



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 07.04.2014
AZ.: IV/61.1 ISR/Groll_073A-06
(VEP 13)

WP 09-14 SV 61/247

Beschlussvorlage

öffentlich

| Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis | | | |
|--|----|------|-------|
| | JA | NEIN | ENTH. |
| SPD | | | |
| Allianz | | | |
| CDU | | | |
| Grüne | | | |
| BÜRGERAKTION | | | |
| FDP | | | |

**Bebauungsplan Nr. 73 A, 6.Änderung (VEP Nr. 13) für den Bereich Mühlenstraße/
Hochdahler Straße/ Mittelstraße;
Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage
Zustimmung zum Durchführungsvertrag
Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

| | |
|----------------------------|------------|
| Stadtentwicklungsausschuss | 07.05.2014 |
| Rat der Stadt Hilden | 14.05.2014 |

Abstimmungsergebnis/se

| | |
|----------------------------|------------|
| Stadtentwicklungsausschuss | 07.05.2014 |
|----------------------------|------------|

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen wie folgt Stellung zu nehmen:

1.1 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 11.02.2014

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.

1.2 Bundesnetzagentur – Außenstelle Karlsruhe vom 12.02.2014

Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.

1.3 Rheinbahn AG vom 17.02.2014

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.

1.4 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 17.02.2014

Seitens des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege wurde nochmals auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen. Eine archäologische Begleitung nach Maßgabe einer Erlaubnis nach §13 DSchG in den konkreten und bodendenkmalrelevanten Eingriffsflächen ist erforderlich. Im Rahmen des weiteren Verfahrens hat ein Abstimmungstermin zwischen dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, der Stadt Hilden (Sachgebiet Stadtplanung und Untere Denkmalbehörde) und den Vorhabenträgern stattgefunden.

Eine archäologische Fachfirma wurde mit der archäologischen Begleitung der Erdarbeiten beauftragt. Diese Fachfirma hat eine Grabungserlaubnis nach § 13 DSchG NW bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde beantragt und erhalten. Dem Antrag wurde ein fachliches Grabungskonzept der Grabungsfirma (Archäologischen Fachfirma) mit Nennung des Grabungsleiters beigefügt.

Eine Anordnung zur Dokumentation etc. von vermuteten Bodendenkmalfunden wurde seitens der Stadt Hilden mit dem Kreis Mettmann und dem LVR abgestimmt.

Ferner wurde im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, unverzüglich zu melden sind. 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.

Die Belange des Bodendenkmalschutzes und des Denkmalschutzes werden durch die getroffenen Maßnahmen berücksichtigt. Weitergehende Regelungen im Durchführungsvertrag sind daher nicht mehr erforderlich.

1.5 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH vom 18.02.2014

Es liegen keine Bedenken hinsichtlich der Planung vor. Der Hinweis zum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen und nicht mehr betriebenen 550er Wasserrohrleitungssystem, wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.

1.6 Bundesnetzagentur vom 26.02.2014

Die Hinweise der Bundesnetzagentur werden zur Kenntnis genommen. Demnach sind Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen von unter 20 m nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit niedrigen Bauhöhen kann daher verzichtet werden. Im vorliegenden Plangebiet werden keine neuen Bauwerke mit einer Höhe von mehr als 20 m errichtet. Lediglich die bereits bestehende Kirche überschreitet die Höhe von 20 m.

Die Hinweise zu Richtfunkstrecken werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung sowie des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

1.7 BUND Bund für Umwelt –und Naturschutz LV NW, OG Hilden, vom 27.02.2014

Seitens der Einwenderin wird aus der Begründung Kapitel „städtebauliche Konzeption“ zitiert. Die hier beschriebene planerische Leitlinie, die Präsenz der Kirche in der Stadt allseitig zu stärken und die Bedeutung der Kirche in dem öffentlichen Raum durch Sichtachsen zu bestätigen, wird nach Auffassung der Einwenderin mit der vorliegenden Planung nicht erreicht. Die Bedenken werden jedoch nicht geteilt. 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 gestaltet. Dafür wird die an die Kirche angebaute Pfarrbücherei abgerissen, um hier eine Platzaufweitung und Begeg-

nungsflächen zu schaffen. Somit verändert sich hier, entgegen der Ausführungen der Einwenderin, die Ansicht der Kirche von der Mittelstraße. Das Pfarrzentrum rückt zwar näher an die Kirche heran, dadurch wird jedoch der Bezug der beiden Gebäude zueinander unterstrichen und gleichzeitig das Pfarrzentrum von seiner Formgebung so konzipiert, dass eine Platzsituation zwischen Kirche und Pfarrzentrum geschaffen wird. Der Blick auf die Kirche und somit auch die Präsenz der Kirche in der Stadt wird hierdurch unterstrichen. Darüber hinaus 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 in direkter Innenstadtlage geplant. Die vorgesehene Wohnnutzung knüpft unmittelbar an die vorhandene Wohnnutzung nördlich der Mühlenstraße an, ergänzt diese längs der Hochdahler Straße und wirkt zudem als Schallschutz für die rückwertigen Bereiche. Wegebeziehungen zur Hochdahler Straße sowie zur Mittelstraße werden zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Pfarrzentrum entstehen und eine schnelle und direkte Zugänglichkeit zur Bushaltestelle und damit zum ÖPNV ermöglichen. Bei der Gestaltung der Gebäude wird auf die städtebaulich integrierte Lage in der Nachbarschaft der Baudenkmäler Rücksicht genommen. Entsprechende Regelungen wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen (Gebäudetypologien). Die Bedenken der Einwenderin werden daher nicht geteilt.

Die Einwenderin kritisiert die möglichst maximale Inanspruchnahme der Bauflächen aus Renditegründen. Hierzu ist auszuführen, dass selbstverständlich das vorliegende Konzept auch wirtschaftlich tragfähig sein muss. Allerdings stehen auch hierbei städtebauliche Belange im Fokus, so soll durch die geplante Wohnbebauung der innerstädtischen Prägung des Quartiers Rechnung getragen 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 Durchgänge zwischen den Gebäudeteilen kann jedoch eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung trotz der hohen baulichen Ausnutzbarkeit im Bebauungsplangebiet sowie der im Umfeld liegenden Bestandsgebäude gewährleistet werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Zum Umgang mit dem Stadtgrün ist auszuführen, dass analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan ein Laubbaum südlich der Kirche im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt wird. 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 sind zudem Ersatzpflanzungen im Innenhof der Wohnbebauung sowie zwischen Wohnbebauung und Pfarrzentrum vorgesehen. Zur Umsetzung der Maßnahmen werden die Vorhabenträgerinnen im Durchführungsvertrag verbindlich ver-

pflichtet. Im Bereich nordwestlich der St. Jakobuskirche können weitere vorhandene Bäume erhalten werden. Gemäß dem Planungsziel und des städtebaulichen Entwurfs sollen eine innerstädtische verdichtete Wohnbebauung sowie ein Gemeindezentrum im Plangebiet entstehen. Aufgrund dieser Zielsetzung ist eine Fällung der zuvor genannten Bäume erforderlich, die besonders bedeutenden Bäume werden jedoch durch die Baumschutzsatzung bzw. durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ersetzt bzw. erhalten.

