

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A,**

**6. Änderung (VEP Nr. 13)**

für den Bereich

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

**- Entwurfsbegründung -**



Hilden

## **Gliederung**

<b>Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>Präambel</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Lage und Größe des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Nutzung des Plangebiets und des Umfelds</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Bisheriges Planungsrecht</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Planverfahren</b> .....	<b>8</b>
<b>6. Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
6.1 Städtebauliche Konzeption .....	8
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	14
6.4 Erschließung .....	177
6.5 Pflanzbindungen / Anpflanzungen .....	199
6.6 Nebenanlagen .....	199
6.7 Gestalterische Festsetzungen.....	20
6.8 Klimaschutz .....	20
6.9 Ver- und Entsorgung .....	201
6.10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte .....	211
<b>7. Immissionsschutz</b> .....	<b>2221</b>
<b>8. Denkmalschutz</b> .....	<b>245</b>
<b>9. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, Umweltbelange</b> .....	<b>277</b>
9.1 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft .....	277
9.2 Umweltbelange .....	277
<b>10. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung</b> .....	<b>323</b>
<b>11. Bodenordnerische Maßnahmen</b> .....	<b>333</b>
<b>12. Hinweise</b> .....	<b>333</b>

<b>13. Rechtsgrundlage des Bebauungsplans.....</b>	<b>333</b>
Diese Entwurfsbegründung wurde im Auftrag von evohaus GmbH erstellt. ....	334
<b>Quellen und Literaturverzeichnis.....</b>	<b>345</b>
<b>Kartenverzeichnis .....</b>	<b>356</b>

## **Begründung**

### **Präambel**

Die Kirchengemeinde möchte ihre Nutzungen neu organisieren, besser zusammenfassen und hat aus diesem Grund bereits im Jahr 2007 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Dieses hatte zum Ziel, Ideen für eine Neunutzung des Areals und für eine städtebauliche Neugestaltung des Bereichs zu sammeln. Aus dem Auswahlverfahren ging der Entwurf des Architekten Christof Gemeiner, Hilden, erfolgreich hervor, welcher Grundlage für das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73A, 6. Änderung war. Als Vorhabenträgerin hat die Reichshof Hilden GmbH die Umsetzung der Planungen auf dem Gelände des alten Reichshofs verfolgt und hat das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bis vor den Satzungsbeschluss geführt. Die Vorhabenträgerin hat das Verfahren jedoch nach der durchgeführten öffentlichen Auslegung nicht zu Ende führen können, daher wurde das Verfahren seit Ende 2010 nicht weiter verfolgt.

Nach dem Ausscheiden der Vorhabenträgerin haben die Pfarrgemeinde sowie das Erzbistum Köln die Chance ergriffen, die Grundlagen des Projekts zu prüfen. Daraufhin wurde auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie die Planung neu ausgerichtet und ein erneutes Wettbewerbsverfahren (Einladungsverfahren nach RPW) im Frühjahr 2012 durchgeführt. Grundlage der Planungsarbeit des Einladungswettbewerbs waren die Entscheidungen der politischen Gremien der Stadt Hilden, die im Rahmen des bisherigen Planungsprozesses, insbesondere im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), getroffen wurden. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurde der Entwurf von Molestina Architekten, Köln / FSWLA Landschaftsarchitektur, Düsseldorf ausgewählt. Die Planer sind gemeinsam mit dem Investor evohaus GmbH aus Karlsruhe angetreten. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes soll nun im Erbbaurecht an die evohaus GmbH zur Realisierung der wohnbaulichen Entwicklung vergeben werden. Hier wird die evohaus GmbH als Vorhabenträgerin fungieren. Das im südlichen Teilbereich des Plangebietes geplante Gemeindezentrum wird von der Kirchengemeinde als Vorhabenträgerin entwickelt und realisiert. Das Bauleitplanverfahren umfasst folglich zwei Vorhaben, welche durch unterschiedliche Vorhabenträgerinnen realisiert werden sollen.

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan und Bebauungsplanentwurf ist aus dem Wettbewerbsentwurf entwickelt worden. Die Inhalte des städtebaulichen Entwurfes wurden in der Planung übernommen.

### **1. Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage am Ostrand der Hildener Innenstadt, etwa 500 m vom Alten Markt entfernt am Anfang der Fußgängerzone „Mittelstraße“. Es umfasst die Flächen der St. Jakobuskirche und des zugehörigen Pfarrhauses sowie den „alten Reichshof“. Das Plangebiet entspricht damit bis auf das Grundstück Mühlenstraße 21 und 23 den Flächen, die im Rahmen des Wettbewerbs zur Umstrukturierung des Reichshof-Areals im Jahr 2012 untersucht wurden.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 49, die Flurstücke 10, 401, 403, 642, 764, , 1079 und 1080 sowie Teile der Flurstücke 824 und 1209 und in Flur 59 Teile des Flurstücks 1101. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Entwurfsplan zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 11.950 m<sup>2</sup>. Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der nicht den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst, beträgt rd. 7.100 m<sup>2</sup>, davon sind rd. 4.800 m<sup>2</sup> dem Vorhaben Wohnbebauung und rd. 1.080 m<sup>2</sup> dem Vorhaben Gemeindezentrum zugeordnet. Die verbleibende Fläche mit rd. 450 m<sup>2</sup> entfällt auf den Vorplatz der St. Jakobuskirche nördlich der Mittelstraße und mit rd. 770 m<sup>2</sup> auf den östlichen Teil der Mühlenstraße. Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst somit rd. 60 % der Fläche des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Neben dem eigentlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, in dem der Vorhabenträger die beabsichtigte Entwicklung gemäß vorliegender Planung durchführen möchte, wurden weitere Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, die in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen und auch Bestandteil des Wettbewerbsverfahren waren. Hier sind jeweils die umliegenden Straßen in Teilbereichen sowie die St. Jakobuskirche als auch das Pfarrhaus innerhalb des Geltungsbereiches integriert, um eine sinnvolle Abgrenzung zu dem verbleibenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73A herstellen zu können und mögliche denkmalverträgliche Anbauten an der St. Jakobuskirche und Pfarrhaus planungsrechtlich zu berücksichtigen.

Die Flächen im Kreuzungsbereich zwischen Mühlenstraße, Berliner Straße und Hochdahler Straße, welche bei dem vorausgegangenen Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13) Gegenstand des Geltungsbereiches waren, sind bei dem hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahren nicht Gegenstand der Planung bzw. des Geltungsbereiches, da kein unmittelbares Planungserfordernis besteht. Eine Entwicklung dieser Fläche kann gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73A erfolgen. In dem vorausgegangenen Planverfahren wurde die betreffende Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen, da sich der städtebauliche Entwurf des Reichshof-Areals auf diese Flächen bezog und hier eine prägnante Bebauung der Ecksituation vorsah. Durch den neuen städtebaulichen Entwurf und dessen Planungsintention entfällt das städtebauliche Erfordernis, diesen Eckbereich zu überplanen.

## **2. Nutzung des Plangebiets und des Umfelds**

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

Gegenüber der St. Jakobuskirche, entlang der Mittelstraße und der Hochdahler Straße, befindet sich der alte Reichshof, der durch Einzelhandel, Gastronomie und verschiedene (sozio-) kulturelle Einrichtungen und Vereine (bspw. Pastoralbüro, Nachbarschaftszentrum/Seniorenbegegnungsstätte, Ausländerbegegnungsstätte) genutzt wurde.

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

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

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

### **3. Bisheriges Planungsrecht**

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

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt den westlichen Teilbereich des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar. Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist als gemischte Baufläche – Kerngebiet dargestellt. Ferner ist eine Richtfunkstrecke im Plangebiet dargestellt, entlang der Mühlenstraße sind Leitungen der Stadtwerke Wuppertal – Stadtwerke Solingen im Flächennutzungsplan dargestellt. Die zuvor beschriebene Aufteilung der Flächen wurde durch die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes erreicht. Diese 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden trat im Februar 2011 in Kraft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), kann gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für den Wohnkomplex und das Gemeindezentrum die Festsetzung eines eigenen Gebietstyps vor, welcher nicht den Baugebietstypen nach BauNVO entspricht. Die geplanten Nutzungen und die Charakteristik der Baugebietstypen lehnen sich an die urbane und innerstädtische Nutzung der Stadt Hilden an und sind einer gemischten Baufläche - Kerngebiet, welche auf Ebene des Flächennutzungsplanes zugrunde liegt, nicht fremd oder untypisch.

Für das Plangebiet besteht bereits seit dem 18.05.1983 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73A. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Kerngebiet, teilweise überlagert mit einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche), fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt, die zulässige Zahl

der Vollgeschosse liegt zwischen II und IV im Bereich rund um die St. Jakobuskirche und zwischen I und IV im Kreuzungsbereich Hochdahler Straße / Berliner Straße. Die GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 1,0, die GFZ (Geschossflächenzahl) 2,2. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geregelt. Im westlichen Anschluss an das Reichshofgebäude ist eine Linde zum Erhalt festgesetzt.

#### **4. Ziel und Zweck der Planung**

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der katholischen Kirchengemeinde St. Jacobus in Hilden. Das Reichshofgebäude sowie die übrigen Gebäude auf dem Gelände der St. Jacobus-Gemeinde werden derzeit durch verschiedene kirchliche Einrichtungen durch die Gemeinde selbst genutzt bzw. für soziokulturelle, gastronomische und Einzelhandelsnutzungen vermietet. In den vergangenen Jahren konnte sich aufgrund des Zustands, der nicht mehr erfüllbaren brandschutztechnischen Vorgaben, und des Zuschnitts des Gebäudes keine adäquate Nutzung einstellen, somit steht ein Großteil des Gebäudes leer bzw. ist untergenutzt.

Die Kirchengemeinde muss ihre Nutzungen neu organisieren, besser zusammenfassen und hat aus diesem Grund im Jahr 2012 ein erneutes Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Dieses hatte zum Ziel, Ideen für eine Neunutzung des Areals und für eine städtebauliche Neugestaltung des Bereichs zu sammeln.

Für die Pfarrgemeinde bietet die Realisierung des Projektes die Chance, ein Gemeindezentrum mit niederschweligen Begegnungs-, Beratungs- und Versammlungsangeboten inkl. eines Pastoralbüros umzusetzen, welches den veränderten pastoralen Ansprüchen gerecht wird. Ziel ist es, möglichst schnell ein in die Kirchengemeinde und die Öffentlichkeit ausstrahlendes Pfarrzentrum zu errichten, aber auch das Areal rund um die Kirche St. Jacobus nicht nur durch Gebäude sondern auch durch gut gestaltete Freiflächen aufzuwerten. Deshalb wird auch der Vorplatz der Kirche nördlich der Mittelstraße bei Umsetzung des Vorhabens neu zu gestalten. Dafür wird die an die Kirche angebaute Pfarrbücherei abgerissen, um hier eine Platzaufweitung und Begegnungsflächen zu schaffen.

