

WP 09-14 SV 61/225

## **Beschlussvorlage**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 73A, 6.Änderung (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13) für den Bereich Hochdahler Straße/Mittelstraße/Mühlenstraße:  
Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung  
Offenlagebeschluss**

### **Beratungsfolge:**

Stadtentwicklungsausschuss	11.12.2013
Rat der Stadt Hilden	18.12.2013

### **Abstimmungsergebnis/se**

Stadtentwicklungsausschuss	11.12.2013
Rat der Stadt Hilden	18.12.2013

## **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

### **1. die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wie folgt zu behandeln:**

#### 1.1 Schreiben des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 25.09.2013

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Im Bereich der existierenden Bauwerke Reichshof, Kaplanei und Jugendzentrum wurde bei Errichtung dieser Bauwerke der Baugrund rund 3 Meter tief ausgehoben, samt den notwendigen Arbeitsräumen. Auch verlaufen quer durch das Baugrundstück Abwasserkanäle zur Hochdahler Straße. Es ist davon auszugehen, dass Bodendenkmäler nicht mehr vorhanden sind. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Der Hinweis, dass für die Erteilung der Erlaubnis gem. § 13 DSchG NW die Obere Denkmalbehörde, der Kreis Mettmann, zuständig, wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

#### 1.2 Schreiben der Netze Solingen GmbH vom 30.09.2013

Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.

#### 1.3 Schreiben des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 01.10.2013

Es liegen keine Bedenken hinsichtlich der Planung vor. Die Tiefgarageneinfahrt an der L 403 ist so konzipiert, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs nicht zu erwarten ist. Eine Einfahrtsschranke im oberen Einfahrtsbereich der Rampe ist nicht geplant. Das Rollgittertor wird sich am Rampenfuß im Inneren des Gebäudes befinden. Ein Rückstau auf die Hochdahler Straße ist daher nicht zu befürchten. Der Hinweis hinsichtlich der passiven Lärmschutzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

#### 1.4 Schreiben der WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH vom 08.10.2013

Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.

#### 1.5 Schreiben der Rheinbahn vom 08.10.2013

Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor. Der Hinweis auf die vorhandenen Buslinien wird zur Kenntnis genommen und ist bereits in der Begründung berücksichtigt.

#### 1.6 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 51 vom 17.10.2013

Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor. Die Untere Umweltbehörde wurde im Verfahren beteiligt.

#### 1.7 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 21.10.2013

Der Hinweis zu benötigten grunddienstlichen Sicherungen wird zur Kenntnis genommen. In den Durchführungsvertrag wird eine Regelung aufgenommen, dass Leitungen, die über private Flächen verlaufen, grunddienstlich zu sichern sind.

Eine Regelung zur Kostenübernahme, welche durch die Verlegungen der Beleuchtungs- und Niederspannungsversorgungsleitungen im Bereich des Wendehammers Mühlenstraße erforderlich wird, wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen und der Vorhabenträger entsprechend zur Kostenübernahme verpflichtet.

Hinsichtlich des geplanten Energiekonzeptes ist folgendes auszuführen: Im Bereich des Gemeindezentrums werden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (ENEV) 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. Für das Gemeindezentrum sind die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) sowie des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetz (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.

Am Reichshofgebäude ist eine Überspannungsleuchte befestigt. Vor Abriss des Gebäudes wird im Bereich des Gemeindezentrums ein Lampenstandort für einen 10 m - Ausleger abgestimmt. Während der Bauarbeiten wird eine provisorische Beleuchtung auf der Hochdähler Straße bzw. Mühlenstraße errichtet. Eine entsprechende Abstimmung mit den Stadtwerken Hilden wird seitens der Stadt Hilden gemeinsam mit dem Vorhabenträger vorgenommen. Erforderliche Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### 1.8 Schreiben des Behindertenbeirates der Stadt Hilden vom 20.10.2013

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Zielvereinbarung zwischen dem Behin-

derntenbeirat der Stadt Hilden und der Stadt wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Den Anregungen wird u.a. dadurch gefolgt, dass die öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Bushaltestellen) barrierefrei gestaltet werden. Zudem werden 15 Wohneinheiten innerhalb des Wohnkomplexes sowie alle 3 Wohnungen im Pfarrzentrum barrierefrei zugänglich sein.

