

Niederschrift

**über die 41. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses am Mittwoch, 07.05.2014 um 17:00 Uhr, im
Bürgersaal des Bürgerhauses**

Anwesend waren:

Vorsitz

Frau Birgit Alkenings SPD

Ratsmitglieder

Herr Wolfgang Greve-Tegeler CDU

Frau Claudia Schlottmann CDU

Herr Norbert Schreier CDU

Frau Anabela Barata SPD

Herr Reinhold Daniels SPD

Frau Dagmar Hebestreit SPD

Herr Ludger Reffgen BÜRGERAKTION

Herr Thomas Remih FDP - für Herrn Heinz Benner

Frau Susanne Vogel
nen Bündnis90/Die Grü-

Frau Birgit Behner Allianz für Hilden - für Dr. Peter Schnaten-
berg

Herr Friedhelm Burchartz Allianz für Hilden

Frau Ute-Lucia Krall Allianz für Hilden

Frau Prof. Dr. Christina Krasemann-Sharma Allianz für - für Herrn Ernst Kalvers-
Hilden berg

Herr Günter Pohlmann Allianz für Hilden

Sachkundige Bürger/innen

Herr Jürgen Scholz SPD

Frau Renate Jahrstorfer BÜRGERAKTION

Herr Udo Schröder FDP bis einschl. TOP 5

Herr Heinz Albers
nen Bündnis90/Die Grü-

Zuhörer

Herr Klaus Cohausz SPD

Von der Verwaltung

Frau Beig. Rita Hoff

Herr Peter Stuhlträger

Herr Michael Witek

Herr Lutz Groll

Herr Andreas Trapp

Frau Birgit Kamer

Frau Sabine Weiss

Beiräte

Herr Hermann Nagel Behindertenbeirat

Tagesordnung:

Eröffnung der Sitzung

Änderungen zur Tagesordnung

Einwohnerfragestunde

- 1 Befangenheitserklärungen
- 2 Anregungen und Beschwerden nach § 24 GO
 - 2.1 Antrag nach § 24 GO NRW
Neubau-Stopp an der Kath. Kirche St. Jacobus, Hilden
WP 09-14 SV 61/248
- 3 Angelegenheiten des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes
 - 3.1 Abrechnung der Erschließungsanlage "Am Jägersteig" Bildung des Abrechnungsgebietes, sowie Beschluss über die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage "Am Jägersteig"
WP 09-14 SV 60/077
- 4 Angelegenheiten des Planungs- und Vermessungsamtes
 - 4.1 Antrag auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) für den Bereich Kirchhofstraße 65-67
WP 09-14 SV 61/250
 - 4.2 Bebauungsplan Nr. 14B, 2. Änderung für den Bereich Heiligenstraße/ Am Kronengarten: Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, Offenlagebeschluss
WP 09-14 SV 61/244
 - 4.3 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
WP 09-14 SV 61/247
 - 4.4 Festsetzung von Überschwemmungsgebieten für die Itter und den Hoxbach durch die Bezirksregierung Düsseldorf:

Stellungnahme der Stadt Hilden
WP 09-14 SV 61/249

- 5 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen
- 6 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen
 - 6.1 Anfrage Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Pflasterung im Bereich des Bahnhofs
 - 6.2 Anfrage SPD-Fraktion - Ausgabestelle Gelbe Säcke
 - 6.3 Anfrage SPD-Fraktion - Straßenmarkierung vor Mozartstraße 18
 - 6.4 Anfrage Fraktion Allianz für Hilden - Parkbänke in der Grünanlage Hagdornstraße

Um 17.30 Uhr wird eine Einwohnerfragestunde durchgeführt mit einer zeitlichen Begrenzung von 30 Minuten.

Eröffnung der Sitzung

Frau Alkenings eröffnete die Sitzung um 17:00 Uhr. Sie begrüßte die anwesenden Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses, die Vertreter des Seniorenbeirates, des Behindertenbeirates und der Presse sowie die erschienenen Zuhörer/innen.

Sie stellte die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Ferner hielt sie fest, dass die Sitzungsunterlagen vollständig zugegangen seien.

Änderungen zur Tagesordnung

-keine-

Einwohnerfragestunde

Herr Dieter Donner, Humboldtstraße 64 bezog sich auf die Aussagen der SV 61/249 zu TOP 4.4, insbesondere für das Gebiet Schwanenstraße/Nove-Mesto-Platz. Bei Starkregen sei es am 25.07.2013 beinahe zu einer Überschwemmung gekommen. Er habe unter Beifügung entspre-

chenden Bildmaterials bei der Bezirksregierung angeregt, dass die entsprechende Zone ausgedehnt werde. Er äußerte die Befürchtung, dass die Änderung nur erfolge, damit die Baugenehmigungen erteilt werden können.