Ferner soll die städtebaulich unbefriedigende Situation im Bereich des Stadteingangs an der Mühlenstraße / Hochdahler Straße durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu geordnet und aufgewertet werden. Hier ist die Realisierung eines urbanen Wohnquartiers im direkten Anschluss an die Hildener Innenstadt geplant. Die vorgesehene Wohnnutzung knüpft unmittelbar an die vorhandene Wohnnutzung nördlich der Mühlenstraße an und ergänzt diese längs der Hochdahler Straße.

Das bestehende Planungsrecht mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baugebieten ermöglicht nicht die Umsetzung des ausgewählten Entwurfs aus dem Einladungswettbewerb, der von der Kirchengemeinde selbst, vom Vertretern der Stadt Hilden sowie der Erzdiözese Köln befürwortet wird.

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

## **5. Planverfahren**

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen nach Auffassung der Stadt Hilden vor. Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um eine Innenentwicklung eines Plangebietes in integrierter Lage. Ferner besteht für das Plangebiet bereits Baurecht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Aufgrund der Größe des Plangebietes von rd. 1,2 ha wird die Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha) Grundfläche nicht erreicht oder überschritten werden können. Da ferner auch mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet, es wird folglich kein Umweltbericht erstellt. Gleichwohl werden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung die umweltrelevanten Belange ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Auch wird unabhängig von der Verfahrensart eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Vorhaben durchgeführt (siehe Kap. 9).

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 13.02.2013 gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgeranhörung am 11.07.2013 im Ratssaal im Bürgerhaus an der Mittelstraße 40 statt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde mit Schreiben vom 18.09.2013 bis einschließlich zum 25.10.2013 durchgeführt. Die Erkenntnisse aus der Beteiligung sind in das Bauleitplanverfahren eingeflossen.

## **6. Planinhalte**

### **6.1 Städtebauliche Konzeption**

Grundlegender Gedanke des im Wettbewerb siegreichen Entwurfskonzeptes ist es, die St. Jakobuskirche als Solitär freizustellen und die Kirche erlebbar zu machen. Durch das neue städtebauliche Konzept soll die Kirche in einen stärkeren Dialog zu dem öffentlichen Raum treten und die Apsis und das Kirchenschiff von der Mühlenstraße, der Hochdahler Straße und auch der Mittelstraße sichtbar werden. So wird die Präsenz der Kirche in der Stadt allseitig gestärkt und die Bedeutung der Kirche in dem öffentlichen Raum durch Sichtachsen bestätigt.

Somit entstehen neue und klare Raumtypen in dem öffentlichen Raumgefüge. Längs der Hochdahler Straße und der Mühlenstraße ist eine straßenrandbegleitende Bebauung vorgesehen. Zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem geplanten Gemeindezentrum entsteht eine neue Gasse in Richtung Kirche. Diese Gasse weitet sich vor der Apsis der Kirche und bildet hier einen Platz vor dem Kirchengebäude, welcher sich nach Norden und Süden um die Kirche erweitert. In nördliche Richtung entsteht eine Wegeverbindung zur Mühlenstraße, welche von Ihrer Ausrichtung rechtwinklig zur Kirche ausgerichtet ist und die Apsis in der Blickachse der Wegeverbindung stellt. Parallel zu dieser Wegeverbindung wird die bauliche Kante der Wohnbebauung gestellt. Durch die angeordneten Gebäuderiegel der Wohnbebauung entsteht eine introvertierte Innenhofsituation für die Wohnnutzung.

In südlicher Richtung wird eine weitere Wegeachse zur Mittelstraße gebildet, dessen östliche Kante durch das neue Gemeindezentrum definiert wird. Südlich der Kirche und westlich des Gemeindezentrums entsteht ein weiterer Platz, welcher sich zur Mittelstraße öffnet. Das Gemeindezentrum verankert diese städtischen Räume und festigt die Raumkante hinter dem Busbahnhofsvorplatz nach Osten. Die neue abwechslungsreiche Raumabfolge führt von der Mühlenstraße über eine neue Gasse in Richtung Apsis der St. Jacobuskirche, über eine kleine Platzaufweitung in Richtung Hochdahler Straße (und weiter zum Busbahnhofplatz und zur Walderstraße), und dann südlich Richtung Kirchenvorplatz an der Mittelstraße.

Das Gemeindezentrum, welches von der Kirchengemeinde als Vorhabenträgerin umgesetzt werden soll, wird als Solitärbau eine eigene Gestalt und Formsprache aufweisen. Das Gebäude soll eine muschelartige Grundform darstellen und soll den Kirchenbau ergänzen, ohne in Konkurrenz zu ihm zu treten. Es sind gezielte Einblicke in den Innenraum des Gemeindezentrums möglich, ohne das Gebäude völlig transparent zu gestalten. Die Fassade des Gemeindezentrums soll in Anlehnung an die St. Jacobuskirche und den alten Reichshof mit Klinkern ausgebildet werden. Innerhalb dieses Gebäudes sind im Erdgeschoss ein Nachbarschaftszentrum/Seniorenbegegnungsstätte, Gruppenräume und eine Pfarrbücherei vorgesehen. Im 1. OG liegt der Pfarrsaal und Pastoralbüro. Im 2. OG sind drei Wohnungen geplant. Somit soll das Gemeindezentrum dreigeschossig ausgebildet werden. Westlich des Gemeindezentrums soll der heutige Kirchenanbau an der Südseite entfernt und ein neuer Kirchenvorplatz im Übergang des Neubaus gestaltet werden.

Die Wohnbebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes, welches von der evohaus GmbH als Vorhabenträgerin umgesetzt werden soll, wird so angeordnet, dass zur Hochdahler Straße ein durchgängiger 5-geschossiger Gebäuderiegel realisiert wird, welcher zur Westseite auf 4 Geschosse abgestuft wird. Im westlichen Anschluss wird ein abgesetzter Gebäuderiegel vorgesehen, welcher gegenüber der Mühlenstraße und den neuen Wegeverbindungen Raumkanten erzeugt. Dieser Gebäudeteil ist gegenüber dem Gebäudeteil an der Hochdahler Straße baulich abgesetzt und in Bezug auf die Höhe abgestuft. Hier ist eine 4-geschossige Bebauung geplant, welche ebenfalls nach Süden bzw. Westen auf 3 Geschosse abgestuft ist. Durch die Gebäudeanordnung entsteht ein nutzbarer Innenhof mit Gärten und Freiflächen für die neuen Bewohner. Durch die Abstufung der Geschosse bzw. Gebäudehöhen des westlichen Teilbereiches wird dem Kirchgebäude keine bauliche Konkurrenz gegenübergestellt und es ist eine Belichtung des Innenhofs gewährleistet. Innerhalb des Wohnkomplexes sind insgesamt 70 Wohneinheiten in Größen von ca. 30 bis 150 m<sup>2</sup> geplant. Die Wohnungen sollen längs der Hochdahler Straße so ausgerichtet werden, dass die Aufenthaltsräume im Wesentlichen an der schallabgewandten Seite (Westen) liegen. 25% der Wohnfläche im Bereich des „Innerstädtischen Wohnens“ werden barrierefrei erreichbar sein.

Unterhalb des Wohnbaukomplexes ist eine Tiefgarage geplant, welche baulich an das Kellergeschoss des Gemeindezentrums anschließt. In der Tiefgarage sind insgesamt 66 Stellplätze für die Wohnbebauung und 14 Stellplätze für das Gemeindezentrum bzw. die Kirche vorgesehen. Die Bewohnergruppe der 65+-jährigen wird rund 56%, also 39 Wohnungen belegen. Diese Menschen verzichten vielfach auf einen eigenen PKW, so dass für diese Wohneinheiten ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,7 angesetzt wird. Darüber hinaus sind Fahrradabstellanlagen in ausreichender Zahl in der Tiefgarage vorgesehen. Insgesamt sieht die Planung 69 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage und weitere 30 oberirdisch vor. Gemäß Ergebnis des vorausge-

gangenen Bauleitplanverfahrens bzw. Beschlussfassung des Rates der Stadt Hilden soll die Tiefgaragenzufahrt an der Hochdahler Straße liegen, die Tiefgaragenausfahrt ist an der Mühlenstraße geplant.

Die als Baudenkmal eingetragenen Gebäude St. Jacobuskirche und Pfarrhaus werden durch den Bebauungsplan im Bestand planungsrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan werden diese Gebäude nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet. Im nördlichen Anschluss an das Kirchengebäude werden weitere überbaubare Flächen im Bebauungsplan vorgesehen, um künftig eventuell notwendige neue Anbauten (Sakristei, Eingangsbereich) realisieren zu können. Diese Vorhaben sind jedoch nur erst dann zulässig, sofern eine Abstimmung mit dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland stattgefunden hat.

Planungsintention ist es einen Übergang zwischen den privaten Wohnbereichen und der Mittelstraße (Fußgängerzone) zu schaffen. Durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen werden Synergien erzeugt und eine nachhaltige Belegung des Bereichs durch eine Stärkung der Wohnnutzung erreicht. So werden einerseits Synergien zwischen dem Gemeindezentrum und der bestehenden Seniorenwohnanlage erkannt und andererseits eine Stärkung des Standorts durch die Wohnnutzung erwartet. Durch die Planung entsteht eine Nachbarschaft, die sich klar zum Platz in ihrem Zentrum und zur St. Jacobuskirche orientiert. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die funktionelle Struktur des Umfeldes optimal ein und sollen zu einer Ergänzung und Stärkung des umgebenden Stadtgebietes sowie zu einer Markierung und Stärkung des Eingangsbereiches der Fußgängerzone Mittelstraße beitragen.

Als Maßnahmen zum Klimaschutz werden besondere Anforderungen an Wärmedämmung der Fassaden für den Bereich der Wohnbebauung vorgesehen. Darüber hinaus ist im Bereich des Baugebietes „Innerstädtisches Wohnen“ die Nutzung von Solarthermie, Photovoltaik und ggf. Erdwärme vorgesehen. Grundsätzlich soll versucht werden, sehr hohe Standards bei der Energieeffizienz zu erreichen, so dass im Bereich des innerstädtischen Wohnens ein nahezu heizenergieautarkes Gebäudekonzept realisiert werden kann. Durch diese Maßnahmen wird den Anforderungen des Klimaschutzes bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung getragen.