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-Wärmegesetzes (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.

Seitens der Einwenderin wurde zudem eine seniorengerechtere Ausrichtung des Wohnangebotes gewünscht. Hierzu ist auszuführen, dass bereits 25 % der Wohnfläche im Bereich des „Innerstädtischen Wohnens“ barrierefrei erreichbar sein werden. Die Bedürfnisse von Senioren wurden in der Planung angemessen berücksichtigt. Insgesamt soll mit der Planung auch dem Bedarf an zentral gelegenen, inner-städtischen Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen nachgekommen werden.

Die Kosten für den Bau und Unterhaltung der versenkbaren Container-Anlage an der Mühlenstraße werden vom Vorhabenträger getragen, entsprechende Regelungen finden sich im Durchführungsvertrag.

Die Abbrucharbeiten der Bestandsgebäude sowie die Ausschachtung für die geplante Neubebauung werden durch eine archäologische Fachfirma begleitet, entsprechende Abstimmungen zwischen LVR – Amt für Bodendenkmalpflege, der Stadt Hilden und den Vorhabenträgerinnen wurden getroffen. Eine archäologische Fachfirma wurde beauftragt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um innerstädtische Flächen handelt. 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 durch Beete o.ä. zugestellt werden. Es soll eine freie Platzfläche entstehen. Durch die neue Gestaltung der Außenanlagen werden neue Aufenthaltsqualitäten geschaffen. Die Grundausstattung ist im Gestaltungskonzept unter Abwägung der unterschiedlichen Belange ausreichend berücksichtigt worden. Im

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

Hinsichtlich der Aufenthaltsqualität stadtbewohnender Tiere ist nochmals darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet sich in einer innerstädtischen Lage befindet und bereits im Bestand weitgehend versiegelt ist. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzprüfung ergeben sich keine Erfordernisse zur Aufstellung von Nisthilfen etc.

1.8 Kreis Mettmann vom 27.02.2014

Untere Wasserbehörde:

Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.

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 grundsätzlichen Bedenken des Gesundheitsamtes gegenüber der Neuansiedlung von Wohnbebauung in derart hoch schallbelasteten Bereichen wurden in den vorangegangenen Verfahren ausführlich dargelegt. Auf die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen. Zu den Bedenken wurde bereits in der Behandlungsvorlage zum Offenlagebeschluss ausgeführt, dass es erklärtes Ziel im Gesamtkonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Mischung und Ansiedlung immissionsempfindlicher Nutzungen wie das Wohnen in diesem durch Verkehrsimmissionen vorbelasteten Gebiet zu ermöglichen. 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 ge-

mäß RLS-90 ermittelt und gemäß der DIN 18005 / DIN 4109 im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung beurteilt.

Im vorliegenden Fall sind aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Hochdahler Straße aufgrund der zentralen Innenstadtlage nicht möglich, sodass die geplante riegelförmige Bebauung längs der Hochdahler Straße selbst einen Schutz ausbildet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden daher passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Seitens des Gesundheitsamtes wurden keine weiteren Anregungen zu den textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz vorgebracht.

Die Anforderungen an die bauliche Gestaltung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt wurden bereits auf Anregung des Gesundheitsamtes als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Formulierung einer textlichen Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Umsetzung der Maßnahme im Baugenehmigungsverfahren eingefordert wird.

Der Hinweis zu den Geräuschspitzen wird zur Kenntnis genommen. Ferner betrifft dieser Hinweis das Baugenehmigungsverfahren und ist somit nicht im Regelungsbedarf des Bauleitplanverfahrens.

1.9 Schreiben des Behindertenbeirates der Stadt Hilden vom 29.01.2014

Es wird auf die vorangegangenen Stellungnahmen verwiesen. Die hierbei vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits im Rahmen der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung wie folgt behandelt: Die Zielvereinbarung zwischen dem Behindertenbeirat 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.

die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §3(2) BauGB wie folgt zu behandeln:

1.10 Frau Gabriele Gyo, Schreiben vom 31.01.2014

Die Bedenken der Einwenderin, dass die Wohnqualität und Privatsphäre, durch die geplante Wohnbebauung im Plangebiet und die damit verbundene Tiefgaragenausfahrt über die Mühlenstraße, abnimmt, werden nicht geteilt. Bereits in dem vorangegangenen Verfahren wurde ein Kompromiss hinsichtlich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt erzielt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt demnach über die Mühlenstraße und die Hochdahler Straße. Im Rahmen des vorausgegangenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP Nr. 13) wurden mehrere Erschließungsmöglichkeiten gutachterlich 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 Ver-

kehrsgutachters 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 Erschließungsvariante können die mit der Planung verbundenen Verkehre auf die umliegenden Straßen verteilt werden. Dieser Kompromiss ist auch verkehrstechnisch günstig und diene als Grundlage für den Investorenwettbewerb. Der Kompromiss steht daher nicht mehr zur Disposition.

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 im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Der Status der Mühlenstraße bleibt somit unverändert. Ferner wird die Straße nicht an die Hochdahler Straße angebunden, sodass auch keine Gefahr besteht, dass die Mühlenstraße zur Durchfahrtsstraße wird. Die Verkehrsprognose wurde zudem in der schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Vorhaben berücksichtigt. Beeinträchtigungen für die Anwohner der Mühlenstraße sind im Ergebnis nicht zu erwarten.

Während der Bauphase ist es erforderlich, dass Baufahrzeuge das Baugrundstück erreichen können. Eine Befahrung der Mühlenstraße durch Baufahrzeuge ist daher während der Bauphase nicht ausgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden die Vorhabenträger zur Wiederherstellung der Mühlenstraße im Bereich des VEP nach dem vom Tiefbauamt- und Grünflächenamt geprüften und freigegebenen Ausführungsplänen auf Kosten der Vertragspartner verpflichtet. Des Weiteren liegt die Thematik der Baustelleneinrichtung und der damit verbundenen Baustellenverkehre im Baugenehmigungsverfahren.

