeinträchtigung von möglichen Vorkommen nicht gegeben. Des Weiteren ist durch die Sichtung des Eisvogels im Bereich der Stadtgrenze Solingen bzw. in Hilden Süd nicht auf ein Vorkommen im Plangebiet zu schließen.

#### 1.9 Schreiben der Rheinbahn AG vom 30.04.2008

Die Hinweise zu den frequentierenden Buslinien werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Vermerke sind bereits in die Entwurfsbegründung eingeflossen.

#### 1.10 Schreiben von Rolf-Peter und Kyong-Soon Cremer vom 28.04.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Planung zur Erschließung, zum Verkehrsablauf und zu dem ruhenden Verkehr in Form einer zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb des Neubaus wurde in mehreren Varianten untersucht und die vorgelegte Variante gutachterlich empfohlen. Durch die Planung einer zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb des vorgesehenen Gebäudes wird insbesondere in der Bismarckstraße zusätzlicher Verkehr erzeugt, der zusätzliche Lärmimmissionen bewirkt. Insgesamt können die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV an dem ungünstigst gelegenen Gebäude (Haus Nr. 23) nicht eingehalten werden. Die Überschreitungen sind im Wesentlichen auf die verkehrsbedingten Lärmimmissionen der Berliner Straße zurückzuführen. Die Erhöhung um rd. 1 dB(A) auf einen Wert < 70 dB(A) stellt für die Planung keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar. Zusätzliche und weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

Aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung der Bismarckstraße sollen dennoch zusätzliche Verkehre auf ein nötiges Mindestmaß reduziert werden. Deshalb wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur noch der Bau von ca. 97 Parkplätzen in der geplanten Tiefgarage mit einer Tiefgaragenebene ermöglicht. Darüber hinaus weitere erforderliche Stellplätze gemäß dem Stellplatznachweis zum Bauantrag können über eine Ablöse verrechnet werden. Durch die Verringerung der Zahl

der Parkplätze führt diese Variante zu einer geringeren Zunahme der Verkehre in der Bismarckstraße und folglich zu einer Entschärfung der Verkehrsbelastung und einer Entschärfung der verkehrsbedingten Lärmimmissionen und Immissionen durch Luftschadstoffe in der Bismarckstraße. Eine verkehrliche Verbindung mit der Tiefgarage an der Straße Am Rathaus neben einer fußläufigen Anbindung wird auch künftig nicht angestrebt, da ferner im Bereich der Straße Am Rathaus die zusätzliche verkehrliche Belastung zu weiteren Konflikten in der Straße Am Rathaus führt.

1.11 Schreiben von E. Siepman, G. Kampf, K. Siepman, Fam. Springenberg-Eich, Bismarckstr. 12 und 14, Schreiben ohne Datum, Eingang Stadt Hilden 29.04.2008

Die Anregungen zur geplanten Plattform an dem Itterbach werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen in dem Hildener Innenstadtbereich. Möglicherweise stattfindender Lärm durch die Öffentlichkeit im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dieser wird jedoch grundsätzlich für den Innenstadtbereich als sozial adäquat eingestuft. Sollten hier Lärmeinwirkungen entstehen, die oberhalb der Immissionsgrenzwerte angeordnet sind, liegen hier Ordnungsverfahren vor, die ordnungsrechtlich geregelt werden. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Berücksichtigung erfolgt bei der weiteren Planung jedoch aus den o.g. Gründen nicht.

In der weiteren Ausführungsplanung ist in enger Abstimmung mit den entsprechenden Genehmigungsbehörden (Untere Wasserbehörde, BRW) eine Realisierbarkeit der Plattform zu prüfen. Es ist in diesem Zuge sicherzustellen, dass das Wasserstromverhalten des Itterbaches nicht beeinträchtigt wird und ferner den weiteren Belangen des Schutzgutes Flora und Fauna sowie den Interessen des Einzelnen Rechnung getragen wird. So wird auch in der Planung die nördliche Abpflanzung der Itterböschung erhalten und entwickelt, um einerseits eine dichte Einfassung der nördlichen Gärten zu erhalten und andererseits Rückzugsräume insbesondere für die Fauna vorzuhalten. Es ist jedoch hier darauf zu verweisen, dass sich das Plangebiet im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Hilden befindet. Der Innenstadtbereich in Hilden charakterisiert sich durch einen belebten öffentlichen und urbanen Raum. Folglich sind die Anforderungen und die Nutzungsintensität an einem solchen Standort andere als in Reinen Wohngebieten außerhalb der Innenstadt. Durch das Projekt wird die Mittelstraße, Ecke Bismarckstraße als ein Eingang in die Innenstadt gestärkt, somit wird auch aus wirtschaftlicher Sicht die Innenstadt unterstützt und die Stadt Hilden als Mittelzentrum gestärkt. In Folge der Abwägung der verschiedenen Belange wird an diesem urbanen Innenstadtbereich jedoch weiter an einer Aufwertung in Form einer Plattform festgehalten, da diese zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung führt. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Berücksichtigung erfolgt bei der weiteren Planung jedoch aus den o.g. Gründen nicht.

1.12 Schreiben von E. Leimberg, C. Leimberg vom 01.05.2008 und 09.05.2008

Es wird vermerkt, dass ein Teil der Anregungen nicht in dem vorgegebenen Rahmen der öffentlichen Auslegungen eingebracht wurden. Wie durch den Stadtrat beschlossen und in der öffentlichen Bekanntmachung benannt, erfolgte eine öffentliche Auslegung im Zeitraum des 31.03.2008 bis einschließlich den 02.05.2008. Anregungen konnten in Bezug auf § 3 Abs. 2 BauGB in diesem Zeitraum abgegeben werden. Die vorliegende Stellungnahme ist zu einem Teil auf den 09.05.2008 datiert, der Eingang bei der Stadt Hilden ist mit dem Datum des 13.05.2008 vermerkt. Da die Stellungnahme sich auf eine bereits vormals eingegangene Stellungnahme vom 01.05.2008 bezieht, die fristgerecht eingereicht wurde, strebt die Stadt Hilden

an, diese nicht fristgerecht eingegangene Ergänzung der Stellungnahme zu werten und folglich mit in die Abwägung einfließen zu lassen.