## **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Die Flächen im Nordosten des Plangebietes werden gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung als eigener Baugebietstyp „Innerstädtisches Wohnen“ festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht an die Vorgaben der § 2-11 BauNVO und § 9 BauGB gebunden, entsprechend wird im vorliegenden Fall ein eigener Gebietstyp beschrieben. Innerhalb des Baugebietes „Innerstädtisches Wohnen“ sind Wohngebäude zulässig. Somit soll gemäß Planungsintention die Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung durch die Festsetzung erreicht werden. Gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Hilden soll für den nördlichen Bereich des Plangebietes eine Wohnbebauung etabliert werden. Somit kann zum einen den Bedarf an zentral gelegenen, innerstädtischen Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen nachgekommen und zum anderen ein Übergang zu dem Wohnkomplex nördlich der Mühlenstraße erreicht werden. Die Stadt Hilden hat sich intensiv mit der wohnbaulichen Entwicklung an dieser Stelle des Stadtgebietes auseinandergesetzt. Das Plangebiet wird erheblich durch Straßenverkehrslärm der Hochdahler Straße und der Berliner Straße vorbelastet. Somit können deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 verzeichnet werden. Ferner wird das Plangebiet durch die innerstädtischen Nutzungen, die Fußgängerzone und entsprechende Veranstaltungen in diesem Bereich geprägt. Dennoch sieht die Stadt Hilden eine wohnbauliche Entwicklung an dieser Stelle der Hildener Innenstadt als städtebaulich richtig und unter Voraussetzung entsprechender Maßnahmen des Schallschutzes als verträglich an. Der Bedarf an innerstädtischen Wohnraum wird mittlerweile in Hilden durch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen formuliert. Sowohl ältere als auch jüngere Personengruppen sowie Familien fragen eine zentrumsnahe Wohnlage nach, um die Vorteile der kurzen Wege zu Wohnfolgeeinrichtungen, Einrichtungen der Verwaltung und des Handels sowie Dienstleistungseinrichtungen, medizinische Versorgung und weiteren sozialen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten zu nutzen. So konnten in den vergangenen Jahren bereits an weiteren Teilen der Hildener Innenstadt erfolgreich spezialisierte Wohnbebauungen realisiert werden. Zu verweisen ist hier auf die Wohnbebauung im Kreuzungsbereich der Berliner Straße und der Straße Am Rathaus.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet fest. Innerhalb des Kerngebietes sind bereits sonstige Wohnungen allgemein zulässig. Somit konnte bereits hier das Ziel Wohnungen an dem Standort zu entwickeln, erkannt werden. Durch die Entnahme des Kerngebietes zugunsten eines Baugebietes „Innerstädtisches Wohnen“ kann eine neue Gliederung des Bereiches zwischen der Mittelstraße und der Mühlenstraße erreicht werden. Somit konzentriert sich zukünftig die Wohnbebauung zur Mühlenstraße, welche bereits wohnbaulich geprägt ist. Der südlich anschließende Bereich des geplanten Gemeindezentrums sowie die St. Jakobuskirche orientiert sich ferner zur Fußgängerzone der Mittelstraße.

Durch die Festsetzung des Gebietstyps „Innerstädtisches Wohnen“ kann das Vorhaben, hier Wohngebäude in einem urbanen Kontext zu realisieren, klar definiert werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht für das Baugebiet zunächst die Umsetzung von Wohngebäuden vor. Jedoch sollen auch weitere, das Wohnen ergänzenden Nutzungen an dieser zentralen Lage des Stadtgebietes ausnahmsweise zugelassen werden. So kann in Zukunft eine Umnutzung einzelner Wohnungen für nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für freie Berufe ermöglicht werden. Auf Grund der innerstädtischen Lage mit unterschiedlichen Nutzungen, der auf das Plangebietes eindringenden Einflüsse durch den Verkehr, der Fußgängerzone und Veranstaltungen in dieser sowie der Kirche und der kirchlichen Nutzung ist eine Vorprägung und Vorbelastung des Plangebietes

bzw. des Baugebietes zu erkennen. Zur Bestimmung des Störungsgrades wird für das Baugebiet „Innerstädtisches Wohnen“ ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zugewiesen, da das Vorhaben die Errichtung von Wohngebäuden vorsieht.

Von der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wurde jedoch Abstand genommen, da durch das Vorhaben eine urbane und verdichtete Wohnbebauung vorsieht, die auch bezüglich der städtebaulichen Dichtewerte nicht mit einem allgemeinen Wohngebiet vergleichbar ist. Folglich wurde ein eigener Gebietstyp definiert, um vorhabenspezifische Festsetzungen vorzugeben.

Für das geplante Gemeindezentrum wird ebenso von der Möglichkeit der Bildung eines eigenen Gebietstyps bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Hier wird gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung ein Baugebietstyp „Gemeindezentrum“ festgesetzt. Innerhalb des Baugebietes „Gemeindezentrum“ sind Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig, um die unter Kap. 6.1 genannten Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen. Darüber hinaus sind Wohnungen innerhalb des Baugebietes „Gemeindezentrum“ nur oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig. Zur Bestimmung des Störungsgrads wird dem Baugebiet „Gemeindezentrum“ unter Bezugnahme der heutigen Prägung und Nutzung des Gebietes inmitten der Hildener Innenstadt die Baugebietskategorie Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO zugewiesen.

Durch die zuvor definierten Baugebietstypen können für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Vorhaben vorhabenspezifisch definiert werden.

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

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73A (VEP Nr. 13) wird für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche im Westen an einer GRZ von 1,0 festgehalten. Ferner werden hier für die möglichen Anbauten an Kirche und Pfarrhaus die Geschossigkeit mit I festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl in dem Baugebiet „Innerstädtisches Wohnen“ wird vorhabenbezogen mit 2,1 festgesetzt. Somit soll der Planungsabsicht, hier ein urbanes und verdichtetes Wohnquartier inmitten der Hildener Innenstadt umzusetzen, nachgekommen werden. Wie zuvor ausgeführt, besteht in der Innenstadt der Stadt Hilden ein deutlicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Es ist somit planerisches Ziel der Gemeinde durch eine entsprechende Verdichtung eine entsprechend hohe Anzahl an Wohneinheiten am Standort zu generieren. Gemäß § 17 BauNVO werden für die jeweiligen Baugebiete die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorgegeben. Dabei nehmen die Dichtewerte für die eher schutzwürdigeren Gebiete ab, hingegen für die typischen Innenstadtbereiche (Kerngebiete) sowie Gewerbe- und Sondergebiete nehmen die Dichtewerte zu. Unter Berücksichtigung dieser Systematik und unter Berücksichtigung der Planungsintention, hier ein verdichtetes und urbanes Wohnquartier in der Innenstadt der Stadt Hilden zu etablieren, begründet sich die festgesetzte Grundflächenzahl.

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan lässt innerhalb der festgesetzten Kerngebiete oberhalb des Erdgeschosses sonstige Wohnungen allgemein zu. Folglich sind bereits heute im rechtskräftigen Bebauungsplan Wohnbebauungen bei einer Grundflächenzahl von 2,2 zulässig. An dieser planerischen Zielvorstellung, hier Wohnraum zu schaffen, soll grundsätzlich festgehalten werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für das Baugebiet „Innerstädtisches Wohnen“ die Errichtung von Wohngebäuden vor. Aus diesem Grunde wird an der Fest-

setzung eines Kerngebietes Abstand genommen und bezogen auf die konkrete Planung ein eigener Gebietstyp definiert. Die geplanten Wohngebäude können jedoch insbesondere aufgrund ihrer innerstädtischen Prägung und der geplanten Dichtewerte nicht den weiteren Baugebietstypen nach BauNVO zugeordnet werden.

Durch die festgesetzte Geschossflächenzahl wird eine sehr kompakte und dichte Bebauungsstruktur zugelassen. Durch die Anordnung der geplanten Gebäude und der Gebäudestaffelung sowie des geplanten Innenhofes und der geplanten Fugen zwischen den Gebäudeteilen kann jedoch eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung trotz der hohen baulichen Ausnutzbarkeit im Bebauungsplangebiet sowie zu den im Umfeld liegenden Bestandsgebäuden gewährleistet werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Gemäß dem Wettbewerbsergebnis ist eine Geschossigkeit längs der Hochdahler Straße von IV und in dem westlich anschließenden Teil eine Geschossigkeit von III jeweils zuzüglich Staffelgeschoss festgesetzt. Im Rahmen der Fortschreibung der Planung wurde, um die geschützten Freibereiche in den Staffelgeschossen zu vergrößern, das Staffelgeschoss zur straßenzugewandten Seite auf die aufgehende Wand des darunter liegenden Geschosses verschoben. So können die nach Westen und Süden gerichteten Freibereiche / Terrassen vergrößert und der Abstand des Staffelgeschosses zur Kirche sowie zur Bebauung untereinander erhöht werden. Da diese obersten Geschosse nun nicht mehr allseitig zurückspringen, sind diese nicht mehr als Staffelgeschoss sondern im Sinne der Bauordnung NRW als Vollgeschosse zu beurteilen. Aus diesem Grunde sind längs der Hochdahler Straße nun bis zu 5 und im westlich anschließenden Gebäudeteil bis zu 4 Geschosse zulässig. Der jeweils nach Westen bzw. Süden zurückspringende Gebäudeteil wird um ein Geschoss reduziert.

Innerhalb des Baugebietes „Gemeindezentrum“ wird an der GRZ von 1,0 und der GFZ von 2,2 gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan und gemäß Planungsintention festgehalten. Die Geschossigkeit wird innerhalb des Baugebietes „Gemeindezentrum“ gemäß Planungsintention mit III festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden ferner die zulässigen Gebäudehöhen festgelegt. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich einerseits an der im Plangebiet vorhandenen Gebäudesubstanz und andererseits an den umgebenden Gebäuden im Anschluss an das Plangebiet. Als wesentliche Referenz zur Bestimmung der Höhenfestsetzungen wurden insbesondere die im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler herangezogen. Die Festsetzungen erfolgen, um die geplanten Baukörper in Bezug auf die Höhenentwicklung in das Umfeld und die vorhandenen Bebauungsstrukturen zu integrieren.

Die Bereiche des Pfarrzentrums sowie der nördlich der Kirche anschließende Gebäudeteil der am nächsten zur Kirche gerichtet ist sind mit maximalen Gebäudehöhen von 65,0 m im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei wurde bereits ein gewisser Spielraum berücksichtigt. Die Planung des Pfarrzentrums sieht eine Gebäudehöhe von 64,5 m vor. Der Wohnkomplex wird an der zur Kirche gerichteten Fassade eine Wandhöhe von 64,4 m aufweisen. Die Traufhöhe der Kirche von 64,2 m wird somit nahezu eingehalten. Aufgrund der Distanz zwischen den Gebäuden wird hier vom Straßenraum aus kein Höhenunterschied wahrnehmbar. Alle Gebäudehöhen bleiben, wie seitens des LVR-Amt für Denkmalpflege gefordert, unter deutlich unterhalb der Firsthöhe der Kirche.

In der Nachbarschaft zum Pfarrhaus wird die Neubebauung eine Höhe von max. 65,0 m aufweisen. Den Belangen des Denkmalschutzes wird aufgrund des räumlichen Abstandes von rd. 19 m sowie der optischen Trennung durch Bäume in ausreichendem Umfang Rechnung getragen (siehe Abb. 1).