Eine Beeinträchtigung der Privatsphäre durch die geplante Wohnbebauung ist nicht zu erwarten. Die Bebauung wird sich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die vertraglichen Vereinbarungen störungsfrei in das Umfeld einfügen.
Den Anregungen wird nicht gefolgt.

1.11 Frau Margret Burkhardt-Schulz, Schreiben vom 11.02.2014

Die Bedenken der Einwenderin, dass es zu einer Wertminderung der vorhandenen Wohnimmobilien, durch die geplante Wohnbebauung im Plangebiet und die damit verbundene Tiefgaragenausfahrt über die Mühlenstraße, kommen wird, werden nicht geteilt. Die geplante Wohnbebauung wird sich aufgrund der Festsetzungen harmonisch in das Umfeld einfügen.

Bereits in dem vorangegangenen Verfahren wurde ein Kompromiss hinsichtlich der Tiefgaragenein- und ausfahrt erzielt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt demnach über die Mühlenstraße und die Hochdahler Straße. Im Rahmen des vorausgegangenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP Nr. 13) wurden mehrere Erschließungsmöglichkeiten gutachterlich 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. Dieser Kompromiss ist auch verkehrstechnisch günstig und diente als Grundlage für den Investorenwettbewerb. Der Kompromiss steht daher nicht mehr zur Disposition.

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 im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Das vorliegende Verkehrsgutachten verdeutlicht, dass die geplante verkehrliche Anbindung verkehrstechnisch funktioniert. Das Verhalten einzelner Verkehrsteilnehmer (Parkplatzsuchverkehr) ist nicht durch den Bebauungsplan zu regeln. Das Bau- und Planungsrecht ist in diesem Zusammenhang nicht das geeignete Mittel.

Die Verkehrsprognose aus der Verkehrsuntersuchung wurde zudem in der schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Vorhaben berücksichtigt. Beeinträchtigungen für die Anwohner der Mühlenstraße sind im Ergebnis nicht zu erwarten.

Während der Bauphase ist es erforderlich, dass Baufahrzeuge das Baugrundstück erreichen können. Eine Befahrung der Mühlenstraße durch Baufahrzeuge ist daher während der Bauphase nicht ausgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden die Vorhabenträger zur Wiederherstellung der Mühlenstraße im Bereich des VEP nach dem vom Tiefbauamt- und Grünflächenamt geprüften und freigegebenen Ausführungsplänen auf Kosten der Vertragspartner verpflichtet. Des Weiteren liegt die Thematik der Baustelleneinrichtung und der damit verbundenen Baustellenverkehre im Baugenehmigungsverfahren.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

1.12 Herr Manfred Weiß, Schreiben vom 11.02.2014

Seitens des Einwenders wurde angeregt, zur weiteren Belebung der Mittelstraße ein oder zwei Geschäfte in die Planung zu integrieren. Hierzu kann Folgendes erläutert werden: Die kath. Kirchengemeinde als Grundstückseigentümer hat sich zum Ziel gesetzt, ihre Gemeindegemeinschaft in Form eines neuen Gemeindezentrums besser in Szene zu setzen und für Interessierte leichter zugänglich zu machen. Deshalb soll das neue Gemeindezentrum direkt neben der St. Jacobus-Kirche und direkt an der Mittelstraße stehen, also an der Stelle, an der vormals der Kopfbau des alten „Reichshofes“ stand. Mit dem geplanten Charakter des neuen Gemeindezentrums verträglich ist eine Ladennutzung im Erdgeschoss nicht. Deshalb ist vorgesehen, im Erdgeschoss neben der eigenen Bücherei auch zahlreiche Gruppenarbeitsräume unterzubringen. Im 1. Obergeschoss wird – neben einigen Büros – der große Pfarrsaal sein, während im 2. Obergeschoss drei Wohnungen zur Vermietung bereitstehen werden. Insofern kann auch aus der geplanten neuen Nutzung im östlichen „Eingang“ zur Fußgängerzone Mittelstraße eine lebhaftere Fußgängerfrequenz und damit eine Belebung entstehen. Außerdem darf nicht der neu entstehende Platz vor der Kirche St. Jacobus und dem neuen Pfarrzentrum vergessen werden, der ebenfalls vielfältig genutzt werden kann. Die Stadt Hilden ist davon überzeugt, dass auch die vorgesehene Nutzung zu einer „Belebung“ der Mittelstraße beiträgt. Zudem gibt es im Zusammenhang der Fußgängerzone in Hilden derzeit einige andere in Planung befindliche Projekte, mit denen die östliche Mittelstraße aufgewertet werden kann. Vor dem Hintergrund des zuvor dargelegten Planungsziels ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.13 Frau Renate Jahrstorfer, Schreiben vom 12.02.2014

Die Einwenderin merkt an, dass sich die Verkehrssituation auf der Hochdahler Straße und auf der Mühlenstraße seit dem Kompromiss hinsichtlich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt erheblich verschlechtert hat. Hierzu ist zu erläutern, dass dieser Kompromiss bereits in dem vorangegangenen Verfahren erzielt wurde. Im Rahmen des vorausgegangenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP Nr. 13) wurden mehrere Erschließungsmöglichkeiten gutachterlich 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. Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens wurde eine ergänzende Verkehrsuntersuchung durchgeführt. 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. Der Kompromiss steht daher nicht

mehr Disposition. Die Alternativvorschläge der Einwenderin werden daher nicht berücksichtigt.

Die Mühlenstraße ist im Bestand und im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Das vorliegende Verkehrsgutachten verdeutlicht, dass die geplante verkehrliche Anbindung verkehrstechnisch funktioniert. Das Verhalten einzelner Verkehrsteilnehmer (Parkplatzsuchverkehr) ist nicht durch den Bebauungsplan zu regeln. Das Bodenrecht ist in diesem Zusammenhang nicht das geeignete Mittel.

Der Hinweis in Bezug auf die Missachtung der Geschwindigkeitsbegrenzungen wird zur Kenntnis genommen, kann jedoch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht berücksichtigt werden. Bei etwaigen Verstößen ist ordnungsbehördliches Einschreiten erforderlich.

Die Einwendung, dass die Unfallgefahr im Bereich der Altersresidenz und der behindertengerechten Wohnhäuser bereits heute sehr hoch ist, wird nicht geteilt. Der Standort ist nicht als Unfallschwerpunkt vermerkt, angesichts der Fahrzeug- und Passantenfrequenz sowie der tatsächlichen Situation vor Ort auch nicht wahrscheinlich.

Die Verkehrsprognose aus der Verkehrsuntersuchung wurde zudem in der schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Vorhaben berücksichtigt. Beeinträchtigungen für die Anwohner der Mühlenstraße sind im Ergebnis nicht zu erwarten.