Der Behindertenbeirat der Stadt Hilden wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut beteiligt.

#### 1.9 Schreiben des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 25.10.2013

Dem vorliegenden Bauleitplanverfahren ging bereits ein Wettbewerbsverfahren voran. Ziel ist eine wohnbauliche Entwicklung mit modernen Energiestandards. Für den Reichshof hat die Bauaufsicht der Stadt Hilden bereits den Abriss bauordnungsrechtlich genehmigt. Das denkmalrechtliche Benehmen mit der zuständigen Behörde hierzu wurde bereits hergestellt. Eine Neu- und Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes innerhalb der vorgesehenen Planung, ggf. unter Einbeziehung von Erweiterungsbauten, ist daher nicht vorgesehen.

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

In der Nachbarschaft zum Pfarrhaus wird die Neubebauung eine Höhe von max. 65,0 m ü. NN 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.

Der Bebauungsplan bereitet neue Anbauten an der St. Jakobuskirche und am Pfarrhaus durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen vor. Dieser Bereich befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dieser Bereich des Bebauungsplanes hat somit den Charakter eines Angebotsbebauungsplanes. Konkrete Absichten für den Neubau der Sakristei und eines neuen Eingangsbereiches bestehen derzeit nicht. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine textliche Festsetzung mit einem „bedingten Baurecht“ zu den beiden Baugrenzen am Pfarrhaus und an der Kirche in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Demnach ist eine Bebauung nur zulässig, wenn eine Abstimmung mit positivem Ergebnis mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland stattgefunden hat. Sofern konkrete Bauabsichten hier bestehen sollten, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das LVR-Amt für Denkmalpflege beteiligt.

Die Gestaltung als auch Materialität der Neubauten wird mit den Denkmalbehörden abgestimmt.

#### 1.10 Schreiben des Bund für Umwelt –und Naturschutz LV NW vom 25.10.2013

Im vorliegenden Fall geht es um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die abschließende Bekanntmachung im Februar 2011 wirksam. Sie ist damit nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Ferner hält die Stadt Hilden mit der vorliegenden Planung an den Zielen der 48. FNP-Änderung fest.

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan soll ein Laubbaum südlich der Kirche an der Mittelstraße zum Erhalt festgesetzt werden. Darüber hinaus werden im Plangebiet keine Bäume zum Erhalt festgesetzt, dies bedeutet jedoch nicht, dass alle Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen werden. Im Bebauungsplan können Bäume grundsätzlich nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. In der innerstädtischen Lage prägt der festgesetzte Laubbaum aufgrund seiner Dimension den geplanten neuen Platz zwischen Kirche und Gemeindezentrum. Dies war auch schon im derzeit noch geltenden Bebauungsplan Nr. 73 A der Fall. Gemäß der vorliegenden Planung werden im Plangebiet 34 Bäume gefällt werden. Davon fallen lediglich 6 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden und sind entsprechend auszugleichen. Im Plangebiet selbst ist die Ersatzpflanzung von 5 Bäumen vorgesehen. Gemäß dem Planungsziel und des städtebaulichen Entwurfs sollen eine innerstädtische verdichtete Wohnbebauung sowie ein Gemeindezentrum im Plangebiet entstehen. Aufgrund der Zielsetzung ist eine Fällung der zuvor genannten Bäume erforderlich, die besonders bedeutenden Bäume werden jedoch durch die Baumschutzsatzung bzw. durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten bzw. ersetzt.

Der Hinweis, dass die neue Gestaltung des St. Jacobus-Platz durchaus als bessere Gestaltung gesehen werden kann, wenn auch ein besserer Grün- und Baumerhalt einbezogen wird, wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um innerstädtische Flächen. Das vorliegende Konzept sieht vor, diese Freiflächen im Umfeld zwischen Kirche und geplanten Gemeindezentrum künftig für unterschiedliche Nutzungen – beispielsweise Pfarrfest – vorzusehen. Die Flächen sollen daher nicht übermäßig durch Beete o.ä. zugestellt werden. Es soll eine freie Platzfläche entstehen.