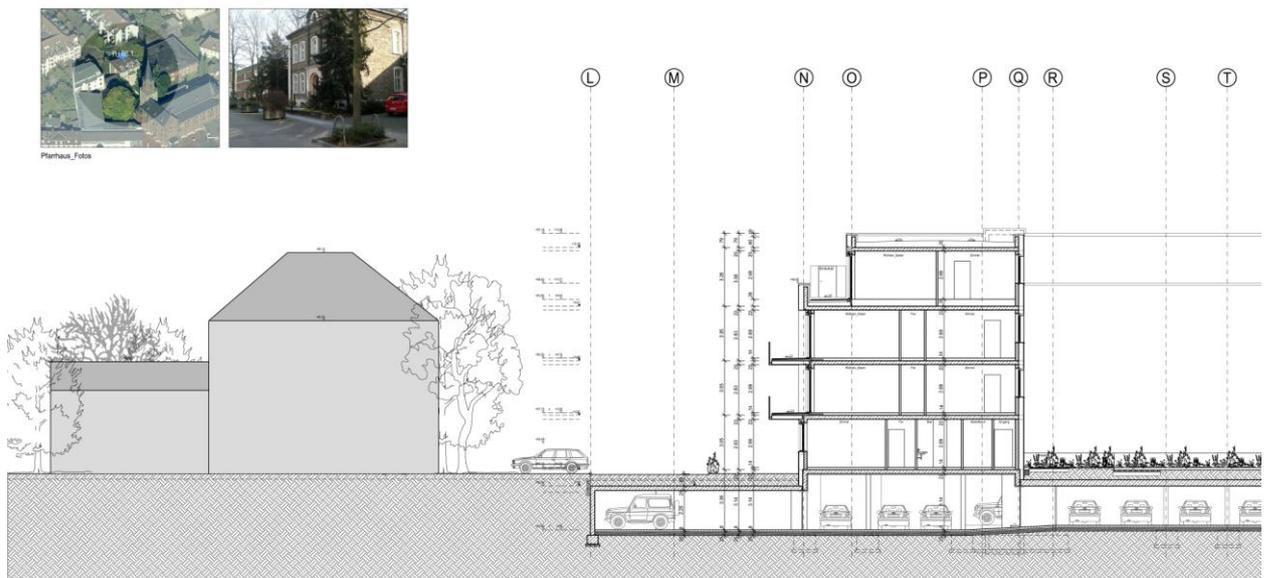


Abb. 1: Schnitt Pfarrhaus und angrenzende geplante Wohnbebauung.

Abweichend ist gegenüber der Höhenfestsetzung eine Überschreitung der Maximalhöhe für Technikaufbauten in der Summe bis 10% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses und maximal 1,5m Höhe zulässig. Dies entspricht im Bereich der Hochdahler Straße einer maximalen Höhe von 72,00 m ü. NHN. Die Festsetzung ermöglicht es somit, ggf. erforderliche Technikaufbauten auf den Dachflächen zu realisieren.

Aufgrund der teilweise vorgesehenen Sondernutzungen (bspw. ein Pfarrsaal), die ggf. von den üblichen Maßen abweichende Geschosshöhen zur Folge haben, können durch die Festsetzung der Gebäudehöhe das mögliche Bauvolumen und das städtebauliche Bild besser gesteuert werden als nur über die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl von Vollgeschossen. Durch die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhen werden neben den oben genannten Vollgeschossen keine weiteren Dach- und Staffelgeschosse ermöglicht.

Zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe (H) wird bestimmt, dass die festgesetzten Höhen sich auf den Bezugswert Meter über Normalnull (m ü NN) beziehen.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vorwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. Für die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude (St. Jacobuskirche und Pfarrhaus) sind Baulinien festgesetzt. Des Weiteren wurden Baulinien im Bereich der geplanten Wohnbebauung vorgesehen um hier die Öffnungen des Wohnblocks gemäß dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs sicherzustellen und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Durchquerungsmöglichkeiten des Wohnblocks zu schaffen. Durch die vorgenannten Öffnungen können Blickachsen von der Berliner Straße auf das geplante und südlich anschließende Gemeindezentrum geschaffen werden. Ferner wurde das geplante Pfarrzentrum durch Baulinien gefasst, um die in dem Wettbewerb entwickelte besondere Form des geplanten Gebäudes bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan genau abzubilden und dementsprechend zu sichern. Im Bebauungsplan ist zudem festgesetzt, dass innerhalb der Baugebiete „Innerstädtisches Wohnen“ und „Gemeindezentrum“ das Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO um bis zu max.0,5 m zulässig ist. Die Festsetzung wurde aufgenommen, um ausfüh-

rungstechnisch begründete Rücksprünge von der Baulinie zu ermöglichen. Die städtebaulich gewünschte Form des geplanten Gebäudes kann jedoch trotz eines geringfügig zulässigen Rücksprungs gewahrt werden.

Um einen verträglichen Spielraum bei der Gebäudegestaltung in Bezug auf Balkone zu erzielen, sind im Baugebiet „Innerstädtisches Wohnen“ Überschreitungen der Baugrenze durch Balkone bis zu maximal 1,50 m und in der Summe auf höchstens 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite zulässig. Nicht zulässig ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone gegenüber den festgesetzten Straßenverkehrsflächen, da hier eine klare Raumkante formuliert werden soll und aufgrund des Immissionsschutzes keine Freisitze / Balkone zugelassen werden sollen.

Ferner dürfen in dem Baugebiet „Innerstädtisches Wohnen“ Baugrenzen durch nicht überdachte und an Gebäude angebaute Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden. Diese Regelungen wahren zum einen die städtebauliche Qualität im Plangebiet und schaffen gleichzeitig einen nötigen Spielraum bei der Ausgestaltung.

Für das Baugebiet „Innerstädtisches Wohnen“ ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Planungsintention ist, längs der Hochdahler Straße eine geschlossene Gebäudefront zu erzielen, die eine klare Raumkante erzeugt und auch durch die geschlossene Bauweise eine schallmindernde Wirkung für die rückwärtigen Grundstücksflächen schafft. Im westlichen Anschluss soll der zurückgestufte Baukörper sich als u-förmige Bebauung absetzen, jedoch auf den Riegel längs der Hochdahler Straße beziehen. Die maximale Ausdehnung der Gebäude wird durch die Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung soll in dieser Form aufgenommen werden, um den städtischen Charakter des Standorts zu unterstreichen und eine klare Abgrenzung der Hochdahler Straße zum einen und des neuen Wege- und Platzflächen zum anderen zu erreichen. Im Bebauungsplan sind bauliche Lücken zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, um einerseits bestehende Sicht- und Wegeachsen aufzunehmen bzw. zu erzeugen und andererseits eine Gliederung der geplanten Gebäude zu erzielen.

Für das Baugebiet „Gemeindezentrum“ ist eine offene Bauweise festgesetzt, um den einzelnen Solitärbaukörper hinsichtlich der Bauweise zu berücksichtigen.

Anbauten an die Baudenkmäler St. Jacobuskirche und Pfarrhaus sind nur zulässig, wenn eine Abstimmung mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland stattgefunden hat. Diese bedingte Festsetzung wird aufgenommen um den Belangen des Denkmalschutzes hinreichend Rechnung zu tragen.

### **6.3.1 Fassaden**

Ein wichtiger Aspekt bei der städtebaulichen Planung sind die Fassaden der projektierten Gebäude. Schon aufgrund der Nähe zu eingetragenen Denkmälern muss sorgfältig an die Gestaltung der Fassaden herangegangen werden. Sie stellen die „Visitenkarte“ eines Gebäudes nach außen dar und erwirken zusammen mit der städtebaulichen Grundgestalt die Einbindung in die schon vorhandene Umgebung.

Im vorliegenden Fall handelt sich um zwei Gebäudekomplexe, das zukünftige neue Gemeindezentrum der Kirchengemeinde St. Jacobus und die Wohngebäude der Fa. evohaus GmbH.

Die Fassadenplanung für das Gemeindezentrum wird gekennzeichnet durch die flächige Verwendung von Klinker-Materialien mit rötlich-braunem Farbton. Diese Farb- und Materialwahl

stellt zum einen eine Reminiszenz an das alte Reichshofgebäude dar, zum anderen verbindet sie optisch das Gemeindezentrum mit der gegenüberliegenden Kirche St. Jacobus.

Aufgrund seiner abgerundeten baulichen Gestalt und einem geschickten Wechsel zwischen geschlossenen und durch Fenster geprägten „offenen“ Fassadenabschnitten stellt das Gebäude des Gemeindezentrums einen städtebaulichen Solitär dar, der trotzdem in Korrespondenz mit seiner Umgebung steht.

Die sich nach Norden hin anschließende Wohnbebauung ist in ihrer Geschossigkeit höher und als Gebäude deutlich länger. Daher ist hier bei der Fassadengestaltung darauf zu achten, dass die Gebäude nicht zu „erdrückend“ für die Kirche St. Jacobus, das neue Gemeindezentrum an der Mittelstraße und das denkmalgeschützte Pfarramt an der Mühlenstraße wirken.

Entlang der Hochdahler Straße ist die Verteilung und die Größe der Fenster Resultat intensiver lärmschutztechnischer Untersuchungen. Dennoch ist es gelungen, zu dominierende bandartige Fensterstrukturen zu vermeiden. Je nach Stockwerk sind unterschiedliche Fensterrhythmen entstanden, so dass trotz der Länge von mehr als 65m ein relativ aufgelockerter Eindruck entsteht.

Entlang der Mühlenstraße wird dieses Gestaltungselement erneut aufgenommen. Auf der Westseite und der Südseite wird dagegen, auch als Reaktion auf die benachbarten denkmalgeschützten Gebäude, eine ruhigere Fassadengestaltung gewählt. Die Fensterformate sind hier einheitlicher.

Da vorgesehen ist, mit einem Wärmedämmverbundsystem zu bauen, ist als Fassadenmaterial farbiger Putz vorgesehen. Dieser soll – um nicht zu „schwer“ zu erscheinen – von hellerer Farbe sein als die Klinkerfassaden von Kirche und Gemeindezentrum.



Fassadenbeispiel Wohnbebauung nördlich der St. Jacobus-Kirche (evohaus)

Im Durchführungsvertrag können Detailregelungen zu Farbe und Material der Fassaden getroffen werden.

## 6.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Mühlenstraße und die Hochdahler Straße. Im Rahmen des vorausgegangenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP Nr. 13) wurden mehrere Erschließungsmöglichkeiten gutachterlich<sup>1</sup> untersucht und bewertet. Der Rat der Stadt Hilden hat mit Beschluss vom 05.05.2010 eine kombinierte Erschließung über die Mühlenstraße als auch die Hochdahler Straße beschlossen. An der Hochdahler Straße ist demnach nur eine Zufahrt in die geplante Tiefgarage und an der Mühlenstraße nur eine Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage zulässig. Seitens des Verkehrsgutachters konnte bei der vorliegenden Variante im vorausgegangenen Verfahren ermittelt werden, dass eine ausreichende Verkehrsabwicklung gewährleistet ist. Über die Hochdahler Straße sowie die Mühlenstraße und die Straße „Am Rathaus“ wird das Plangebiet an die übergeordneten Verkehrswege angebunden.