#### Anregungen zur verkehrlichen Situation

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung in Teilen berücksichtigt. Die Planung zur Erschließung, zum Verkehrsablauf und zu dem ruhenden Verkehr wurde in mehreren Varianten und Modifikationen untersucht und die vorgelegte Variante (Ein- und Ausfahrt Tiefgarage über die Bismarckstraße) wurde gutachterlich empfohlen. Der Verkehrsuntersuchung liegt eine Stellplatzzahl von geplanten 150 Stück zugrunde. Hierbei wurden 80 Stellplätze als öffentliche Parkplätze veranschlagt. Die Verkehrsuntersuchung weist nach, dass durch die Planung rd. 1000 Mehrfahrten pro Tag auf der Bismarckstraße entstehen und dass die Bismarckstraße diese zusätzliche Belastung aus verkehrlicher Sicht aufnehmen kann. Hierbei wird nochmals betont, dass es sich um eine Zunahme um 1000 Fahrten pro Tag handelt. Hierbei sind die bestehenden Verkehrszahlen ermittelt worden und für die Neuplanung die entstehenden zusätzlichen Verkehre unter Beachtung der Stellplatznutzung herangezogen worden. Diese Werte sind in der Verkehrsuntersuchung plausibel dokumentiert und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan heranzuziehen.

Dennoch wird in der weiteren Planung auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastungen die verkehrliche Zunahme auf der Bismarckstraße auf ein notwendiges Mindestmaß weiter reduziert. Da die anderweitigen Varianten der Verkehrsuntersuchung nicht empfehlenswert sind, wird folglich die Zahl der Stellplätze in der geplanten Tiefgarage reduziert. Die zweite Tiefgaragenebene entfällt und die Zahl der Stellplätze wird auf rund 97 Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden der geplanten Einrichtungen reduziert. Dieser Wert entspricht nahezu dem ermittelten Wert in der Verkehrsuntersuchung, in der auf die Landesbauordnung Bezug genommen wird. Darüber hinaus weitere erforderliche Stellplätze gemäß dem Stellplatznachweis zum Bauantrag können über eine Ablöse verrechnet werden. Durch die Verringerung der Zahl der Parkplätze führt diese Variante zu einer geringeren Zunahme der Verkehre in der Bismarckstraße und folglich zu einer Entschärfung der Verkehrsbelastung und einer Entschärfung der verkehrsbedingten Lärmimmissionen und Immissionen durch Luftschadstoffe in der Bismarckstraße. Eine verkehrliche Verbindung mit der Tiefgarage an der Straße Am Rathaus neben einer fußläufigen Anbindung wird auch künftig nicht angestrebt, da im Bereich der Straße Am Rathaus die zusätzliche verkehrliche Belastung zu weiteren Konflikten in der Straße Am Rathaus führt.

Die Verkehrsuntersuchung hat eine Verkehrsdatenerfassung an repräsentativen Tagen und Tageszeiten durchgeführt. Über die Ermittlung an den Betrachtungstagen kann eine qualifizierte Hochrechnung erfolgen und folglich können die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung als fundiert bezeichnet werden. Die Stadt Hilden sieht keinen Anlass, die Verkehrsuntersuchung zusätzlich zu erweitern oder grundsätzlich in Frage zu stellen. Die ermittelten Werte können transparent dargestellt und nachvollzogen werden. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Hinweisen und Anregungen wird neben der Verringerung der Stellplatzzahl in der geplanten Tiefgarage nicht weiter gefolgt.

In der Verkehrsuntersuchung wird in der Anlage 4.2.5 und 4.2.6 der Auslastungsgrad der Knotenpunkte Berliner Straße / Bismarckstraße sowie Berliner Straße / Am Rathaus dezidiert dokumentiert. In dieser Dokumentation wird deutlich, dass der Knotenpunkt Berliner Straße / Am Rathaus bereits heute deutlich höher ausgelastet ist als der Knotenpunkt Berliner Straße / Bismarckstraße. Dies betrifft jeweils die Tagesspitzen für samstags und werktags. Schlussfolgernd ist der Knotenpunkt Berliner Straße / Bismarckstraße eher in der Lage, weitere Verkehre aufzunehmen.

Dies wird auch unter Beachtung der daraus resultierenden Rückstauereignisse in der Straße Am Rathaus bzw. am Knotenpunkt Berliner Straße / Am Rathaus deutlich. Die Bismarckstraße nimmt in der Planung als Erschließungsstraße im Innenstadtbereich rd. 2500 (<3000) Kfz/d auf, was aus Sicht der Verkehrsgutachter als verträglich benannt wird. Die von den Einwendern benannten Rückstauereignisse in der Bismarckstraße können weiter durch eine Optimierung der Signalanlage reduziert werden. Die hier abgebildete Verkehrsbelastung wird außerdem durch die Reduzierung der Tiefgaragenstellplätze weiter verringert.