Im Übrigen werden die privaten Gärten im Baugebiet „Innerstädtisches Wohnen“ begrünt.

Die Ausführungen des BUND zu den KFZ-induzierten Luftverunreinigungen Feinstaub (PM 10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) werden zur Kenntnis genommen.

Nach den Ergebnissen des stadtweiten Klimagutachtens 2009 gilt der Straßenabschnitt der Hochdahler Straße entlang des Plangebietes im Falle von Feinstaub als „belastet“, im Falle von Stickstoffdioxid als „belastet“ oder punktuell als „hoch belastet“. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind errechnet worden; rechnerisch sind Grenzwertüberschreitungen möglich.

Konkrete Ergebnisse aufgrund von Langzeitmessungen sind nicht bekannt; die nächstgelegenen Messstationen befinden sich in Düsseldorf.

Es bestehen keine städtebaulichen Möglichkeiten, diese Belastungen – die sich im Wesentlichen aus den von den Autobahnverkehren und der Industrie hervorgerufenen Schadstoffen ergeben – vor Ort zu reduzieren. Es sei denn, man würde an dieser Stelle auf eine Bebauung komplett verzichten, was aber nicht beabsichtigt ist.

Fahrradstellplätze sind in ausreichender Zahl (70 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage und rd. 35 oberirdische entlang der Mühlenstraße und Südseite des Wohnkomplexes) im Plangebiet vorgesehen und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger zur Umsetzung der Maßnahmen verbindlich verpflichtet.

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 Gemeindezentrums werden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) sowie des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) 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.

Im Durchführungsvertrag zwischen den Vorhabenträgerinnen und der Stadt Hilden werden die Maßnahmen zum Klimaschutz verbindlich geregelt. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen wird der Anregung den höchsten KfW-Standard festzusetzen nicht gefolgt.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Hochwasserbereich der Itter, die Erarbeitung eines Überflutungsszenarios ist daher nicht erforderlich.

Der Zeitplan wird seitens der Stadt Hilden als realistisch beurteilt. Der Rückbau ist ab Januar 2014 für die Dauer von 3 Monaten geplant. Etwaige Zusammenhänge zu Limburg oder der Kirchenleitung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Der Anregung des Einwenders wird mit der vorliegenden Planung bereits weitgehend Rechnung getragen. Ein nahezu energieautarkes Gebäudekonzept wird im Plangebiet realisiert werden. Zudem wird der Platz-Raum vor der St. Jakobuskirche neu gestaltet. Anforderungen an Barrierefreiheit werden dabei berücksichtigt.

#### 1.11 Schreiben der Westnetz GmbH vom 28.10.2013

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Abbrucharbeiten und Bau-

maßnahme berücksichtigt, entsprechende Sicherungsmaßnahmen werden vorgesehen.

#### 1.12 Schreiben des Kreises Mettmann vom 30.10.2013

##### Untere Wasserbehörde:

Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.

##### Untere Immissionsschutzbehörde:

Der Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde wird teilweise gefolgt, so werden im Bereich der Einfahrt und der Ausfahrt erforderliche Bodendrainrinnen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik ausgebildet. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage im Nachtzeitraum kann auf Ebene des Bebauungsplanes aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage nicht ausgeschlossen werden. Es können jedoch, sofern dies erforderlich ist, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen gestellt werden. Es wird zudem bestätigt, dass seitens des Investors keine Parkplätze für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, sondern diese ausschließlich für die Bedürfnisse der neuen Wohnbebauung und des Gemeindezentrums dienen.

##### Untere Bodenschutzbehörde:

Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.

##### Kreisgesundheitsamt:

Die zentrale Lage des Plangebietes im räumlichen und funktionalen Zusammenhang der Innenstadt und zu bestehenden o.g. Straßenverkehrssystemen bietet eine gute Anbindung an die Infrastruktureinrichtungen 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 der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die schalltechnische Untersuchung zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde im Rahmen des Verfahrens weiter fortgeschrieben und die Begründung angepasst, so dass sich hier keine unterschiedlichen Angaben mehr befinden.