Durch die vorliegende und vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschlossene Erschließungsvariante können die mit der Planung verbundenen Verkehre auf die umliegenden Straßen verteilt werden. Dadurch, dass für den Bereich der Hochdahler Straße ausschließlich Zufahrten und für die Mühlenstraße ausschließlich Ausfahrten für die geplante private Tiefgarage südlich der Mühlenstraße zulässig sind, kann für die Mühlenstraße eine weitgehend gleich bleibende Verkehrsbelastung gegenüber dem Bestand beibehalten werden. Gegenüber den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung auf Grundlage des vorausgegangenen Verfahrens des VEP Nr. 13 werden bei der neuen städtebaulichen Konzeption keine wesentlichen Änderungen erkannt. Die Anzahl der Stellplätze verbleibt nahezu identisch, vormals waren ca. 117 Stellplätze in der Tiefgarage und 3 oberirdische Stellplätze vorgesehen, nun sind 80 Stellplätze in der Tiefgarage und 12 oberirdische Stellplätze östlich des Pfarrhauses geplant. In der Summe reduziert sich folglich die Stellplatzzahl um 28 und dementsprechend auch das Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben deutlich. Im Rahmen des aktuellen Verkehrsgutachtens des Büros IGS vom Juni 2013 wurde eine erneute Verkehrszählung am Knotenpunkt Berliner Straße / Am Rathaus durchgeführt. Im Ergebnis werden die Querschnittsbelastungen der vorangegangenen Untersuchungen bestätigt. In der Straße Am Rathaus wurden geringere Belastungen ermittelt.

Gemäß dem Verkehrsgutachten aus Juni 2013 wird durch die Planung ein Verkehrsaufkommen von insgesamt 415 Kfz-Fahrten ausgelöst.

Eine Überlagerung der neuen Verkehre mit den wegfallenden Verkehren (vorhandene 60 Stellplätze) ergibt, dass in der Mühlenstraße sowie in der Straße Am Rathaus eine ähnliche Verkehrsbelastung sowohl in der vorhandenen als auch in der zukünftigen Situation besteht. Im Ergebnis des Gutachtens sind daher keine wesentlichen Änderungen im Verkehrsablauf der Mühlenstraße und der Straße Am Rathaus zu erwarten.

Die Mühlenstraße ist im Bestand und wird durch den Bebauungsplan weiterhin als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Bei der Gestaltung dieser Anbindung muss dem Charakter der als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesenen Mühlenstraße Rechnung getragen werden. In der verkehrlichen Untersuchung zu dem vorausgegangenen Bebauungsplanverfahren ist aufgeführt, dass die Belastung einer Wohnstraße gemäß RASt 06 400 Kfz/h im Querschnitt nicht

---

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

übersteigen darf. In der Verkehrsuntersuchung wird nachgewiesen, dass zur Spitzenstunde nur ein Bruchteil zuvor genannter Belastungszahl je Stunde im Querschnitt erzeugt bzw. anfallen wird. Die Vorgaben für eine Wohnstraße werden somit weit unterschritten.

Für die Hochdahler Straße ist gemäß Verkehrsgutachten aus dem Juni 2013 eine geringe Erhöhung der Verkehrszahlen in der Spitzenstunde (Steigerung der Querschnittssumme rd. 1%) mit Umsetzung der Planung verbunden. Es ist derzeit zu erwarten, dass sich der vorliegende Verkehrsfluss somit nicht signifikant verändert wird.

Die im Plangebiet befindliche Hochdahler Straße wird im Bebauungsplan analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt. Die Mühlenstraße wird gemäß der derzeitigen Ausprägung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich und die Mittelstraße als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich ausgewiesen.

Aufgrund der Bushaltestelle nördlich vor dem Knotenpunkt Hochdahler Straße / Mittelstraße / Kirchhofstraße / Gabelung muss gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten sichergestellt werden, dass sich zwei Gelenkbusse (rd. 36 m) aufstellen können, ohne die geplante Tiefgaragen-Zufahrt zu blockieren. Dieser Aspekt wurde bereits in der Planung berücksichtigt.

Die privaten Stellplätze innerhalb des Vorhabenbereiches werden in einer von der Hochdahler Straße aus anzufahrenden Tiefgarage untergebracht. In der Tiefgarage sind 77 Tiefgaragenstellplätze für eine ausschließlich private Nutzung (Wohnen und Gemeindezentrum) geplant. Die Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt auf die Mühlenstraße. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden längs der Mühlenstraße und im Bereich der Hochdahler Straße Einfahrtsbereiche festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um Zu- und Ausfahrten zu den geplanten Tiefgaragen bzw. Grundstückszufahrten auf einzelne Abschnitte zu begrenzen. Ferner kann durch die vorgenommenen Festsetzungen geregelt werden, dass im Vorhabenbereich an der Hochdahler Straße ausschließlich eine Zufahrt und an der Mühlenstraße ausschließlich eine Ausfahrt zulässig sind.

Die Fahrradstellplätze für Besucher, die gemäß entsprechender Ortssatzung in Hilden nachzuweisen sind, werden in die Außenanlagenplanung integriert und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Neben Fahrradabstellanlagen innerhalb der Tiefgarage (insgesamt 69 Fahrradstellplätze) werden somit auch oberirdische Fahrradabstellanlagen für insgesamt 30 Fahrräder vorgesehen. Diese sollen sich primär in der Nähe der Eingangsbereiche von Kirche sowie Gemeindezentrum anordnen. Ferner sind gemäß des Konzeptes der Stadt Hilden an den Eingangsbereichen der Innenstadt (hier Mittelstraße) Fahrradabstellanlagen vorzusehen. Diese Anlagen könnten in der Mittelstraße, südlich des geplanten Gemeindezentrums vorgesehen werden.

Von der Mühlenstraße aus ist eine Wegeverbindung in Richtung Kirche geplant. Ein Teilstück dieses Wegs ist für die Anlieger befahrbar, so dass die hieran anschließenden 12 oberirdischen Stellplätze für die Nutzer der Kirchengemeinde erreichbar sind. Der Zugang wird über eine Schranke geregelt.

Im Übergangsbereich der Mühlenstraße / Hochdahler Straße erfolgt die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass Verkehrs-

beziehungen des motorisierten Individualverkehrs zwischen der Hochdahler Straße und der Mühlenstraße entstehen. Somit soll sichergestellt werden, dass innerhalb der Mühlenstraße kein Durchgangsverkehr entsteht.

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

Die Wendeanlage im Osten der Mühlenstraße wird bei Umsetzung der Planung verändert und verringert. PKW und kleinere LKW können an der vorgesehenen Wendeanlagen nach wie vor wenden. Größere Müllfahrzeuge sowie die Sammelfahrzeuge, welche die Glascontainer entleeren können durch Herausnahme der geplanten Poller zwischen Mühlenstraße und Hochdahler Straße auf die Hochdahler Straße in südliche Richtung ausfahren. Eine Öffnung an dieser Stelle für den motorisierten Individualverkehr ist mit Blick auf das Erschließungskonzept nicht vorgesehen und gemäß der Verkehrsuntersuchung nicht zulässig.

## **6.5 Pflanzbindungen / Anpflanzungen**

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

## **6.6 Nebenanlagen**

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung sind Standorte für Müllbehälter / Müllschränke innerhalb des Baugebietes „Innerstädtisches Wohnen“ nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Es ist geplant, dass der Müll in der Tiefgarage gelagert und zum Tag der Abholung mittels eines eigenen Aufzugs auf die Straßenebene befördert wird. Hier ist zwischen den beiden Gebäudeteilen des Wohnkomplexes, südlich der Mühlenstraße eine Nebenanlage vorgesehen. Am Tag der Abholung werden hier die Müllbehälter abgestellt werden können.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten „Innerstädtisches Wohnen“ und „Gemeindezentrum“ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Der Ausschluss von Nebenanlagen erfolgt um gemäß dem städtebaulichen Entwurf die Gartenflächen im des Bereichs „Innerstädtisches Wohnen“ offen zu gestalten und dem geplanten Solitärbaukörper des Gemeindezentrums keine Nebenanlagen vorzusetzen. Das Gemeindezentrum soll ein Solitärgebäude darstellen, welches von dem St. Jacobus-Platz umschlossen wird. Aus diesem Grund können keine Nebenanlagen auf den öffentlich zugänglichen Außenbereichen zugelassen werden.

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

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

## **6.7 Gestalterische Festsetzungen**

### **Dachform**

Im Bebauungsplan sind analog des Wettbewerbsergebnisses und entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen für die Baugebiete „Innerstädtisches Wohnen“ und „Gemeindezentrum“ ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0 - 5° festgesetzt.

### **Einfriedungen**

Um dem städtebaulichen Entwurf und dem damit verbundenen offenen Charakter des Innenhofs des Baugebietes „Innerstädtisches Wohnen“ Rechnung zu tragen, sind in den privaten Gärten Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken (Hainbuchenhecke) mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Zäune in Form von offenen Einfriedungen können in Kombination mit Hecken ebenfalls mit einer Höhe von maximal 1,5 m zugelassen werden.

## **6.8 Klimaschutz**

In dem Bebauungsplan werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung miteinbezogen. So ist die kompakte Ausbildung der Gebäude nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen positiv zu bewerten, sondern auch im Hinblick auf die energetische Bilanz. Es besteht die Absicht, im Plangebiet erhöhte Anforderungen an die Außendämmung der Gebäude zu schaffen. Im Bereich des Pfarrzentrums werden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (ENEV 2014) erfüllt. Im nördlich anschließenden Bereich des „Innerstädtischen Wohnens“ wird zudem eine Wärmedämmhülle gemäß Passivhausqualität realisiert.

Das Energiekonzept für den Bereich des „Innerstädtischen Wohnens“ sieht Wärmepumpen Luft-Wasser in Kombination mit Sole-Wasser vor. Die Energieversorgung für Heizwärme wird durch den selbst produzierten Strom der Photovoltaik-Anlage hergestellt. Ferner wird in den Wohnungen eine Fußbodenheizung auf Niedrigenergiebasis mit Energiepufferung und Energiemanagementsystem eingebaut. Es kann somit ein nahezu energieautarkes Gebäudekonzept realisiert werden kann.

Für das Gemeindezentrum sind die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) sowie des Erneuerbaren-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) zu berücksichtigen. Bereits durch die Einhaltung vorgenannter Verordnung und Gesetz werden hohe Standards bei der Energieeffizienz, der Nutzung regenerativer Energien und der Wärmedämmung erreicht. Weitergehende Anforderungen sind bei diesem Bauvorhaben nicht formuliert.

Im Durchführungsvertrag zwischen den Vorhabenträgerinnen und der Stadt Hilden werden die Maßnahmen zum Klimaschutz verbindlich geregelt.