Durch die Neuplanung geht eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsbewegungen 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 erwartet. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

1.14 Frau Ulrike Stockhausen, Schreiben vom 18.02.2014

Die Kritik an den geplanten Neubauten, die sich im vorliegenden Fall gegen die Höhe sowie die Fassadengestaltung richtet, wird seitens der Stadt Hilden nicht geteilt. 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 neuen 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 ü.NN 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-Amtes 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.

Abweichend von der Höhenfestsetzung ist eine Überschreitung der Maximalhöhe für Technikaufbauten in der Summe von lediglich bis 10 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses und maximal 1,5 m Höhe zulässig. Dies entspricht im Bereich der Hochdahler Straße einer maximalen Höhe von 72,00 m ü. NN. 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.

Die Fassaden der projektierten Gebäude sind ein wichtiger Aspekt bei der städtebaulichen Planung. 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.

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

bandartigen Fensterstrukturen zu vermeiden. Je nach Stockwerk sind unterschiedliche Fensterrhythmen entstanden, sodass trotz der Länge von mehr als 65 m 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. Im Durchführungsvertrag wurden verbindliche Regelungen zur Fassadengestaltung aufgenommen (sog. Gebäudetypologien).

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

1.15 Frau Anne Menk, Schreiben vom 19.02.2014

Die Kritik an den geplanten Neubauten, die sich im vorliegenden Fall gegen die Gestaltung der Wohngebäude richtet, wird seitens der Stadt Hilden nicht geteilt. 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.

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 Höhenunterschied wahrnehmbar. Alle Gebäudehöhen bleiben, wie seitens des LVR-Amt für Denkmalpflege gefordert, deutlich unterhalb der Firsthöhe der Kirche.

Abweichend ist gegenüber der Höhenfestsetzung eine Überschreitung der Maximalhöhe für Technikaufbauten in der Summe von lediglich bis 10 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses und maximal 1,5 m 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.

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

Die sich nach Norden hin an das Gemeindezentrum 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 bandartigen Fensterstrukturen zu vermeiden. Je nach Stockwerk sind unterschiedliche Fensterrhythmen entstanden, sodass trotz der Länge von mehr als 65 m 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. Im Durchführungsvertrag wurden verbindliche Regelungen zur Fassadengestaltung aufgenommen (sog. Gebäudetypologien).

Im Hinblick auf die Einwendungen zur Verkehrssituation in der Mühlenstraße ist zu erläutern, dass gemäß dem Verkehrsgutachten aus Juni 2013 durch die Planung ein Verkehrsaufkommen von insgesamt 415 Kfz-Fahrten ausgelöst wird. 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 im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Das vorliegende Verkehrsgutachten verdeutlicht, dass die geplante verkehrliche Anbindung verkehrstechnisch funktioniert. Das Verhalten einzelner Verkehrsteilnehmer (Parkplatzsuchverkehr) ist nicht durch den Bebauungsplan zu regeln. Das Bau- und Planungsrecht ist in diesem Zusammenhang nicht das geeignete Mittel.

Während der Bauphase ist es erforderlich, dass Baufahrzeuge das Baugrundstück errei-

chen können. Eine Befahrung der Mühlenstraße durch Baufahrzeuge ist daher während der Bauphase nicht ausgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden die Vorhabenträger zur Wiederherstellung der Mühlenstraße im Bereich des VEP nach dem vom Tiefbauamt- und Grünflächenamt geprüften und freigegebenen Ausführungsplänen auf Kosten der Vertragspartner verpflichtet. Des Weiteren liegt die Thematik der Baustelleneinrichtung und der damit verbundenen Baustellenverkehre im Baugenehmigungsverfahren. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

1.16 Herr Dietmar Roßner, Schreiben vom 21.02.2014

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, sodass für diese Wohneinheiten ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,7 angesetzt werden kann. Darüber hinaus sind Fahrradabstellanlagen in ausreichender Zahl in der Tiefgarage vorgesehen. Insgesamt sieht die Planung 69 Fahrrad-Stellplätze in der Tiefgarage und weitere 30 oberirdisch vor.

Das vorliegende Verkehrsgutachten verdeutlicht, dass die geplante verkehrliche Anbindung verkehrstechnisch funktioniert. Das Verhalten einzelner Verkehrsteilnehmer (Parkplatzsuchverkehr) ist nicht durch den Bebauungsplan zu regeln. Das Bau- und Planungsrecht ist in diesem Zusammenhang nicht das geeignete Mittel. Gegen widerrechtlich geparkte Fahrzeuge ist ordnungsrechtlich vorzugehen. Dieser Aspekt liegt nicht in den Regelungsmöglichkeiten des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Feststellung des Einwenders, dass es sich bei dem Parkplatz vor dem ehemaligen „Centro Portugues“ um private Stellplätze des Gemeindezentrums handelt, wird bestätigt. Das Gemeindezentrum erhält, wie bereits oben dargestellt, dafür Stellplätze in der vorgesehenen Tiefgarage.

Die Vorschläge im Hinblick auf eine Anpassung des Stellplatzschlüssels werden nicht berücksichtigt. Der angewandte Stellplatzschlüssel ist aufgrund des dargestellten Sachverhalts angemessen.

Bezüglich des Standortes der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage ist zu erläutern, dass bereits in dem vorangegangenen Verfahren ein Kompromiss hinsichtlich der Tiefgaragenein- und ausfahrt erzielt wurde. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt demnach über die Mühlenstraße und die Hochdahler Straße. Im Rahmen des vorausgegangenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP Nr. 13) wurden mehrere Erschließungsmöglichkeiten gutachterlich 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 Erschließungsvariante können die mit der Planung verbundenen Verkehre auf die umliegenden Straßen verteilt werden. Dieser Kompromiss ist auch verkehrstechnisch günstig und diene als Grundlage für den Investorenwettbewerb. Er steht nicht zur Disposition.

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 Bedenken, dass im vorliegenden Verfahren um Profitdenken geht werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Hilden setzt sich stets für einen Interessenausgleich ein. In diesem Zusammenhang ist auch auf das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hinzuweisen. Die Stadt ist somit bereits gesetzlich dazu verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei spielt auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Vorhaben im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes eine Rolle. Gleichzeitig ist berücksichtigt worden, dass die gewählte Lösung hinsichtlich der Tiefgaragen Zu- und Abfahrt aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und aus verkehrlicher Sicht funktionsfähig ist.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

1.17 Frau Ursula Linden, Schreiben vom 21.02.2014

Die Einwenderin regt an, die Höhe und Länge des Baukörpers an der Hochdahlerstraße zu überprüfen (hier also: zu reduzieren). Es ist zu erläutern, dass im Bebauungsplan die zulässigen Gebäudehöhen festgelegt werden. 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 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 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 Höhenunterschied wahrnehmbar. Alle Gebäudehöhen bleiben, wie seitens des LVR-Amt für Denkmalpflege gefordert, unter deutlich unter-

halb 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.