#### Anregungen zu Lärmimmissionen

Die Stadt Hilden nimmt die Anregungen auf und folglich werden sich die Festsetzungen dahingehend ändern, dass die geplante Tiefgarage nur noch eingeschossig festgesetzt wird. Die schalltechnische Untersuchung wurde aufbauend auf der Verkehrsuntersuchung sowie unter Zugrundelegung der Gegebenheiten vor Ort erstellt. Es wurden 4 Immissionsorte (IO) in der Umgebung des geplanten Gebäudes betrachtet und berechnet. Die Immissionsorte IO 1 und IO 2 betrachten die Häuser der Bismarckstraße Nrn. 11 und 12, der IO 3 bezieht sich auf die Westfassade des Rathauses und der IO 4 ist an der Bismarckstraße Nr. 23 angegeben. Über diese Verteilung der Messpunkte kann eine repräsentative und umfangreiche Betrachtung der zusätzlichen Lärmimmissionen durch Verkehr und die gewerbliche Nutzung erfolgen. Ziel der schalltechnischen Untersuchung ist es, dass sichergestellt werden kann, dass durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen. So wurde insbesondere die Bismarckstraße untersucht und hier drei Immissionsorte bestimmt, an denen durch die Planung Beeinträchtigungen erfolgen könnten. Eine weitere Ausweitung dieser Immissionsorte erscheint auch aus Sicht der Gutachter wenig zielführend, da bei einer ausgedehnten Betrachtung, in Bezug auf die räumliche Distanz zum Plangebiet, die Verkehre sich auf mehrere Straßen verteilen und die Mehrfahrten auf den jeweiligen Straßen sich deutlich verringern. Einen Missstand bei den Messergebnissen kann der schalltechnischen Untersuchung nicht unterstellt werden. Unter Zugrundelegung der Verkehrsprognose aus der verkehrstechnischen Untersuchung wird bedingt durch das Vorhaben von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der Bismarckstraße von rd. 1.000 Fahrten pro Tag ausgegangen. Vor dem Hintergrund dieser Daten kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der zusätzliche nutzungsbedingte Verkehr an dem ungünstigst gelegenen Wohngebäude zu einer Erhöhung des Beurteilungsspiegels um rd. 1 dB(A) führt. Insgesamt können die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV an dem ungünstigst gelegenen Gebäude (Haus Nr. 23) nicht eingehalten werden. Die Überschreitungen sind im Wesentlichen auf die verkehrsbedingten Lärmimmissionen der Berliner Straße zurückzuführen. Die Erhöhung um rd. 1 dB(A) auf einen Wert < 70 dB(A) stellt für die Planung keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar. Zusätzliche und weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich. Nach der erläuterten Änderung der Planung werden sich die Stellplätze in der Tiefgarage deutlich reduzieren. Diese Verringerung hat zur Folge, dass der Ziel- und Quellverkehr sich verringert und die verkehrsbedingten Lärmimmissionen sich insbesondere für die Bismarckstraße verringern. Folglich wird den Anregungen gefolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 236 der Stadt Hilden ist nicht mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan vergleichbar. Somit gilt es auch, die nachfolgenden Ableitungen zu relativieren. Es wird darauf verwiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Voraussetzungen schafft, die zu einer Reduzierung des Bestandsschutzes der Häuser auf der Bismarckstraße führen.

Die Stadt Hilden ist sich der Problematik der verkehrlichen und schalltechnischen Situation in diesem zentralen Innenstandort durchaus bewusst. Aus diesem Grund

wurden umfangreiche verkehrliche Untersuchungen, zusätzliche Verkehrsuntersuchungen und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um unter der Beachtung der privaten und öffentlichen Belange eine adäquate und verträgliche Lösung zu finden. So wurden mehrere Varianten und mögliche Alternativen zur Verkehrserschließung berücksichtigt und bewertet. In dem Ergebnis wurde die oben benannte Variante durch die Gutachter empfohlen und diese nach einer gerechten Abwägung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. So wird nochmals betont, dass eine Abwägung der verschiedenen Belange stattgefunden hat und dass diese privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander gerecht abgewägt wurden. In der Planzeichnung wurde ferner der Ausschnitt der Kartengrundlage so gewählt, dass die gesamte Bismarckstraße bis zur Berliner Straße abgebildet ist. Anderslautende Einwendungen in Bezug auf diesen Aspekt können somit nicht nachvollzogen werden. Das benannte Modell des geplanten Gebäudes umfasst die Neuplanung im Kontext mit der direkt im Anschluss befindlichen Bestandsbebauung. Somit war nicht Ziel des Modells eine umfangreiche Darstellung der Innenstadt abzubilden, sondern den direkten räumlichen Kontext der Bestandsbebauung darzustellen.

#### Anregungen zu der Verlagerung eines Bekleidungskaufhauses

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, diesen wird jedoch nicht weiter gefolgt, da der Altstandort des Bekleidungskaufhauses nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist. Ferner hat im Rahmen der marktwirtschaftlichen Entwicklung und der Wettbewerbsfähigkeit sich das bestehende Bekleidungskaufhaus am Warrington-Platz entschlossen, diesen Standort aufzugeben. Grund hierfür sind u.a. die nicht mehr zeitgemäße Größe und räumliche Ausprägung des Gebäudes. Jedoch hat sich der Betreiber des benannten Kaufhauses entschlossen, sich für die Stadt Hilden auszusprechen und an einem Kaufhaus in der Innenstadt Hilden festzuhalten. Folglich ist diese Absicht, eine Filiale in der Innenstadt Hilden beizubehalten, für die Stadt Hilden eine deutlich zu erwähnende positive Aussage. Aufgrund der Verlagerung des Standortes und der beabsichtigten vergrößerten Verkaufsfläche hat die Stadt Hilden sich entschlossen, eine Verträglichkeitsanalyse zu beauftragen, die diese Auswirkungen für die Stadt Hilden und die umliegenden Städte betrachtet. Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Verlagerung des Bekleidungskaufhauses bei einer „Worst-Case-Betrachtung“ keine negativen Auswirkungen auf die Hildener Innenstadt und die weiteren untersuchten zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte zu erwarten sind. Die Analyse betrachtet auch den Altstandort des Bekleidungskaufhauses. Die Stadt Hilden weist jedoch darauf hin, dass dieser Altstandort nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist, folglich werden die Anregungen zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren nicht weiter berücksichtigt.