## **6.9 Ver- und Entsorgung**

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

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

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

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes ist die Integration einer Trafostation erforderlich. Diese kann entweder als Kompaktstation außerhalb des Gebäudes oder als Gebäudestation in einem Gebäude integriert werden. Der Standort der Trafostation ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt, sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Am heutigen Wendehammer im Osten der Mühlenstraße befinden sich Glascontainer. Diese werden im Zuge des Umbaus der Mühlenstraße und des Wendehammers entfernt und im Norden des Wendehammers als versenkbare Container konzipiert. Durch diese Maßnahme können die Container am Ort verbleiben, diese treten durch die unterirdische Bauweise jedoch nicht markant in Erscheinung, was aus städtebaulichen Gründen positiv zu bewerten ist.

## **6.10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Durch die Festsetzung von mit Gehrechten zu belastenden Flächen werden die ebenerdigen zukünftig privaten Flächen südlich und östlich der St. Jacobuskirche sowie die Anbindungen an die Hochdahler Straße und die Mühlenstraße für die Allgemeinheit nutzbar und zugänglich gehalten. Ferner werden für ebendiese Flächen mit Fahrechten für Fahrräder zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Ferner wird westlich der St. Jacobuskirche ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. In diesem Bereich besteht bereits ein entsprechendes Gehrecht, welches durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestätigt wird.

## **7. Immissionsschutz**

### Verkehrslärm

Die zentrale Lage des Plangebietes im räumlichen und funktionalen Zusammenhang der Innenstadt und zu bestehenden o.g. Straßenverkehrssystemen bietet eine gute Anbindung an die Inf-

rastruktureinrichtungen der Innenstadt und trägt zur Qualität des Standortes bei. Im Umkehrschluss sind damit aber auch Lärmauswirkungen verbunden, deren Auswirkungen, insbesondere auf den Wohnstandort des Baugebietes „Innerstädtisches Wohnen“, zu untersuchen und in die Abwägung zu stellen sind.

Erklärtes Ziel im Gesamtkonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Mischung und Ansiedlung immissionsempfindlicher Nutzungen wie das Wohnen in diesem durch Verkehrsimmissionen vorbelasteten Gebiet. Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes als auch vor dem durchgeführten Wettbewerbsverfahren für das Gebiet waren die angesprochenen Lärmkonflikte bekannt und es waren diesbezüglich Regelungen im Bebauungsplanverfahren bereits zu erwarten. Unter dieser Voraussetzung wurde das Wettbewerbsverfahren zum Reichshofareal mit dem Ziel, u.a. ein urbanes, innerstädtisches Wohnquartier zu entwickeln, durchgeführt.

Um für das Plangebiet Lösungen für die Lärmproblematik zu finden, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Peutz Consult durchgeführt, in der die Konfliktpunkte aufgezeigt und Lösungen dargelegt werden. Wie den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen ist, wird das Plangebiet durch Straßenverkehrslärm der Hochdahler Straße und der Berliner Straße erheblich vorbelastet.

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen ein. Diese Immissionen wurden gemäß RLS-90 ermittelt und gemäß der DIN 18005 / DIN 4109 im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung beurteilt. Im Ergebnis der Immissionsberechnungen wird deutlich, dass insbesondere entlang der Hochdahler Straße Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts zu erwarten sind. Folglich werden die schalltechnischen Orientierungswerte für den Bereich des Baugebietes „Innerstädtisches Wohnen“ unter Berücksichtigung eines zu berücksichtigenden allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) um bis zu 18 dB(A) tags und 19 dB(A) nachts überschritten. Für das Baugebiet „Gemeindezentrum“ können Beurteilungspegel von ebenso 73 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts erwartet werden. Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die hier anzusetzenden Kerngebietswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden um 8 dB(A) am Tages- und um 9 dB(A) am Nachtzeitraum überschritten. An den von der Hochdahler Straße abgewandten Baugrenzen sowie im Inneren des Plangebietes werden jedoch die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts weitgehend eingehalten. Auch können an den Bestandsgebäuden Pfarrhaus und St. Jacobuskirche die schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete am Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Die Außenwohnbereiche befinden sich gemäß der vorliegenden Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes jeweils auf der schallabgewandten Seite. Für die Außenbereiche, wie Terrassen, Balkone, Gärten, etc. können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 weitgehend eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB, zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. In erster Linie gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In innerstädtischen Bereichen, in dem sich auch das Plangebiet befindet, sind solche Abstände jedoch nicht in ausreichendem Maß realisierbar. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN

18005 ist wünschenswert. Nach verwaltungsgerichtlichem Urteil (Urteil des Hess VGH vom 29.03.2012) wird jedoch bestätigt, dass dies in vielen Fällen (innerstädtische Lagen) nicht möglich ist. Im Rahmen einer geordneten Stadtentwicklung kann sich die Stadt Hilden für eine Überschreitung der Werte der DIN 18005 entscheiden, wenn dabei der entscheidungserhebliche Sachverhalt umfassend ermittelt wurde.

Im vorliegenden Fall sind aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Hochdahler Straße aufgrund der zentralen Innenstadtlage aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, da diese für einen ausreichenden Schallschutz nahezu Gebäudehoch ausgebildet werden müssten. Folglich sind Maßnahmen des passiven Lärmschutzes anzuwenden.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und oben genannter Begründungen werden gemäß DIN 4109 die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt. Darüber hinaus sind gemäß Eintrag im Plan für die Baugebiete Lärmpegelbereiche (LBP) festgesetzt. Im Bebauungsplan ergeben sich Anforderungen bis Lärmpegelbereich VI (höchster Lärmpegelbereich).

Im Bebauungsplan werden die Lärmpegelbereiche an den Baugrenzen bzw. Baulinien gekennzeichnet. Durch die vorhabenbezogene Festsetzung der baugrenzen sowie insbesondere der Baulinien können die Gebäude kaum bzw. nur geringfügig von den Festsetzungen abweichen bzw. zurücktreten. Um den Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung jedoch ausreichend Rechnung zu tragen, ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die Lärmpegelbereiche auf für parallel oder winklig zu den Baugrenzen / Baulinien stehenden Fassaden gelten.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse in Aufenthaltsräumen sind für die Baugebiete „Innerstädtisches Wohnen“ und „Gemeindezentrum“ fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen. Somit kann besonders in Nachtzeiten ein ausreichender Schallschutz bei zugleich ausreichender Belüftung sichergestellt werden.

An Fassaden in den Baugebieten im Plangebiet, an denen Lärmpegelbereich V und VI festgesetzt sind, sind zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern ausgeschlossen. In allen Fassaden, an denen Lärmpegelbereiche V und VI vorliegen sind keine Freisitze, offenen Loggien und Balkone anzuordnen. Durch diese Festsetzungen werden besondere Maßnahmen des Schallschutzes für die am stärksten betroffenen Bereiche vorgesehen, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen zugelassen werden können, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schallschutzmaßnahmen ausreichen. Diese Öffnungsklausel wird aufgenommen, da zum Teil geringere Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes erwartet werden können. Auch liegen einzelne Bereiche im Nachtzeitraum unter 45 dB(A), so dass in diesen Bereichen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume gemäß VDI 2719 nicht erforderlich sind. Durch die zuvor genannte Festsetzung wird somit eine Öffnungsklausel im Bebauungsplan gewährt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass erhebliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Es werden jedoch geeignete Maßnahmen ergriffen, um insbesondere in den am stärksten betroffenen Bereichen auf die hohen Lärmimmissionen adäquat zu reagieren. Neben Anforderungen an die Außendämmung und die Fenster sind fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen. Ferner werden Außenwohnbereiche (Loggien, Balkone, Terrassen) an diesen Bereichen ausgeschlossen und Schlafräume und Kinderzimmer sind ab Lärmpegelbereich V nur eingeschränkt zulässig. Der schalltechnischen Untersuchung ist auch zu entnehmen, dass auf der schallabgewandten Seite ruhigere Fassadenbereiche und nutzbare Freibereiche verbleiben, und so die durchgehenden Wohnungen jeweils mindestens eine ruhige Fassadenseite besitzen. Unter Berücksichtigung der Planungsziele, der Nutzbarkeit der geplanten Wohnungen und der vorgesehenen Maßnahmen des Immissionssschutzes kann den Anforderungen des Immissionssschutzes in einem ausreichendem Maß Rechnung getragen.

Trotz Kenntnis der hier an den Fassaden zu erwartenden hohen Beurteilungspegel und trotz der erheblichen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ist Ziel der Stadt Hilden, westlich der Hochdahler Straße eine Wohnnutzung zu entwickeln. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen des Kapitels 6.2 verwiesen. Die Stadt Hilden ist der Auffassung, dass die Umsetzung der geplanten Wohngebäude und Wohnungen in dem hoch belasteten Bereichen unter Berücksichtigung o.g. Aspekte und Maßnahmen Ergebnis einer sachgerechten Abwägung ist.

### Tiefgarage

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zur Beurteilung der Schallimmissionen aus der Tiefgaragen- und Stellplatznutzung im Plangebiet kann festgehalten werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl innerhalb des Tages- als auch innerhalb des Nachtzeitraumes eingehalten werden. Auch die Anforderungen der TA Lärm an kurzzeitig zulässige Geräuschspitzen wird gemäß dem Gutachten der Firma Peutz Consult vom 09.08.2013 tags und nachts im Plangebiet eingehalten. Lediglich an der eigenen Bebauung kommt es bei den kurzzeitigen Spitzenpegeln nachts zu einer Überschreitung von maximal 5 dB(A). Sofern eine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage in der Nacht vorgesehen wird, sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Im Bereich der Einfahrt und der Ausfahrt der Tiefgarage sind erforderliche Bodendrainrinnen entsprechend dem Stand der Lärmreduzierungsstechnik auszubilden, so dass hiervon keine relevanten Beiträge (Schallimpulse) zu den Schallimmissionen ausgehen. Diese Festsetzung ergibt sich aus den Vorgaben des Schallgutachters.

## **8. Denkmalschutz**

### Denkmalbereichssatzung

Die Flächen des Plangebiets liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung Innenstadt. Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung sind die Grundrisse der Straßen und Plätze mit ihrer noch weitgehend erhaltenen kleinteiligen Parzellenstruktur sowie das Erscheinungsbild der begrenzenden baulichen Anlagen geschützt.

### Baudenkmäler

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

Die geplanten Vorhaben Gemeindezentrum und Wohnbebauung rücken an die bestehenden Baudenkmale heran. Somit ist die Bebauung behutsam in den Bebauungszusammenhang und den Maßstab der umgebenden Bebauung und insbesondere der Baudenkmäler zu integrieren. Durch die grundsätzliche städtebauliche Figuration kann die St. Jakobuskirche als Solitär hervorgehoben werden. Dieses für die Stadt Hilden bedeutende Baudenkmal kann durch die Neuorganisation des St. Jakobusplatzes besser inszeniert und im Stadtraum wahrgenommen werden. Langfristiges Ziel ist die heute vorhandenen und wenig denkmalgerechten Anbauten zu entfernen. Zunächst soll jedoch nur die Bücherei entfernt werden. Das Eingangsgebäude bleibt bis auf weiteres erhalten, der Abriss und der Bau einer Rampe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Der St. Jakobusplatz soll als Erweiterung der Fußgängerzone direkt bis an die Kirche heranführen und die Kirche umschließen.