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 sowie schon vor dem durchgeführten Wettbewerbsverfahren für das Gebiet waren die angesprochenen Lärmkonflikte bekannt und daher 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 der Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete 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 ebenso Beurteilungspegel von 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) im Tages- und um 9 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. An den von der Hochdahler Straße abgewandten Baugrenzen sowie im Inneren des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts weitgehend eingehalten. Auch können an den Bestandsgebäuden Pfarrhaus und St. Jakobuskirche die schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete im 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 (Terrassen, Balkone, Gärten, etc.) können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 weitgehend eingehalten werden bzw. werden nur geringfügig überschritten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet unter anderem, 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, wie auch vorliegend der Fall, sind solche Abstände jedoch häufig 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 müssen.

ten. 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 auch für parallel oder winklig zu den Baugrenzen / Baulinien stehenden Fassaden gelten.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse in Aufenthaltsräumen wird für die Bereiche oberhalb der Anforderungen des Lärmpegelbereichs III festgesetzt, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit fensterunabhängigen, mechanischen schallgedämmten Belüftungsmöglichkeiten gemäß VDI 2719 auszustatten sind. Somit kann besonders in Nachtzeiten ein ausreichender Schallschutz bei zugleich ausreichender Belüftung der Schlafräume sichergestellt werden.

An Fassaden in den Baugebieten im Plangebiet, die innerhalb der Lärmpegelbereich V und VI liegen, sind zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern ausgeschlossen. In allen Bereichen mit Beurteilungspegeln oberhalb von 70 dB(A) – Lärmpegelbereich VI – 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 Wohnverhältnisse 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.

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 Immissionsschutzes kann den Anforderungen des Immissionsschutzes 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 es Ziel der Stadt Hilden, westlich der Hochdahler Straße eine Wohnnutzung zu entwickeln. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen des Kapitels 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Die Stadt Hilden ist der Auffassung, dass die Umsetzung der geplanten Wohngebäude und Wohnungen in den hoch belasteten Bereichen unter Berücksichtigung o.g. Aspekte und Maßnahmen Ergebnis einer sachgerechten Abwägung ist.

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 Lärminderungstechnik auszubilden, so dass hiervon keine relevanten Schallimmissionen (Schallimpulse) ausgehen. Diese Festsetzung ergibt sich aus den Vorgaben des Schallgutachters.

#### Untere Landschaftsbehörde:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73A aus dem Jahre 1983 setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Kerngebiet (MK) mit typischen Ausnutzungskennziffern fest. Ein Ausgleich ist im Sinne von § 1 a (3) BauGB nicht erforderlich, da ein entsprechender Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans zulässig ist. 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.

#### Planungsrecht

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, demnach kann der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

2. **die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.**

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, 1206 und 1209 und in Flur 59 Teile des Flurstücks 1101.

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.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung inklusive Aussagen zu Boden, Natur und Landschaft mit Stand vom 21.11.2013 zugrunde.

**Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)		nein		
Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
<b>Haushaltsjahr:</b>				
<b>Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme</b>		Pflichtaufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung
				(hier ankreuzen)
<b>Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:</b>				
<b>Kostenträger</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag €</b>
<b>Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:</b>				
<b>Kostenträger</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag €</b>
<b>Die Deckung ist gewährleistet durch:</b>				
<b>Kostenträger</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag €</b>
<b>Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)</b>			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
<b>Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)</b>				
<b>Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?</b>			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
<b>Finanzierung:</b>				
<b>Vermerk Kämmerer</b>				

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Aufstellungsbeschluss für das aktuelle Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 73 A, 6.Änderung (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13) erfolgte durch den Stadtentwicklungsausschuss am 13. Februar 2013. Die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hilden erfolgte sodann am 20. Februar 2013.