Die Stadt Hilden übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums und hat folglich auch eine Versorgungsfunktion, die über die Stadtgrenze Hildens hinaus reicht. Die Innenstadt übernimmt als zentraler Versorgungsbereich eine zentrale Funktion als Handelsstandort. Neben dem Handel ist das Wohnen ebenfalls eine wesentliche Nutzung in der Innenstadt. Jedoch ist durch diese Funktion auch eine verkehrliche Erschließung für die verschiedenen Nutzungen notwendig. Die Ansprüche an die Innenstadt und die Schutzbedürftigkeit der unterschiedlichen Nutzungen wurden berücksichtigt und sind somit in die Abwägung eingeflossen. So wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mehrere Fachgutachten beauftragt, um die Schutzbedürftigkeit der verschiedenen Nutzungen Rechnung zu tragen. Die Gutachten wurden in Abstimmung mit der Stadt Hilden und den Fachplanungen begleitet und überprüft. Die Stadt Hilden sieht somit keinen Anlass, diese Gutachten in Frage zu stellen. Ergebnis dieser Gutachten ist, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben erwartet werden.

1.13 Schreiben von den Anwohnern der Bismarckstraße, Schreiben ohne Datum, Eingang Stadt Hilden 29.04.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Planung zur Erschließung, zum Verkehrsablauf und zu dem ruhenden Verkehr in Form einer zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb des Neubaus wurde in mehreren Varianten untersucht und die vorgelegte Variante gutachterlich empfohlen. Aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung der Bismarckstraße sollen dennoch zusätzliche Verkehre auf ein nötiges Mindestmaß reduziert werden. Deshalb wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur noch der Bau von ca. 97 Parkplätzen in der geplanten Tiefgarage mit einer Tiefgaragenebene ermöglicht. Darüber hinaus weitere erforderliche Stellplätze gemäß dem Stellplatznachweis zum Bauantrag können über eine Ablöse verrechnet werden. Durch die Verringerung der Zahl der Parkplätze führt diese Variante zu einer geringeren Zunahme der Verkehre in der Bismarckstraße und folglich zu einer Entschärfung der Verkehrsbelastung und einer Entschärfung der verkehrsbedingten Lärmimmissionen und Immissionen durch Luftschadstoffe in der Bismarckstraße.

Von einer generellen Abkehr der Erschließung über die Bismarckstraße wird jedoch abgesehen, d.h., dass geplant ist, die Tiefgarage des Neubaus weiterhin über die Bismarckstraße zu erschließen. Die gesamte Abwicklung der Verkehrsströme über die Tiefgarage am Rathaus würde an der Straße Am Rathaus zu verkehrlichen Konflikten führen. Nach Aussage des Verkehrsgutachtens wird die Erschließung aus verkehrstechnischer Sicht über die Bismarckstraße empfohlen. Aufbauend auf diesem Gutachten stellt auch die schalltechnische Untersuchung sicher, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die zusätzlichen verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen zu erwarten sind. Zusätzliche und weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

1.14 Schreiben von E/S/B/P Rechtsanwälte in Vertretung für Herrn Manfred Kluth vom 02.05.2008

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung aus den nachfolgend aufgeführten Gründen nicht weiter verfolgt. Bezugnehmend auf die angeführten Beeinträchtigungen durch die Verschattung des Gebäudes Mittelstraße Nr. 42 ist zunächst anzuführen, dass sich das Plangebiet inmitten der Innenstadt Hilden befindet. Die Innenstadt ist gekennzeichnet durch eine urbane und belebte Nutzung und insbesondere auf eine dem Handel ausgelegte Nutzung mit entsprechender Bebauung. Dies wird durch die Festsetzung eines Kerngebietes u.a. im Plangebiet verdeutlicht. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 (6) BauGB sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...), die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (...), die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (...) sowie die Belange der Wirtschaft (...) und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (...) zu berücksichtigen. Ferner sind gemäß § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In den Verschattungsdarstellungen, die mit in die Offenlage übernommen wurden, wird deutlich, dass Verschattungen durch den Neubau lediglich die West- bzw. Nordwestseite des Gebäudes Mittelstraße Nr. 42 betreffen. Die nach Süden und Osten ausgerichteten Fassaden werden durch den Neubau in keiner Weise beeinträchtigt. Die Verschattungsdarstellungen zeigen ferner, dass sich eine Verschattung erst ab den Nachmittagsstunden bzw. Abendstunden einstellt. Bei den aufgeführten Betrachtungstagen um 16.00 Uhr Ortszeit wird in der Aufsicht keine Ver-

schattung erfolgen, die über 50% der Fläche des Gebäudes Mittelstraße Nr. 42 einnimmt. Somit sind lediglich ab dem Nachmittag / Abend Beeinträchtigungen durch Schattenwurf festzustellen, die nicht als erheblich zu werten sind. Es ist weiter zu vermerken, dass kein Anrecht auf eine dauerhafte und uneingeschränkte Besonnung besteht, insbesondere nicht im baulich verdichteten Innenstadtbereich (MK-Gebiet), der anders zu werten und einzustufen ist als Wohngebiete oder sonstige Baugebiete.

Die gewählten Betrachtungstage stellen repräsentative Tage im Jahr dar. Die Auswahl der Betrachtungstage orientiert sich primär an der Außennutzung des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes zwischen den Monaten Mai und September. Der Sonnenstand im Monat September ist darüber hinaus mit dem des März vergleichbar und folglich kann der Betrachtungszeitraum für die Monate März bis September dargestellt werden.