Das östlich der Kirche vorgesehene Gebäude für das Gemeindezentrum stellt durch die Formgebung und die Position im Eckbereich der Hochdahler Straße und der Mittelstraße einen weiteren Solitärbau dar. Dieser soll jedoch keine Konkurrenz zu der St. Jakobuskirche darstellen. Daher wird die Fassade in ähnlicher Material- und Farbgebung wie die Kirche gestaltet. Die Bebauung reagiert ferner durch die Bauhöhe auf das westlich anschließende Kirchenbauwerk. Die Kirche verfügt über eine Traufhöhe von 64,2 m ü NHN, das Gemeindezentrum darf eine Gebäudehöhe von maximal 65,0 m ü NHN gemäß Bebauungsplan aufweisen. Das Vorhaben sieht gemäß den vorliegenden Planungen eine Höhe von 64,4 m ü NHN vor, das vorkragende und zur Kirche gerichtete Vordach oberhalb des Eingangs des Gemeindezentrums, soll eine Höhe von 64,0 m ü NHN aufweisen. Somit kann unter Berücksichtigung des geringfügig gewährten Gestaltungsspielraums eine annähernd gleiche Gebäudehöhe zur Referenz Traufhöhe Kirche und dadurch ein verträgliches Einfügen des Gebäudes im Nahbereich des Baudenkmals sichergestellt werden. Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhen für Technikaufbauten ist nicht relevant, da diese so angeordnet werden müssen, dass sie aus dem öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

Durch die Positionierung des Gemeindezentrums und der nördlich anschließenden Wohnbebauung wird ein offener Raum zwischen vorgenannten Baukörpern gebildet. Dadurch wird eine Sichtbeziehung von der Hochdahler Straße auf die Kirche geschaffen und die Kirche kann aus dem öffentlichen Raum besser erkannt und wahrgenommen werden.

Die geplante Wohnbebauung liegt nordöstlich der Kirche und östlich des Pfarrhauses. Die zur Kirche orientierte Wohnbebauung darf gemäß Bebauungsplan eine Wandhöhe von maximal 65,0 m ü NHN aufweisen. Diese Höhe findet sich bereits zur Begrenzung der Gebäudehöhe des benachbarten Gemeindezentrums wieder. Um mindestens 4,0 m weiter zurückversetzt ist ein weiteres Geschoss geplant, welches eine Höhe von maximal 68,0 m ü NHN einnehmen kann. Die konkrete Planung für die zur Kirche orientierte Wohnbebauung sieht eine Wandhöhe von 64,6 m ü NHN vor. Somit kann unter Berücksichtigung des geringfügig gewährten Gestal-

tungsspielraums eine annähernd gleiche Gebäudehöhe zur Referenz Traufhöhe Kirche und dadurch ein verträgliches Einfügen des Gebäudes im Nahbereich des Baudenkmals sichergestellt werden. Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhen für Technikaufbauten ist ebenfalls hier nicht relevant, da diese so angeordnet werden müssen, dass Sie aus dem öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind. Die geplante Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von rd. 20 m zu dem östlich gelegenen Pfarrhaus. Das Pfarrhaus verfügt über eine Traufhöhe von 62,3 m ü NHN. Somit wird die Wohnbebauung eine größere Wandhöhe gegenüber der Traufe des Pfarrhauses einnehmen. Unter Berücksichtigung der Entfernung der Gebäude zueinander sowie bezogen auf die weiteren umgebenden Gebäude im direkten Anschluss an der Mühlenstraße, welche ebenfalls Wandhöhen von zum Teil über 65,0 m ü NHN aufweisen, kann eine Erhöhung der Wandhöhe gegenüber dem Pfarrhaus akzeptiert werden.

Der Bebauungsplan sieht für den rückwärtigen Bereich des Pfarrzentrums sowie den rückwärtigen Bereich der St. Jacobuskirche eine Möglichkeit für eingeschossige Anbauten vor. Diese Bebauung ist jedoch nur bedingt zulässig. Die Bedingung gilt als erfüllt, wenn ein zustimmendes Abstimmungsergebnis mit dem LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland vorliegt. Dadurch sollen die Belange des Denkmalschutzes gewahrt werden und lediglich Anbauten zugelassen werden, welche in Abstimmung mit dem LVR als denkmalverträglich bewertet werden können.

### Bodendenkmäler

Der Ursprung der St. Jacobuskirche geht auf einen Holzbau von 1682 zurück, die in den Jahren 1745 bis 1749 durch eine steinerne Kirche ersetzt wurde. Im Umfeld der St. Jacobuskirche befand sich ferner ein konfessioneller Friedhof, auf dem bis 1807 Bestattungen durchgeführt wurden. Da die Lage der Vorgängerkirche und die Fläche des vormaligen Friedhofs nicht eindeutig bekannt ist, wurden in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im vorausgegangenen Bebauungsplanverfahren (VEP Nr. 13) Untersuchungen zur archäologischen Situation vorgenommen. Hier erfolgte zunächst eine Überprüfung des bestehenden Karten- und Archivbestandes auf Hinweise zum Standort der Vorgängerkirche der Pfarrkirche St. Jacobus sowie deren Kirchhof. In einem weiteren Schritt wurden die Ergebnisse dargelegt und der weitere Untersuchungsumfang mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt. Daraufhin wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung<sup>2</sup> durch eine Fachfirma in Form einer Sondierung durchgeführt. Es wurde eine ca. 8 x 5 m große Sondagefläche im Bereich nordöstlich der Kirche angelegt. Die Sondage wurde ca. 1,5 m tief ausgehoben. Im Ergebnis der Untersuchung aus dem Jahr 2009 wurden in den oberen Bodenhorizonten menschliche Knochenreste gefunden. Klare Hinweise zur Lage des alten Kirchhofes bestehen jedoch nach den Befunden nicht. Ferner wurde Abbruchschutt in der Sondagefläche vorgefunden. Hierbei bleibt unklar, ob es sich bei der vorgefundenen Grube um einen ausgebrochenen Keller handelt. Der Standort der Vorgängerkirche wird nach Interpretation des Karten- und Archivbestandes für den westlichen Teilbereich der heutigen Lage der St. Jacobuskirche mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet.

---

<sup>2</sup> ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund-Sanierung mbH, Hilden-Reichshof, B-Plan Nr. 73A, Archäologische Sachverhaltsermittlung OV 2009/1022, Köln 2009

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

## **9. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, Umweltbelange**

### **9.1 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73A aus dem Jahre 1983 setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Kerngebiet (MK) mit typischen Ausnutzungskennziffern fest. Demnach ist ein entsprechender Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die 6. Änderung des Bebauungsplans im Sinne von § 1 a (3) BauGB zulässig. Ferner wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe gelten somit bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig.

Wenngleich Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig gelten, kann dennoch festgestellt werden, dass gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan rechnerisch bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden. Denn bereits der rechtskräftige Bebauungsplan bereitet eine Vollversiegelung (GRZ 1,0) vor. Der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zu Erhalt festgesetzten Baum an der Mittelstraße, kann ebenfalls durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und somit gesichert werden.

### **9.2 Umweltbelange**

#### **Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Das Plangebiet ist durch die zentrale Lage innerhalb der Hildener Innenstadt in Bezug auf Licht- und Lärmimmissionen als Vorbelastet einzustufen. Durch die Planung sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung in Teilbereichen die Erhöhung der Lärmimmissionen und die Überschreitung von Immissionsricht- und Grenzwerten zu erwarten. Die Überschreitungen sind jedoch nicht erstmalig, da diese bereits im Bestand verzeichnet werden können. Für die geplante Bebauung wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Maßnahmen des Immissionsschutzes festgesetzt. Die einzelnen Maßnahmen sind im Kapitel 7 „Immissionsschutz“ benannt. Der schalltechnischen Untersuchung ist auch zu entnehmen, dass auf der schallabgewandten Seite ruhigere Fassadenbereiche und nutzbare Freibereiche verbleiben, und so die durchgehenden Wohnungen jeweils mindestens eine ruhige Fassadenseite besitzen. Unter Berücksichtigung der Planungsziele, der Nutzbarkeit der geplanten Wohnungen und der vorgesehenen Maßnahmen des Immissionsschutzes kann den Anforderungen des Immissionsschutzes in einem ausreichendem Maß Rechnung getragen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass aufgrund der festgesetzten Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

#### **Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen**

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

Im Rahmen des vorausgegangenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13) wurden eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind mittlerweile rd. 4 Jahre alt und können gemäß Bestätigung der Unteren Landschaftsbehörde nach wie vor als aktuell eingestuft werden.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wurden in einem ersten Schritt das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten anhand des Naturschutz-Fachinformationssystems unter [www.naturschutz-fachinformationssystem-nrw.de](http://www.naturschutz-fachinformationssystem-nrw.de) geprüft. Anhand der Liste der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 4807 wurden die Habitatsanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen verglichen und bei mehreren Ortsbegehungen zu unterschiedlichen Jahres- und Tageszeiten in der Örtlichkeit überprüft. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

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

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop-, Biotopverbundflächen bzw. gemeldete FFH- oder Vogelschutzgebiets oder Bestandteile deren Flächen. Der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes, unter Eingrenzung der Lebensraumtypen, ist im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Im Plangebiet sind potenzielle Lebensräume für siedlungsangepasste Arten vorhanden. In der Einzelbetrachtung (Art-für-Art-Betrachtung) wurde jede möglicherweise vorkommende Art in Bezug auf die Lebensraumansprüche untersucht und hieraus ein potenzielles Vorkommen abgeleitet.

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

Durch die anthropogen überformten und stark versiegelten angrenzenden Flächen ist das Plangebiet einer geringen ökologischen Wertigkeit zuzuordnen. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zwar zu einer Anpassung der überbaubaren Flächen, jedoch werden im Bereich des Pfarrgartens unversiegelte Bereiche erhalten und im Bereich der Wohnbebauung geschaffen.

Das Vorkommen der Zwergfledermaus kann nicht ausgeschlossen werden, Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten, da zum derzeitigen Kenntnisstand keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört wird.

Da das Vorkommen der Zwergfledermaus nicht mit aller Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wurde am 06.12.2012 eine ergänzende Kartierung im Plangebiet und innerhalb des Reichshofgebäudes vorgenommen, um abschließende Erkenntnisse zu dem Sachverhalt zu erlangen. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde in Bezug auf die Bestandsgebäudestrukturen im Plangebiet eine Kartierung in den Wintermonaten abgestimmt, da sich dann ein möglicher Fledermausbesatz gut überprüfen lässt, der adäquate Rückschlüsse auf Vorkommen und Größe der lokalen Populationen von Fledermäusen im Plangebiet ermöglicht.

Für die artenschutzrechtliche Untersuchung konnte sich mittels Beisein des Hausmeisters Zugang zu allen untersuchungsrelevanten Gebäudebereichen verschafft werden.