Abweichend ist gegenüber der Höhenfestsetzung eine Überschreitung der Maximalhöhe für Technikaufbauten in der Summe von lediglich bis 10 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses und maximal 1,5 m Höhe zulässig. Dies entspricht im Bereich der Hochdahler Straße einer maximalen Höhe von 72,00 m ü. NN. 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 Gesamtbild 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.

Der Baukörper entlang der Hochdahler Straße bildet einen Lärmschutz für die rückwertigen Bereiche aus. Dabei ist entlang der Hochdahler Straße die Verteilung und die Größe der Fenster Resultat intensiver lärmschutztechnischer Untersuchungen. Dabei ist es gelungen, zu dominierende bandartigen Fensterstrukturen zu vermeiden. Je nach Stockwerk sind unterschiedliche Fensterrhythmen entstanden, sodass trotz der Länge von mehr als 65 m ein relativ aufgelockerter Eindruck entsteht.

Zum Umgang mit den Bäumen und die Verschlechterung der von der Einwenderin genannten Ökobilanz ist auszuführen, dass analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan ein Laubbaum südlich der Kirche im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt wird. 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 sind zudem Ersatzpflanzungen im Innenhof der Wohnbebauung sowie zwischen Wohnbebauung und Pfarrzentrum vorgesehen. Zur Umsetzung der Maßnahmen werden die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verbindlich verpflichtet. Im Bereich nordwestlich der St. Jacobuskirche können weitere vorhandene Bäume erhalten werden. Gemäß dem Planungsziel und des städtebaulichen Entwurfs sollen eine innerstädtische verdichtete Wohnbebauung sowie ein Gemeindezentrum im Plangebiet entstehen. Aufgrund dieser

Zielsetzung ist eine Fällung der zuvor genannten Bäume erforderlich, die besonders bedeutenden Bäume werden jedoch durch die Baumschutzsatzung bzw. durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ersetzt bzw. erhalten.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, die bereits vor der aktuellen planerischen Entscheidung zulässig waren, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig zu betrachten. Es kann 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 vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dadurch sollen die innerstädtischen Flächen des Plangebietes einer weiteren Entwicklung zugeführt werden und gegenüber der Entwicklung von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden. Die Stadt Hilden ist zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird dieser gesetzlichen Vorgabe Rechnung getragen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima bleibt festzuhalten, dass im urbanen und stark versiegelten Bereich nördlich der Mittelstraße der Bestand schon als vorbelastet anzusehen ist. Im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht lassen sich keine Beeinträchtigungen 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.

Durch Neubau und die Nutzung von moderner Gebäudetechnik werden die Energiebilanz und damit verbundene mögliche Luftbelastungen positiv beeinflusst. Im Plangebiet werden erhöhte Anforderungen an die Außendämmung der Gebäude geschaffen. Im Bereich des Gemeindezentrums werden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) sowie des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes (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. Der Verbrauch von Strom aus Fremdbezug wird auf ein Minimum reduziert und das CO₂-freie Wohnen als aktiver Klimaschutzbeitrag ermöglicht. Es kann ein nahezu energieautarkes Gebäudekonzept realisiert werden. Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zu den Maßnahmen verpflichtet.

Die Kritik, dass bereits vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens die geplanten Wohnungen angeboten werden, wird nicht geteilt. Es steht dem Investor zu, für seine geplante Bebauung zu werben und eine Zeitschiene mit einer Zielvorstellung (Realisierung des Projektes)

zu entwickeln. Das Planverfahren durchläuft jedoch immer die nach Baugesetzbuch vorgegebenen gesetzlichen Verfahrensschritte und ist Ergebnis offen. Das Verfahren wird zudem in den politischen Gremien behandelt und muss, um Rechtswirksamkeit erlangen zu können, vom Rat der Stadt Hilden beschlossen werden.

Eine Parkfläche (im Sinne von Grünfläche) wie von der Einwanderin gewünscht ist am Standort nicht erklärtes Ziel. Vielmehr soll dem Bedarf an innerstädtischem Wohnen Rechnung getragen werden. Zudem wird im Plangebiet der Vorplatz der St. Jakobuskirche neu gestaltet. Des Weiteren werden private Gartenbereiche im Plangebiet vorgesehen.

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 nutzen zu können.

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. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

1.18 Eheleute Hildegard und Dieter Donner, Schreiben vom 21.02.2014

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird ein Laubbaum südlich der Kirche im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt wird. 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 sind zudem Ersatzpflanzungen im Innenhof der Wohnbebauung sowie zwischen Wohnbebauung und Pfarrzentrum vorgesehen. Zur Umsetzung der Maßnahmen werden die Vorhabenträgerinnen im Durchführungsvertrag verbindlich verpflichtet. Im Bereich nordwestlich der St. Jakobuskirche können weitere vorhandene Bäume erhalten werden. Gemäß dem Planungsziel und des städtebaulichen Entwurfs sollen eine innerstädtische verdichtete Wohnbebauung sowie ein Gemeindezentrum im Plangebiet entstehen. Aufgrund dieser Zielsetzung ist eine Fällung der zuvor genannten Bäume erforderlich, die besonders bedeutenden Bäume werden jedoch durch die Baumschutzsatzung bzw. durch die Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt.

ungsplan ersetzt bzw. erhalten.

Die Bebauung wird seitens der Stadt Hilden nicht für zu massiv gehalten, sondern ist auf die zentrale, innerstädtische Lage abgestimmt. Durch die dezidierten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sich die Bebauung störungsfrei in das städtebauliche Umfeld in der Nachbarschaft zu den vorhandenen Denkmälern einfügen.

Die Bedenken hinsichtlich der Platzgestaltung werden nicht geteilt. Das geplante Pfarrzentrum öffnet sich aufgrund seiner Formgebung zum Platz vor der St. Jacobuskirche und der Blick auf die Kirche wird freigegeben. Auch künftig wird der Blick auf Kirche, wie Bild 2 der Einwender zeigt, möglich sein. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit fest. Der von den Einwendern geforderte Erhalt des Baums (siehe Bild 2) ist aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung und der notwendigen Tiefgarage nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um innerstädtische Flächen handelt. Das vorliegende Konzept sieht vor, diese Freiflächen im Umfeld zwischen Kirche und geplanten Gemeindezentrum künftig für unterschiedliche Nutzungen – beispielsweise Pfarrfeste – vorzusehen. Die Flächen sollen daher nicht durch Beete o.ä. zugestellt werden. Es soll eine freie Platzfläche entstehen. Durch die neue Gestaltung der Außenanlagen werden neue Aufenthaltsqualitäten geschaffen. Die Grundausstattung ist im Gestaltungskonzept unter Abwägung der unterschiedlichen Belange ausreichend berücksichtigt worden.