Der Stadt Hilden ist die Verschattungsproblematik durchaus bekannt. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen bzw. der Gebäudehöhe. So sind lediglich die Anzahl der Geschosse mit VI Vollgeschossen festgesetzt. Somit wurde nun angestrebt, dezidierte Maximalwerte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen. Es werden gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erstmalig Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass die zulässige Höhe der baulichen Anlagen verbindlich geregelt wird und gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation die Höhe der baulichen Anlagen nicht vergrößert wird. Weiter werden die östlichen Baugrenzen gegenüber dem bestehenden Baurecht weiter nach Westen verlagert.

Bezugnehmend auf die Anregungen zum Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz stellen die Verschattungsdarstellungen weiter dar, dass erst in den Nachmittagsstunden bzw. in den Abendstunden sich eine Verschattung darstellt, die über 50% der Platzfläche des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes bedeckt. Zum Betrachtungstag des 15. Mai und 21. Juni wird erst ab 16.00 Uhr eine Verschattung des Platzes um rd. 50% erzielt, zum Betrachtungstag des 15. Septembers stellt sich ab ca. 15.00 Uhr eine zu 50%ige Verschattung des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes ein. Folglich sind in den vorherigen Tageszeiten eine deutlich höhere Besonnungsintensität zu verzeichnen bzw. geringere Verschattungen durch das geplante Gebäude zu verzeichnen. Eine vollständige Verschattung des Platzes erfolgt zu den Betrachtungstagen des 15. Mai und 21. Juni erst deutlich nach 17.00 Uhr. Zum Betrachtungstag des 15. September erfolgt eine vollständige Verschattung durch das neue Gebäude erst nach 16.00 Uhr. Eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität wird folglich nicht erkannt, da zur überwiegenden Tageszeit keine erhebliche Verschattung des Platzes festgestellt werden kann.

In der Bewertung der Stellungnahme ist Bezug auf das alte bzw. bestehende Baurecht zu nehmen. In der Gegenüberstellung zwischen altem und neuem Planrecht wird deutlich, dass die Baugrenzen sich nun weiter in westlicher Richtung befinden, was dazu führt, dass die Platzfläche des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes großzügiger ausfällt. In der weiteren Betrachtung wird die Höhe der baulichen Anlagen nun durch die 5. Änderung erstmals festgesetzt. Das alte Baurecht hat hier lediglich Festsetzungen über die Geschossigkeit getroffen. Somit ist nach altem Baurecht eine Bebauung, die sich näher an den Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz anordnet und eine höhere Auslastung in Bezug auf die Bauhöhe darstellt, genehmigungsfähig gewesen. Als Umkehrschluss führt die Planung somit in Bezug auf die aufgeführten Aspekte zu keinen negativeren Auswirkungen, als durch den bestehenden Bebauungsplan zulässig wäre. Aus diesem Grund wird den Anregungen nicht gefolgt.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht sind die Bestimmungen zu den Abstandsflächen nach § 6 der BauONW zwingend einzuhalten. Die Abstandsflächen wurden durch den beteiligten Architekten und Vermesser geprüft. Die Planung entspricht den Vorgaben nach § 6 BauONW, folglich werden die benannten Abstandsflächen des geplanten Gebäudes gewahrt.

#### 1.15 Schreiben von Werner und Wilma Roth vom 30.04.2008

Die Anregungen zum geplanten Neubau werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Der Entwurf des Vorhabens sieht ein die Mittelstraße und die Bismarckstraße begleitendes Geschäftshaus vor, das sich in der Höhenentwicklung weitgehend am Bestand des Umfeldes orientiert. Durch das geplante Gebäude soll gegenüber dem umliegenden Stadtraum eine einheitliche Raumkante geschaffen werden, die durch eine zeitgenössische Formensprache und Fassadengestaltung die Räume der umliegenden Straßen sowie des Dr. Ellen-Wiederhold-Platzes aufwertet. Ferner wird durch dieses Gebäude die Eingangssituation in die Innenstadt markiert. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, werden jedoch nicht weiter verfolgt.

Bezugnehmend auf die Anregungen zur Verschattung des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes wird entgegnet, dass durch das Zurücksetzen der Baugrenze der Platz in der Flächengröße aufgeweitet wird. Die Verschattungsdarstellungen stellen weiter dar, dass erst in den Nachmittagsstunden bzw. in den Abendstunden sich eine Verschattung darstellt, die über 50% der Platzfläche des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes bedeckt. Zum Betrachtungstag des 15. Mai und 21. Juni wird erst ab 16.00 Uhr eine Verschattung des Platzes um rd. 50% erzielt, zum Betrachtungstag des 15. Septembers stellt sich ab ca. 15.00 Uhr eine zu 50%ige Verschattung des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes ein. Folglich sind in den vorherigen Tageszeiten eine deutlich höhere Besonnungsintensität bzw. geringere Verschattungen durch das geplante Gebäude zu verzeichnen. Eine vollständige Verschattung des Platzes erfolgt zu den Betrachtungstagen des 15. Mai und 21. Juni erst deutlich nach 17.00 Uhr. Zum Betrachtungstag des 15. September erfolgt eine vollständige Verschattung durch das neue Gebäude erst nach 16.00 Uhr. Eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität oder eine ganzjährige Verschattung wird folglich nicht erkannt, da zur überwiegenden Tageszeit keine erhebliche Verschattung des Platzes festgestellt werden kann.