Die nicht genutzten Gebäudebereiche (primär Dachböden) wurden auf potenzielle Einflugöffnungen, Ruheplätze und Winterquartiere hin untersucht. Die Dachböden wurden mittels Ausleuchten der Sparren- und Firstbereiche sowie weiterer Nischen, Zwischendecken und Spaltenverstecke untersucht.

Im Ergebnis weisen die Dachböden zwei unterschiedliche Baukonstruktionen auf. Der nördliche- und südliche Gebäudeteil des Reichshofs weisen eine klassische Holzbalkenkonstruktion auf, die in Teilen mit Dachfolie belegt ist. Hier konnten in den Zwischenräumen keine Individuen von planungsrelevanten Fledermäusen, deren Winterquartiere oder Indikatoren für ein generelles Vorkommen von Fledermäusen (Falterreste, Kratz- und Kotsuren) gefunden werden.

Das Dach des mittleren Gebäudesegments verfügt statt Holzbalken über eine Stahlkonstruktion, welche das Dach und die Gewölbedecke des darunter liegenden Saals statisch hält. Bedingt durch die glatten, lackierten Stahlträger stehen in diesem Dachbereich keine arttypischen Festhaltepunkte als Quartiers- oder Ruhebereiche zur Verfügung. Im abgetrennten, mittleren Dachbereich bestehen durch offene Fenster Einflugmöglichkeiten, der durch intensiven Taubenbesatz im Dach belegt werden. Im Umkehrschluss kann durch die zahlreichen Tauben im Dach ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden, da Fledermäuse die parasitäre Umgebung (Milben, Zecken, ätzender Kot) von Tauben strikt meiden.

Summa summarum konnten im Rahmen der Gebäudeuntersuchung keine Individuen oder Indikatoren für ein Vorkommen von planungsrelevanten Vogel- und / oder Fledermausarten festgestellt werden. Einem Abriss der Gebäude stehen somit keine artenschutzrechtlichen Einwände im Sinne des § 44 BNatSchG entgegen.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist sehr stark urban geprägt und wird durch die bestehenden Strukturen bestimmt. Umrahmt von Geschäfts- und Bürohäusern ist das Gebiet einer typischen Innenstadtlage zuzuordnen. Südlich angrenzend verläuft die Mittelstraße, eine der Haupteinkaufsstraßen in der Innenstadt von Hilden. Im östlichen Anschluss des Plangebietes verläuft die Hochdahler Straße, an der sich weitere Wohn- und Geschäftshäuser anordnen. Im Plangebiet befinden sich die Baudenkmäler St. Jakobuskirche (einschl. Sakristei) und das Pfarrhaus. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet das alte Reichshofgebäude aus dem Jahr 1911. Neben dem

Reichshofgebäude befinden sich einzelne Gebäude (Jugendheim, ehemalige Kaplanei) im Plangebiet, die hinsichtlich der Lage und Zuordnung zueinander in keinem klaren Konsens stehen. Die Bebauung im Plangebiet ist im Bestand zwischen einem und drei Geschossen zuzüglich Dach ausgebildet. Die Kirche ist das höchste Gebäude im Plangebiet.

Für Reichshof, Kaplanei und Jugendheim hat die Bauaufsicht der Stadt Hilden den Abriss bauordnungsrechtlich genehmigt. Das denkmalrechtliche Benehmen mit der zuständigen Behörde ist hergestellt.

Das neue Baurecht sieht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans einen wohnbaulichen Teil sowie einen Teilbereich für das Gemeindezentrum mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen vor. Durch die Planung soll analog der bestehenden Situation eine weitgehend straßenrandbegleitende Bebauung fortgeführt werden, der Eckbereich Mittelstraße / Hochdahler Straße soll über einen Solitärbau markiert werden. Die Planung nimmt Rücksicht und bezieht sich hinsichtlich der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen aber auch in Bezug auf die Höhenfestsetzungen auf die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale. Durch die Positionierung der Gebäude und die beabsichtigten Sicht- und Wegeachsen und kann insbesondere die St- Jacobuskirche stärker in die Wahrnehmung rücken. Somit sind keine relevanten Auswirkungen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

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

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

### **Schutzgut Wasser**

Da innerhalb des Plangebietes keine Oberflächenwässer vorhanden sind, wird im Folgenden lediglich der Bereich des Grundwassers verbal argumentativ bewertet. Die Höhe des Grundwasserspiegels liegt nach Kenntnis der Stadt Hilden bei mehr als 12,50 m unter Gelände.

Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da gegenüber dem alten Baurecht keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet werden, wodurch dieser Gesichtspunkt als nachrangig betrachtet werden kann.

## **Schutzgut Klima und Luft**

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

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

Die zu überplanende Gebäudesubstanz ist zum Teil zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet worden. Der Wärmeschutz und die Heizungsanlagen entsprechen nicht den modernen Anforderungen an eine energetisch optimale Wärmenutzung. Durch Neubau und die Nutzung von moderner Gebäudetechnik wird die Energiebilanz und damit verbundene mögliche Luftbelastungen auch durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (ENEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) durch Hausbrand positiv beeinflusst. Es besteht die Absicht, im Plangebiet weitergehende Anforderung an die Außendämmung der Gebäude vorzugeben. Hieraus ist eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation möglich.

Als weitere Klimaschutzmaßnahmen sollen Solarthermie, Photovoltaik und ggf. Erdwärme bei dem Vorhaben Anwendung finden. Bereits in Kapitel 6.8 wurde erläutert, dass ein nahezu energieautarkes Gebäudekonzept im Plangebiet realisiert werden kann. Im Durchführungsvertrag werden zwischen den Vorhabenträgerinnen und Stadt Hilden diese Maßnahmen zum Klimaschutz verbindlich geregelt.

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

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil innerhalb der Satzung für den Denkmalbereich Innenstadt in der Stadt Hilden vom 03.09.1987. Der Bereich entlang der Mittelstraße liegt ebenfalls im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen vom 28.10.2003.

Das Gebäude Mühlenstraße Nr. 8 und die St. Jakobuskirche sind in dem sachlichen Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung inbegriffen. Der Ursprung der St. Jakobuskirche geht auf

einen Holzbau von 1682 zurück, die in den Jahren 1745 bis 1749 durch eine steinerne Kirche ersetzt wurde. Im Umfeld der St. Jakobuskirche befand sich ein konfessioneller Friedhof, auf dem bis 1807 Bestattungen durchgeführt wurden.

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

Auswirkungen auf die vorhandenen Denkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan übernimmt die bestehenden Baudenkmäler nachrichtlich. Durch die beabsichtigte Gebäudepositionierung und der geplanten Sicht- und Wegeachsen kann insbesondere die St- Jakobus-Kirche stärker in die Wahrnehmung rücken.

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

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

## **10. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung**

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

Der Abbruch des heutigen Gebäudebestands ist bauordnungsrechtlich genehmigt und für Anfang 2014 geplant, so dass die Vorhaben im Jahr 2015 fertig gestellt werden können.

Für die Stadt Hilden ergeben sich durch die Umsetzung des eigentlichen Vorhabens keine unmittelbaren Kosten. Im Durchführungsvertrag werden die weiteren Details zur Übernahme der entstehenden Kosten geregelt.

## **11. Bodenordnerische Maßnahmen**

Die Stadt Hilden hat Teilbereiche zweier Flurstücke im Bereich der Mühlenstraße, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind, an die Kirchengemeinde veräußert, so dass die Vorhabenträgerin evohaus GmbH die betreffenden Flächen im Erbbaurecht bebauen und nutzen kann.

Die Flächennutzungen für Fußgänger und Radfahrer werden im Zuge des Planverfahrens neu geordnet. Sonstige bodenordnerische Maßnahmen sind zum jetzigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

## **12. Hinweise**

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

## **13. Rechtsgrundlage des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Für die Plandarstellung gilt die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBL. III 213-1-6) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Diese Entwurfsbegründung wurde im Auftrag von evohaus GmbH erstellt.

Haan, den 21.11.2013

ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG  
Dipl.-Ing. M.Sc. Tim Felsmann  
Stadtplaner AKNW

Stadt Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Im Auftrag, Groll, SGL

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Schnitt Pfarrhaus und angrenzende geplante Wohnbebauung, evohaus GmbH, November 2013, Karlsruhe.

## **Quellen und Literaturverzeichnis**

- ABS - GESELLSCHAFT FÜR ARCHÄOLOGISCHE BAUGRUND - SANIERUNG MBH (2009): Hilden Reichshof, B-Plan Nr. 73A, Archäologische Sachverhaltsermittlung, Köln 2009
- BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S.142)
- BBE UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH, BBE STANDORT, KÖLN (2005): Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden
- BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDES-NATURSCHUTZGESETZ) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- IGS – INGENIEURGESELLSCHAFT STOLZ MBH, NEUSS (2010): Verkehrliche Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.73A in Hilden, Ergebnisbericht, Februar 2010
- IGS – INGENIEURGESELLSCHAFT STOLZ MBH, NEUSS (2012): Ergänzung 2012.....
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen März 2008
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>, recherchiert am 02.02.2009
- LG NW - GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (LANDSCHAFTSGESETZ - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Art. 1 G. v.16.3.2010 (GV.NW. S. 185)

LINFOS – LANDSCHAFTSINFORMATIONSSAMMLUNG (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm>, recherchiert am 23.03.2009

LÖBF (LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN/LANDESAMT FÜR AGRARORDNUNG NRW) (Hrsg.) (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung. – LÖBF-Schr.R. 17, 644 S. Recklinghausen

MUSEUMS- UND HEIMATVEREIN HILDEN E.V., HILDEN (2007): Stadtgeschichtlicher Spaziergang mit dem Museums- und Heimatverein Hilden e.V. durch Hilden von Elisabeth Harsewinkel

PEUTZ CONSULT, DÜSSELDORF (08.10.2013): SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 73A, 6. ÄNDERUNG „MÜHLENSTRAßE/ HOCHDAHLER STRAßE/ MITTELSTRAßE (REICHSHOF-AREAL)“ IN HILDEN, BEURTEILUNG DER VERKEHRSLÄRMMISSIONEN IM PLANGEBIET GEMÄß DIN 18005

PEUTZ CONSULT, DÜSSELDORF (09.08.2013): SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 73A, 6. ÄNDERUNG „MÜHLENSTRAßE/ HOCHDAHLER STRAßE/ MITTELSTRAßE (REICHSHOF-AREAL)“ IN HILDEN, BEURTEILUNG DER SCHALLIMMISSIONEN AUS DER TIEFGARAGEN- UND STELLPLATZNUTZUNG IM PLANGEBIET

ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN PFLANZENGESELLSCHAFTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 1. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999

ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN BIOTOPE IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 2. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K., LEHMBERG, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Vhw Verlag

TAC – TECHNISCHE AKUSTIK, KORSCHENBROICH (2009): Gutachten TAC 935-10, 25.05.2010

VOGELSCHUTZRICHTLINIE – *Richtlinie des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)*

### **Kartenverzeichnis**

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (GLA) (Hrsg.) (1999): Digitale Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000.

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (GLA) (Hrsg.) (2000): Digitale Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1:100.000.