Die Kritik an den geplanten Neubauten, die sich im vorliegenden Fall gegen die Höhe sowie Fassadengestaltung richtet, wird seitens der Stadt Hilden nicht geteilt. 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.

Das neue Pfarrzentrum St. Jacobus (mit Flachdach) wird eine Höhe von ca. 11,70 m haben (64,50 m ü. NN) und bleibt damit unter der „Traufhöhe“ des Seitenschiffes der St. Jacobus Kirche.

Die neue Wohnbebauung entlang der Hochdahler Straße (mit Flachdach) soll eine Höhe von 17,50 m erhalten (70,23 m ü. NN) und ist damit ca. 1,70 m niedriger als das Gebäude Hochdahler Straße 14 bzw. ca. 0,25 m niedriger als das Gebäude Hochdahler Straße 2-6. Zudem wird die Firsthöhe der St. Jacobus Kirche nicht überschritten.

Die geplanten Gebäudehöhen im Plangebiet liegen leicht unter den vorhandenen Bestandshöhen in der Nachbarschaft und deutlich unter den Höhen der ursprünglichen Bebauung „Reichshof“.

Zudem sind die Fassaden der projektierten Gebäude ein wichtiger Aspekt bei der städtebaulichen Planung. Schon aufgrund der Nähe zu eingetragenen Denkmälern muss sorgfältig

tig 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.

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 bandartigen Fensterstrukturen zu vermeiden. Je nach Stockwerk sind unterschiedliche Fensterrhythmen entstanden, sodass trotz der Länge von mehr als 65 m 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. Im Durchführungsvertrag wurden verbindliche Regelungen zur Fassadengestaltung aufgenommen (sog. Fassadentypologien).

Das städtebauliche Konzept wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weiter entwickelt und der Entwurf angepasst, wobei das städtebauliche Gesamtkonzept beibehalten wurde. Gegenstand der Offenlage ist der aktuelle Stand der Planung und nicht etwaige Ausgangsplanungen.

Die Kritik am Modell wird seitens der Stadt Hilden nicht geteilt. Das Modell wurde lediglich zur Veranschaulichung der Planung mit ausgestellt. Es wurde dabei darauf hingewiesen,

dass das Arbeitsmodell einige Ungenauigkeiten, die auch in einem Hinweis zum Modell schriftlich festgehalten wurden, aufweist. Dennoch eignet sich das Modell, um die grundsätzlichen Dimensionen des Vorhabens im städtebaulichen Zusammenhang zu betrachten. Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan inklusive Begründung und Fachgutachten ordnungsgemäß öffentlich ausgelegt haben. Das Modell gehörte nicht zu den verbindlich offen zulegenden Materialien.

Die in Bild 4 dargestellten Alternativvorschläge werden daher nicht weiter berücksichtigt, da diese Entwicklungsmöglichkeiten bereits im Rahmen des Verfahrens geprüft wurden. Entlang der Hochdahler Straße soll durch die Entstehung einer straßenbegleitenden Bebauung eine Raumkante geschaffen werden, deren Öffnung nördlich des Gemeindezentrums in besonderer Weise auf den Zugang zur Kirche und zum Kirchplatz hinweist. Zusätzlich kann durch diese Bauweise entlang der Straße ein baulicher Schallschutz erreicht werden, der die rückwärtigen Bereiche des Gebäudes sowie die Gartenbereiche vor Verkehrslärm schützt. Die St. Jacobus Kirche wurde als Denkmal im Plangebiet in einem besonderen Maße gewürdigt. Der Wegfall des Querriegels zur Kirche, wie von den Einwendern gefordert, ist nicht erforderlich, da bereits der vorliegende Entwurf dem Kirchenbau berücksichtigt. Die Kirche wird bereits durch die vorliegende Planung künftig im öffentlichen Raum, insbesondere von der Mittelstraße aus, stärker betont.

Die Kritik, dass bereits vor Beendigung der Offenlage die geplanten Wohnungen angeboten werden, wird nicht geteilt. Es steht dem Investor zu, für seine geplante Bebauung zu werben und eine Zeitschiene mit einer Zielvorstellung (Realisierung des Projektes) zu entwickeln. Das Planverfahren durchläuft jedoch immer die nach Baugesetzbuch vorgegebenen gesetzlichen Verfahrensschritte und ist Ergebnis offen. Das Verfahren wird zudem in den politischen Gremien behandelt und muss, um Rechtswirksamkeit erlangen zu können, vom Rat der Stadt Hilden beschlossen werden.

Die vorgebrachte Kritik hinsichtlich der Wohnungspreise wird zur Kenntnis genommen. Dabei ist zu betonen, dass sich das Wohnungsangebot an unterschiedliche Bevölkerungsgruppen richten wird. Sozialer Wohnungsbau ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Wohnungspreise (Kaufpreis oder Miete) liegen nicht im Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

1.19 Herr N.N., eMail vom 08.04.2014

Es wird angeregt, die durch die Abrissarbeiten zur Zeit frei stehende St. Jacobus-Kirche auch in Zukunft nicht durch Neubauten zu verstellen. Vielmehr soll durch einen „freien“ Blick auf diese Kirche auch weiter ein großzügiger Eindruck an dieser Ostseite der Fußgängerzone angeboten werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann hier zunächst festgestellt werden, dass der vom Antragsteller geschilderte Eindruck nicht neu ist. Schon bei früheren Bauvorhaben, etwa beim Abriss der alten Sparkasse oder des ehemaligen Kaufhauses Schnatenberg an der Mittelstraße,

wurden den Passanten/Betrachtern gänzlich neue optische Eindrücke angeboten. Diese neuen Eindrücke zeichnen sich aus durch ungewohnte Perspektiven und Blickwinkel, die es vorher nicht gab.

Dennoch darf bei der Begeisterung für die neue Eindrücke nicht die Situation vor Ort vergessen werden.

Zunächst ist das Baurecht zu beachten. Im vorliegenden Fall existiert bereits seit mehr als 30 Jahren Baurecht in Form eines rechtswirksamen Bebauungsplanes (73 A); und auch bei Wegfall dieses Bebauungsplanes gäbe es hier ein Baurecht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Insofern ist es mehr als naheliegend, dass die Eigentümer nach dem Abriss der verschiedenen Altgebäude die freigeräumte Fläche wieder neu bebauen möchten.