In der Bewertung der Stellungnahme ist Bezug auf das alte bzw. bestehende Baurecht zu nehmen. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen bzw. der Gebäudehöhe. So sind lediglich die Anzahl der Geschosse mit VI Vollgeschossen festgesetzt. Somit wurde nun angestrebt, dezidierte Maximalwerte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen. Es werden gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erstmalig Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass die zulässige Höhe der baulichen Anlagen verbindlich geregelt wird und gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation die Höhe der baulichen Anlage nicht vergrößert wird. Weiter werden die östlichen Baugrenzen gegenüber dem bestehenden Baurecht weiter nach Westen verlagert. Somit ist nach altem Baurecht eine Bebauung, die sich näher an den Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz anordnet und eine höhere Auslastung in Bezug auf die Bauhöhe darstellt, genehmigungsfähig gewesen. Als Umkehrschluss führt die Planung somit in Bezug auf die aufgeführten Aspekte zu keinen negativeren Auswirkungen, als durch den bestehenden Bebauungsplan zulässig wäre. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, diesen wird jedoch aus den benannten Gründen nicht weiter gefolgt.

Bezugnehmend auf die Anregungen zur Entwässerung der Platzflächen ist anzumerken, dass die abgebildete Freianlagenplanung einen Vorentwurfsstand darstellt. Die geplante Entwässerung über offene Entwässerungsrinnen entspricht den Anforderungen der Barrierefreiheit, eine Beeinträchtigung wird daher nicht erkannt. Weitere Details gilt es in der Ausführungsplanung zu klären. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, in der Ausführungsplanung werden die Vorgaben und Normen für eine öffentliche Platz- und Verkehrsfläche berücksichtigt.

Die Anregungen zur verkehrlichen Erschließung werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Planung zur Erschließung, zum Verkehrsablauf und zu dem ruhenden Verkehr in Form einer zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb des Neubaus wurde in mehreren Varianten untersucht und die vorgelegte Variante gutachterlich empfohlen. Aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung der Bismarckstraße sollen dennoch zusätzliche Verkehre auf ein nötiges Mindestmaß reduziert werden. Deshalb wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur noch der Bau von ca. 97 Parkplätzen in der geplanten Tiefgarage mit einer Tiefgaragenebene ermöglicht. Darüber hinaus weitere erforderliche Stellplätze gemäß dem Stellplatznachweis zum Bauantrag können über eine Ablöse verrechnet werden. Durch die Verringerung der Zahl der Parkplätze führt diese Variante zu einer geringeren Zunahme der Verkehre in der Bismarckstraße und folglich zu einer Entschärfung der Verkehrsbelastung in der Bismarckstraße. Folglich wird in diesem Punkt den Anregungen gefolgt.

Intention der Freianlagenplanung ist es, Nutzungen und Aufenthaltsqualität auch in den rückwärtigen Bereich des Neubaus zu bringen. Somit wird dieser Bereich als gestaltete Parkanlage konzipiert, die ferner eine Aufweitung zur Itter vorsieht, um die Itter auch in der Innenstadt zu inszenieren und weiter alternative Verweilbereiche im direkten Fußgängerbereich anzubieten.

Die von den Landschaftsarchitekten gewählte Baumart wurde hinsichtlich der Standortansprüche und der Gegebenheiten geprüft und als angemessene und standortverträgliche Art bezeichnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft hierzu keine Aussagen. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch bei der weiteren Planung nicht berücksichtigt.

#### 1.16 Schreiben von Wolfgang Lehmann in Vollmacht der Lehmann Grundbesitz GbR vom 29.04.2008

##### Anregungen zur verkehrlichen Situation

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und in Teilen bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Planung zur Erschließung, zum Verkehrsablauf und zu dem ruhenden Verkehr in Form einer zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb des Neubaus wurde in mehreren Varianten untersucht und die vorgelegte Variante gutachterlich empfohlen. Hierbei sind die bestehenden tatsächlichen Verkehrszahlen ermittelt worden und für die Neuplanung die entstehenden zusätzlichen Verkehre unter Beachtung der Nutzung der Neuplanung herangezogen worden. Diese Werte sind in der Verkehrsuntersuchung plausibel dokumentiert und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan heranzuziehen. Es bestehen aus Sicht der Stadt Hilden keine Zweifel an der Verkehrsuntersuchung. Eine mehrfache Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann nicht prognostiziert werden, ein weiteres Verkehrsgutachten wird somit nicht angestrebt.

Aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung der Bismarckstraße sollen dennoch zusätzliche Verkehre auf ein nötiges Mindestmaß reduziert werden. Deshalb wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur noch der Bau von ca. 97 Park-

plätzen in der geplanten Tiefgarage mit einer Tiefgaragenebene ermöglicht. Darüber hinaus weitere erforderliche Stellplätze gemäß dem Stellplatznachweis zum Bauantrag können über eine Ablöse verrechnet werden. So sollen in der geplanten Tiefgarage die für das Vorhaben maßgeblich notwendigen Stellplätze bedarfsgerecht abgedeckt werden. Durch die Verringerung der Zahl der Parkplätze führt diese Variante zu einer geringeren Zunahme der Verkehre in der Bismarckstraße und folglich zu einer Entschärfung der Verkehrsbelastung und einer Entschärfung der verkehrsbedingten Lärmimmissionen und Immissionen durch Luftschadstoffe in der Bismarckstraße.

Von einer generellen Abkehr der Erschließung über die Bismarckstraße wird jedoch abgesehen, d.h., dass geplant ist, dass die Tiefgarage des Neubaus weiterhin über die Bismarckstraße erschlossen werden soll. Die gesamte Abwicklung der Verkehrsströme über die Tiefgarage am Rathaus würde an der Straße Am Rathaus zu verkehrlichen Konflikten führen. Nach Aussage der Verkehrsuntersuchung wird die Erschließung aus verkehrstechnischer Sicht über die Bismarckstraße empfohlen.