Bekanntlich ging diesem Aufstellungsbeschluss eine langjährige Geschichte voraus; bereits seit 2007 wurde und wird über eine Neubebauung des betroffenen Areals zwischen Hochdahler Straße, Mittelstraße und Mühlenstraße diskutiert.

Zu den Hintergründen wird – um Wiederholungen zu vermeiden – auf die Sitzungsvorlage Nr. WP 09-14 SV 61/182 verwiesen.

Das Aufstellungsverfahren ist in der Zwischenzeit natürlich weiter bearbeitet worden.

Im Juli 2013 fand eine Bürgeranhörung zum Bebauungsplan statt, in der die aktuellen Planungen für das „Reichshof-Areal“ ausführlich vorgestellt und diskutiert wurden. Das Protokoll dieser Veranstaltung sowie die Anwesenheitsliste liegen der Sitzungsvorlage bei. Anregungen, die zu einer grundlegenden Änderung des Plan-Entwurfes hätten führen können, hat es in der Bürgeranhörung nicht gegeben.

Dies war sicher dem Umstand geschuldet, dass die „großen“ Streitpunkte bereits in einem nicht zu Ende geführten Vorläuferverfahren ausführlich beleuchtet und z.T. durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossen wurden.

Im weiteren Verlauf wurden sodann die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (damit auch die betroffenen städtischen Dienststellen) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Hinsichtlich der Belange der Stadt Hilden haben sich lediglich im Zusammenhang mit der Entsorgung von bisher am Wendehammer der Mühlenstraße positionierte Altglas-Container noch nicht endgültig ausdiskutierte Fragen ergeben. Es wird über eine Zufahrtsregelung **auf** die Hochdahler Straße nachgedacht.

Die eingegangenen externen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage ebenfalls als Anlage beigefügt worden. Aus ihnen lässt sich entnehmen, dass es standortbedingt besonders das Thema Schallschutz gewesen ist, welches intensiv behandelt wurde. Entsprechende Ausführungen sind dem Beschlussvorschlag zu entnehmen. Hier ist der Bebauungsplan-Entwurf weiter verfeinert worden.

Auch auf der Ebene der Gestaltungsplanung wurde die Planung weiterentwickelt. Insbesondere dem zukünftigen „St.Jacobus-Platz“ südlich der St.Jacobus-Kirche und rund um das neu geplante Pfarrgemeindezentrum galt dabei die Aufmerksamkeit.

Die Anpassung der Gestaltung der Mittelstraße an die Planungen im Bereich von St. Jacobus-Kirche und Pfarrgemeindezentrum ist Bestandteil des sog. „Integrierten Handlungskonzeptes“ für die Innenstadt Hildens geworden, welches im Juni 2013 vom Rat der Stadt Hilden als Grundlage für einen Förderantrag bei der Bezirksregierung Düsseldorf beschlossen wurde (Maßnahme B 3). Die Kosten für den öffentlichen Anteil der Verkehrsfläche (Fußgängerzone Mittelstraße) werden von der Stadt Hilden übernommen. Hierfür sind im Rahmen des IHK (s.o.) Städtebaufördermittel beantragt worden. Die Kosten für den Teil des Platzbereiches, der sich im Eigentum der Kath. Kirchengemeinde St. Jacobus befindet, gehen zu Lasten der Kirchengemeinde.

Einzelheiten werden in dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hilden und den beiden Vorhabenträgern geregelt.

Bebauungsplan-Entwurf und Gestaltungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind zwischen-

zeitlich soweit gediehen, dass eine Offenlage möglich ist.  
Parallel finden Arbeiten im Detail-Bereich statt, an der Straßenbau-Planung, an der Entwässerungsplanung sowie an den sonstigen Inhalten des Durchführungsvertrages.

Im Falle eines positiven Beschlusses durch Stadtentwicklungsausschuss und Rat könnte die Offenlage im Januar/Februar 2014 stattfinden. Im weiteren Verlauf ist geplant, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 73 A, 6. Änderung (VEP Nr. 13) dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Rat im April bzw. im Mai 2014 vorzulegen.

Die Abrissarbeiten sollen im Januar 2014 beginnen.

Gez. H. Thiele