Genau das ist das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 A, 6.Änderung (VEP Nr. 13).

Tatsächlich kommt dieser Bebauungsplan, und kommt die hierbei geplante Neubebauung, dem Ziel des Antragstellers, die St. Jacobus-Kirche als Bauwerk wieder besser sichtbar zu machen, deutlich entgegen.

Der ehemalige Bücherei-Anbau ist verschwunden. Die neuen Gebäude, insbesondere das neue Pfarrzentrum, sind niedriger als die abgerissenen Altgebäude. Zwischen Pfarrzentrum und neuer Wohnbebauung wird ein neuer Durchgang geschaffen, so dass auch die Ostseite der St. Jacobus-Kirche leichter sichtbar wird.

Die geplante Platzgestaltung und die Nähe zum neuen Pfarrzentrum werden die St. Jacobus-Kirche in verstärktem Maße wieder in den Mittelpunkt des Lebens vieler Menschen rücken.

Darüber hinaus hat die geplante Neubebauung auch städtebauliche Vorteile. Denn sie schirmt die Bereiche westlich der Hochdahler Straße, sowohl entlang der Mittelstraße als auch entlang der Mühlenstraße, vom Lärm der stark befahrenen Hochdahler Straße ab.

Bei einer fehlenden Bebauung wäre die St. Jacobus-Kirche schutzlos dem Verkehrslärm ausgesetzt. Gleiches gilt für die bereits heute vorhandenen Wohnungen.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der in der Anregung geforderte Baustopp rund um die St. Jacobus-Kirche letztlich städtebaulich nachteilig wäre. Auch würden natürlich hohe wirtschaftliche Werte „vernichtet“, die auszugleichen wären. Schließlich würde auch die Kath. Kirchengemeinde St. Jacobus in ihrer Arbeit massiv eingeschränkt (da die Räumlichkeiten im neuen Pfarrzentrum ja nicht ohne weiteres an anderer Stelle ersetzt werden könnten).

Der Anregung wird nicht gefolgt.

- 1.20 dass die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten sind, als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlage 09-14 SV 61/225) beschlossen. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 18.12.2013 verwiesen.**

2. **das Angebot vom 14.04.2014 der Firma evohaus GmbH, Karlsruhe, und der Kath. Kirchengemeinde St. Jacobus, Hilden, auf Abschluss des Durchführungsvertrages anzunehmen** und die Stadtverwaltung zu ermächtigen, den Durchführungsvertrag gemäß § 63 und 64 Gemeindeordnung NW verbindlich für die Stadt Hilden abzuschließen.

Der im Haushaltsplan 2014 im Produkt 120101 (IHK B3) angebrachte HV 6 wird aufgehoben.

3. **den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73A, 6. Änderung gem. der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung sowie § 10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2013 (BGBl. I S. 1548), als Satzung.**

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. Jacobus-Kirche 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 Bebauungsplanes Nr. 73 A, 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 Größe des Plangebietes beträgt rd. 11.950 m². Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der nicht den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst, beträgt rd. 7.100 m².

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, das Ergebnis des 2012 durchgeführten Investorenwettbewerbs planungsrechtlich zu ermöglichen. Neben einer besseren Organisation der Nutzungen der Kirchengemeinde (Pfarrhaus, Gemeindezentrum) wird der Bereich an der Mittelstraße neu gestaltet. Die heute städtebaulich unbefriedigende Situation des Stadteingangs an der Mühlenstraße / Hochdahler Straße wird aufgewertet. Die Realisierung eines urbanen Wohnquartiers in direkter Innenstadtlage ist geplant. Die vorgesehene Wohnnutzung knüpft unmittelbar an die vorhandene Wohnnutzung nördlich der Mühlenstraße an und ergänzt diese längs der Hochdahler Straße.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 11.04.2014 zugrunde.

Finanzielle Auswirkungen

| | | | | |
|--|--------------------|-----------------|------------------------|--------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen (ja/nein) | | ja | | |
| Produktnummer / -bezeichnung | | 120101 (IHK B3) | | |
| Investitions-Nr./ -bezeichnung: | | | | |
| Haushaltsjahr: | | | | |
| Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme | | Pflichtaufgabe | (hier ankreuzen) | freiwillige Leistung |
| | | | | (hier ankreuzen) |
| Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung: | | | | |
| Kostenträger | Bezeichnung | Konto | Bezeichnung | Betrag € |
| | | | | |
| | | | | |
| Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe: | | | | |
| Kostenträger | Bezeichnung | Konto | Bezeichnung | Betrag € |
| | | | | |
| | | | | |
| Die Deckung ist gewährleistet durch: | | | | |
| Kostenträger | Bezeichnung | Konto | Bezeichnung | Betrag € |
| | | | | |
| | | | | |
| Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein) | | | ja (hier ankreuzen) | nein (hier ankreuzen) |
| Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr) | | | | |
| Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV? | | | ja (hier ankreuzen) | nein (hier ankreuzen) |
| Finanzierung: | | | | |
| <p>Bei der Umsetzung der geplanten Bauprojekte sind auch Flächen betroffen, die im Besitz der Stadt Hilden sind (Verkehrsflächen) und nach Vollendung der Baumaßnahmen wieder in einen gebrauchsfähigen Zustand gebracht werden müssen. Im Falle der Anpassung der Mittelstraße an die Gestaltung des „St. Jacobus-Platzes“ hat die Stadt Hilden im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Städtebaufördermittel beantragt. Bei einer Kostenschätzung von 130.000,- € und einem 50% Förderanteil verbleiben noch 65.000,- € Eigenmittel bei der Stadt. Sollte die Stadt keine Fördermittel erhalten, ist im Durchführungsvertrag eine vertragliche Verpflichtung zur Übernahme der Gesamtkosten von 130.000,- € enthalten. Diese Mittel sind im Haushalt bereits enthalten. Mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag entfällt der HV 6-Vermerk.</p> <p>Durch die Umsetzung werden außerdem auf die Stadt Hilden laufende Kosten pro Jahr zu kommen: für anteilige Beleuchtungskosten ca. 441,- €, für anteilige Wegeunterhaltungskosten ca. 4.250,- € und für anteilige Winterdienstkosten ca. 1.750,- €. Die Aufteilung der Kosten</p> | | | | |

zwischen Stadt und Eigentümer ergibt sich aus dem Durchführungsvertrag.

Vermerk Kämmerer
Gesehen Klausgrete

Erläuterungen und Begründungen:

Der Aufstellungsbeschluss für das aktuelle Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 73 A, 6.Änderung (VEP Nr. 13) erfolgte durch den Stadtentwicklungsausschuss am 13. Februar 2013; er wurde im Amtsblatt der Stadt Hilden am 20.02.2013 öffentlich bekannt gemacht.