#### Anregungen zu Lärmimmissionen

Durch die Planung einer bislang geplanten zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb des vorgesehenen Gebäudes wird insbesondere in der Bismarckstraße zusätzlicher Verkehr erzeugt, der zusätzliche Lärmimmissionen bewirkt. Aufbauend auf den Ergebnissen der verkehrlichen Untersuchung kommt die schalltechnische Untersuchung zum Ergebnis, dass insgesamt die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV an dem ungünstigsten gelegenen Gebäude (Haus Nr. 23) nicht eingehalten werden können. Die Überschreitungen sind im Wesentlichen auf die verkehrsbedingten Lärmimmissionen der Berliner Straße zurückzuführen. Die Erhöhung um rd. 1 dB(A) auf einen Wert < 70 dB(A) stellt für die Planung keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar. Zusätzliche und weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

Durch die beabsichtigte Reduzierung der Stellplätze in der geplanten Tiefgarage werden die verkehrsbedingten Lärmimmissionen, die in der schalltechnischen Untersuchung dargelegt wurden, sich ebenfalls reduzieren. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und insoweit berücksichtigt, dass durch die Reduzierung der Parkplätze in der geplanten Tiefgarage sich die verkehrsbedingten Lärmimmissionen ebenfalls reduzieren.

#### Anregungen zu Grundstück der Einwenderin / Abwägung

Das Plangebiet sowie das nähere Umfeld werden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf benannt. Das von der Einwenderin benannte Grundstück befindet sich außerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Bismarckstraße und die dort befindlichen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wurden bei der Planung berücksichtigt und in die Abwägung gebracht. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 (6) BauGB sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...), die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (...), die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (...) sowie die Belange der Wirtschaft (...) und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (...) zu berücksichtigen. Ferner sind gemäß § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. So wurde auch die angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt und ist in die Abwägung eingeflossen. Auch die Fachgutachten haben hier den entsprechend festgesetzten Gebiets-typ berücksichtigt, sodass u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird.

So wurden auch die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 (1) BauGB zur Kenntnis genommen und sind in Teilen in die weitere Planung eingeflossen. Eine entsprechende Abhandlung dieser Stellungnahmen wurde neben der öffentlichen Auslegung durch den Stadtentwicklungsausschuss und den Rat der Stadt Hilden beschlossen. Es wird entschieden zurückgewiesen, dass ein Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnamegebot aufgeführt wird. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Hinweisen und Anregungen wird jedoch nicht weiter gefolgt.

1.17 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 eingegangenen Anregungen sind nicht anders zu bewerten als bereits im Offenlagebeschluss des Rats vom 05.03.2008 (Sitzungsvorlage 61/207) beschlossen, soweit in den hier vorangehenden Abwägungsentscheidungen 1.1 bis 1.16 keine Änderungen vorgenommen wurden. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 05.03.2008 verwiesen.

**2. Der Durchführungsvertrag vom 27.05.2008 wird beschlossen.**

**3. Der Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung (VEP Nr. 9) 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 Baugesetzbuch (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 Hildener Innenstadt und umfasst das Gelände einer ortsansässigen Bank (Sparkasse). Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Norden begrenzt durch das Nordufer des Iltter Baches, im Osten durch das Rathaus, im Süden und im Westen durch die Fußgängerzone der Innenstadt (Mittelstraße/Bismarckstraße). Die Gebietsgröße des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt rd. 1,0 ha. Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst rd. 0,9 ha.

Ziel der Planung ist, eine für den zentralen Standort angemessene bauliche Nutzung mit einem Büro- und Geschäftshaus herbeizuführen, das sich in Bezug auf die Höhenentwicklung und Gebäudedekubatur in den Nutzungszusammenhang der Hildener Innenstadt einfügt und zu einer Aufwertung des umliegenden Stadtraums beiträgt. Gleichzeitig soll die geplante Einzelhandelsnutzung mit den anderen vorhandenen Standorten im Stadtgebiet und den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Gemeinden konfliktfrei sein. Die mit der Planung in Zusammenhang stehenden Verkehre und Immissionen sollen für das Umfeld verträglich gestaltet werden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 26.05.2008 zugrunde.“

Zum Antrag von Herrn Welke verwies Frau Alkenings nochmals auf das vorliegende Verkehrsgutachten. Hierauf erwiderte Herr Welke, dass durch den Entfall der von ihm beschriebenen Stellplätze im Bereich Berliner Straße/Einmündung Straße Am Rathaus und die jetzt nur noch geplante eine Tiefgaragenebene unter dem Neubau der Stadtparkasse eine Neubetrachtung erforderlich sei.

Darauf erfolgte die Abstimmung über den Antrag von Herrn Welke, der mit 1 Ja- (FDP) und 18 Nein-Stimmen abgelehnt wurde.

- e) Bebauungsplan Nr. 165B für die Grundstücke Walder Str. 34-38, Gartenstr. 12 und 14 und Am Holterhöfchen 4 (Krankenhaus St. Josef);  
hier: 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses  
2. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange  
3. Offenlagebeschluss  
- SV 61/218 mit zusätzlichen Erläuterungen
- 

Die Beratung erfolgte ohne Herrn Stuhlträger.

Frau Alkenings teilte mit, dass die bisher seitens der SPD vorgetragene Problemstellung ausgeräumt seien und demzufolge dem Verwaltungsvorschlag zugestimmt werde.

Herr Groll teilte zusätzlich noch mit, dass die schriftliche Zusage seitens des K-Plus-Verbandes zum zeitgleichen Bau des Parkhauses und der Krankenhauserweiterung der Verwaltung vorliege.

Herr Buddenberg bat um Erläuterung, warum der Museums- und Heimatverein im Zuge der Bürgerbeteiligung als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden sei. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Denkmäler liegen, werde in solchen Fällen regelmäßig der Museums- und Heimatverein am Verfahren beteiligt, so Herr Groll.  
Zum Zeitpunkt der Abstimmung war Frau Urban nicht anwesend. Die Beschlussfassung zum Punkt 1. des Beschlussvorschlages erfolgte bereits in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 14.05.2008.  
Der Stadtentwicklungsausschuss fasste mit 17-Ja-Stimmen und 1 (Fraktion Bündnis90/Die Grünen) Stimmenthaltung folgenden Beschluss:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

- „2. zu den eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung zu nehmen:

2.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 26.11.2007

Der Hinweis des Kreisgesundheitsamtes in Bezug auf erhöhte Schallpegel an der entsprechend zur Berliner Straße ausgerichteten Fassade wird bestätigt. Dies konnte durch ein Schallgutachten festgestellt werden. Im Bebauungsplan werden daher entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Hinweise des Kreisgesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Seitens des Kreisgesundheitsamtes wird um eine frühzeitige Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren gebeten.

## 2.2 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 14.11.2007

Die Anregungen der Stadtwerke werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 165B zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in dem überplanten und gemäß der Planung abzubrechenden Altbau des Krankenhauses eine Transformatorenstation befindet.

Diese versorgt neben dem Gebäude auch weitere Gebäude in der näheren Umgebung. Ferner wird mitgeteilt, dass sich in dem abzureißenden Gebäude ein Wasseranschluss befindet, der das Krankenhaus mit Trinkwasser versorgt.

Dieser muss vor Beginn der Arbeiten abgebunden werden.

Im Bebauungsplan wird auf dem Grundstück des St.-Josef-Krankenhauses ein Standort für eine Transformatorenstation (nachrichtlich) dargestellt, der genaue Standort ergibt sich aus den Detailverhandlungen zwischen Bauherr und Stadtwerke Hilden.

## 2.3 Schreiben der Bundesnetzagentur vom 09.11.2007

Die Hinweise der Bundesnetzagentur werden zur Kenntnis genommen. Durch die Planung werden lediglich Bauwerke angestrebt, die eine Bauhöhe von 20m nicht überschreiten und somit sind Beeinflussungen der Richtfunkstrecken allgemein nicht zu erwarten.

## 2.4 Schreiben Behindertenbeirates vom 12.11.2007

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der Umsetzung der Planung wird davon ausgegangen, dass die einschlägigen Gesetze und technischen Richtlinien insbesondere zum Thema Barrierefreiheit eingehalten werden.

## 2.5 Schreiben des Museums- und Heimatvereins Hilden e.V. vom 28.11.2007

Die Stadt Hilden nimmt die Hinweise des Museums- und Heimatvereins zur Kenntnis. Das angesprochene Gebäude Gartenstraße 40, welches voraussichtlich das Gebäude Walder Straße 40 darstellt, ist kein eingetragenes Baudenkmal. Der Bebauungsplan und der Umweltbericht berücksichtigen in der Abwägung die eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler sowie den Denkmalbereich Walder Straße.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 165B ist mit den Belangen des Denkmalschutzes als verträglich anzusehen.

## 2.6 Schreiben des BUND vom 30.11.2007

Die Hinweise des BUND werden zur Kenntnis genommen. Es wird in Bezug auf die Anregungen zum Klimaschutz darauf hingewiesen, dass sich das Bebauungsverfahren von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem „Angebotsbebauungsplan“ geändert hat.

## 2.7 Schreiben des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vom 20.11.2007 und 27.11.2007

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege äußert in seinem ersten Schreiben zunächst die Vermutung, dass entlang der Straße Am Holterhöfchen auch im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 165 B Bodendenkmalsubstanz gefunden werden könnte. Daher sein bei den Erdarbeiten in diesem Bereich darauf zu achten. Darüber informiert, dass die geplanten Parkplätze an dieser Stelle des Plangebietes bereits bestehen, stellt das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in seinem zweiten Schreiben fest, dass besondere Anforderungen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht mehr bestehen.

2.8 Schreiben des Landesbetriebes Wald und Holz.NRW vom 07.11.2007

Der Landesbetrieb Wald und Holz.NRW stellt in seinem Schreiben fest, dass die Belange des Waldes durch den Bebauungsplan nicht berührt werden. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.9 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 30.10.2008

Seitens der Bezirksregierung werden keine grundsätzlichen Bedenken aus Sicht des Anlagen-bezogenen Immissionsschutzes gesehen. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

3. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 165 B gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Hildener Innenstadt in zentraler Lage. Es wird begrenzt nach Norden hin durch die Walder Straße, nach Osten hin durch die Gartenstraße und die Straße Am Holterhöfchen, nach Süden hin durch die Südgrenzen der Flurstücke 952, 1074, 1076, 1078, 1079 und 1080 (alle in Flur 59 der Gemarkung Hilden) sowie nach Westen hin durch die Westgrenzen der Flurstücke 891, 956, 1075 und 1076 (alle in Flur 59 der Gemarkung Hilden).

Das Planungsziel besteht darin, die notwendigen und beabsichtigten baulichen und räumlichen Veränderungen für die Modernisierung und den Ausbau des St. Josefs - Krankenhauses planerisch zu sichern und deren Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom ~~29.04.2008~~ 27.05.2008 zugrunde.“

## **II. Nichtöffentliche Sitzung**

Ende der Sitzung: 19.45 Uhr.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Helikum  
Ratsmitglied

Trapp  
stellv. Amtsleiter

g e s e h e n :

Bürgermeister Scheib

1. Beigeordneter Thiele