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.

Zur Vorgeschichte des Verfahrens muss an dieser Stelle nichts weiterausgeführt werden. Der Rat der Stadt Hilden hat im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens in seiner Sitzung vom 18.12.2013 einstimmig die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen und den Offenlagebeschluss gefasst. Die Offenlage selbst fand dann im Zeitraum vom 13.01.2014 bis zum 21.02.2014 statt, gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit dem weiter konkretisierten Planentwurf erneut beteiligt. Auf die Offenlage wurde im Amtsblatt der Stadt Hilden bereits am 20.12.2013 hingewiesen, ebenso erfolgten Hinweise auf der städtischen Internet-Seite und in der lokalen Presse.

Weder die aus der Offenlage hervorgegangenen privaten Anregungen noch die Schreiben der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange brachten die Notwendigkeit mit sich, den Bebauungsplan-Entwurf inhaltlich zu ändern. Die von den offiziellen Stellen vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnten weitgehend Berücksichtigung finden.

Das Thema der Berücksichtigung bodenarchäologischer Aspekte bei Abriss und Neubau der beiden Projekte konnte in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege bereits im Zeitraum zwischen Offenlage und Satzungsbeschluss berücksichtigt werden. Weitere Ausführungen dazu enthält der Beschlussvorschlag unter Punkt 1.4. Die Rathaus-internen Stellungnahmen von Feuerwehr, Tiefbau- und Grünflächenamt sowie Geschäftsführung Umlegungsausschuss wurden beachtet.

Die von privater Seite vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung konnten im Bebauungsplan weitgehend nicht berücksichtigt werden. Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Mehrere Einwender kritisieren die Anordnung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, da sie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmbelästigung befürchten und teilweise eine damit einherge-

hende Wertminderung ihrer Immobilie. Der Kompromiss hinsichtlich der Tiefgaragenein- und ausfahrt wurde bereits am 05.05.2010 vom Rat der Stadt Hilden beschlossen. Die vorgelegten Gutachten bestätigen die Praktikabilität dieser Lösung aus verkehrlicher und schalltechnischer Sicht. Dieser Kompromiss, nämlich eine Zufahrt zur Tiefgarage ausschließlich von der Hochdahler Straße aus und eine Ausfahrt ausschließlich über die Mühlenstraße, war zudem Grundlage des späteren Wettbewerbes und des neuen Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens. Er steht damit nicht zur Disposition.

Im Rahmen der Stellungnahmen werden die Erhöhung des Verkehrsaufkommens und eine zusätzlich angespannte Parksituation befürchtet. Das vorliegende Verkehrsgutachten verdeutlicht, dass die geplante verkehrliche Anbindung verkehrstechnisch funktioniert. Im Plangebiet werden zudem ausreichend Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen bereitgestellt. Das Falschparkverhalten, welches von Einwendern moniert wird, ist wiederum nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, das Projekt ist auch nicht Auslöser des individuellen Fehlverhaltens.

Ein Einwender regt an, zur Belebung der östlichen Mittelstraße auch Geschäfte in die Planung zu integrieren. Aufgrund des Planungsziels – Neubau eines Gemeindezentrums - ist dies jedoch nicht vorgesehen. Eine belebende höhere Frequentierung durch Passanten kann jedoch auch durch die Nutzungen des Gemeindezentrums erreicht werden.

Im Rahmen mehrerer Stellungnahmen wurde Kritik am Maß und an der Gestaltung der Neubauten geäußert. Die Stadt Hilden ist jedoch der Auffassung, dass sich die Bebauung aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung und aufgrund der ausgearbeiteten Fassadengestaltung störungsfrei in das städtebauliche Gefüge am Standort einfügen wird. Denn sowohl hinsichtlich der Gebäudehöhen als auch hinsichtlich der Grundstücksausnutzung bleibt das Neubauprojekt aus Pfarrzentrum und Wohnbebauung hinter den Vorgaben der Umgebungsbebauung zurück.

Auch wurde seitens eines Einwenders die Auffassung vertreten, dass es bei der Planung um Profitdenken geht. Hierzu ist jedoch auszuführen, dass die Stadt Hilden sich stets für einen Interessenausgleich einsetzt. In diesem Zusammenhang ist auch auf das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hinzuweisen: *„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“*

Angesichts der (finanziellen) Größenordnung der geplanten Neubauten ist eine wirtschaftliche Betrachtungsweise unausweichlich; sie hat im vorliegenden Fall zu Ergebnissen geführt, bei denen die Interessen der Stadt (der Öffentlichkeit) und der privaten Bauherren übereinstimmen.

Im Rahmen der Stellungnahmen wird der Umgang mit den vorhandenen Bäumen, die Verschlechterung der Ökobilanz sowie der Umgang mit dem Schutzgut Klima kritisiert. Eine Verschlechterung zum heute rechtskräftigen Planungsrecht und auch zum bisherigen Zustand liegt jedoch in keiner Weise vor. Der Vorhabenträger wird zudem im Durchführungsvertrag zu Umsetzung einer modernen Gebäudetechnik im Sinne des Klimaschutzes verpflichtet.

Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 wurde ebenfalls mittlerweile zwischen den beiden Vorhabenträgern – evohaus GmbH und Kath. Kirchengemeinde St.

Jacobus – sowie der Stadt Hilden ausgehandelt. Der Entwurf des Durchführungsvertrages wurde dem Stadtentwicklungsausschuss in dessen Sitzung am 09.04.2014 vorgestellt. In dieser Sitzung angesprochene Änderungen bzw. Änderungswünsche wurden in den Vertrag eingearbeitet.

Die Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss enthält damit folgende Unterlagen:

- + den Beschlussvorschlag mit der Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage, der Annahme des Durchführungsvertrages und den Satzungsbeschluss;
- + als Anlagen die privaten Anregungen und die Anschreiben der Träger öffentlicher Belange
- + das Protokoll zur Bürgeranhörung am 11.07.2013
- + den Durchführungsvertrag mit den Anlagen (als Planverkleinerungen)
- + die Bebauungsplanbegründung
- + sowie die Bebauungsplan-Zeichnung als DIN A 3-Plan.

Die Sitzungsvorlage wurde wieder, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, gemeinsam von der Stadtverwaltung Hilden und dem Planungsbüro ISR Haan erstellt.

Sollte der Bebauungsplan im Rat am 14.05.2014 als Satzung beschlossen werden, könnte er Mai 2014 Rechtskraft erlangen.

In Vertretung
gez. Norbert Danscheidt
1. Beigeordneter