Herr Stuhlträger antwortete, dass die Itter entsprechend der Berechnungen des BRW ausgebaut worden sei. Für die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete seien vom BRW und der Bezirksregierung unterschiedliche Modellannahmen berücksichtigt worden, die für Teilbereiche zu einer Erweiterung der seinerzeit vom BRW ermittelten Flächen geführt habe. Es handele sich hier um eine Anregung der Verwaltung, die Herr Stuhlträger anhand des Planmaterials aus dem Geoportal ausführlich erläuterte.

Herr Donner vertrat die Auffassung, dass die Datenbasis der Bezirksregierung für die Festlegung der Gebiete besser geeignet sei, da jetzt exakte Höhenlinien berücksichtigt seien. Das Datenmaterial des BRW zeige Ungenauigkeiten, da es nach Luftbildern einer Befliegung erstellt sei.

Herr Stuhlträger erklärte, dass bei beiden Modellen Ungenauigkeiten auftreten und verdeutlichte dies.

1 Befangenheitserklärungen

Herr Stuhlträger erklärte, dass er für die Beratung der TOP 2.1 und 4.3 nicht zur Verfügung stehe.

2 Anregungen und Beschwerden nach § 24 GO

2.1 Antrag nach § 24 GO NRW

Neubau-Stopp an der Kath. Kirche St. Jacobus, Hilden

WP 09-14 SV

61/248

Herr Reffgen führte aus, dass der Anregung, so wie sie gestellt worden sei, seitens der Bürgeraktion nicht gefolgt werde. Die Erläuterungen der Verwaltung finden jedoch nicht die volle Zustimmung, da die dargestellten Verbesserungen des Baurechts nicht für alle Grundstücksbereiche zutreffen.

Die Vertreter der weiteren Fraktionen sprachen sich ebenfalls für eine Ablehnung der Anregung aus und begründeten diese mit der erforderlichen Berücksichtigung der Eigentumsrechte der Kirche, eine Reduzierung der baulichen Nutzung und Entschädigungsansprüche, die der Investor bei jetzigem Verfahrensstand geltend machen kann und die Wirkung auf Investoren, wenn „eine Minute vor zwölf die abgestimmte Planung über den Haufen geworfen wird“.

Antragstext:

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter H.Bürgermeister Thiele,

bitte um Prüfung / Antrag, ob der Neubau an der Kath. Kirche
Hochdahlerstraße L403 , Mittelstraße in Weiterführung
zur Walderstraße / an der Gabelung .

mit einem Baustopp belegt werden kann.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig abgelehnt

3 Angelegenheiten des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes

3.1	Abrechnung der Erschließungsanlage "Am Jägersteig" Bildung des Abrechnungsgebietes, sowie Beschluss über die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage "Am Jägersteig"	WP 09-14 SV 60/077
-----	--	-----------------------

Da keine Wortmeldungen vorlagen, rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf.

Beschlussvorschlag:

Alle von der Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden gemäß § 5 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Hilden vom 07.11.1988 in der zurzeit gültigen Fassung das Abrechnungsgebiet.

Die Erschließungsanlage „Am Jägersteig“ ist erstmalig endgültig hergestellt.

Vorstehender Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.“

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

4 Angelegenheiten des Planungs- und Vermessungsamtes

4.1	Antrag auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) für den Bereich Kirchhofstraße 65-67	WP 09-14 SV 61/250
-----	--	-----------------------

Herr Pohlmann teilte mit, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes begrüßt werde. Er stellte Fragen zur Erschließung und möglichen Erweiterung des Plangebietes, die von Herrn Groll beantwortet wurden.

Frau Vogel beantragte eine Ortsbesichtigung, damit eine Bewertung der Bebauungsmöglichkeiten im Hintergelände erfolgen kann.

Dem schlossen sich Frau Schlottmann und Herr Scholz an.

Der Stadtentwicklungsausschuss sprach sich für eine Besichtigung des Geländes in der nächsten Sitzung aus. Die Entscheidung über den Antrag wurde vertagt.

Antragstext:

Als Eigentümer der Grundstücke „Kirchhofstraße 65-67“ beabsichtigen wir das Areal zu bebauen und beantragen daher die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

Abstimmungsergebnis:
vertagt

4.2 Bebauungsplan Nr. 14B, 2. Änderung für den Bereich Heiligen-
 straße/ Am Kronengarten: Abwägung der Anregungen aus der
 frühzeitigen Beteiligung, Offenlagebeschluss

WP 09-14 SV
61/244

Nach einer Aussprache, in der der wegfallende Standort der Glascontainer und der Erhalt der Kastanie nochmals thematisiert wurden, rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben von Unitymedia NRW GmbH vom 20.03.2014

Die zentrale Planung der Unitymedia Kabel BW erhebt keine Einwände gegen die Planung. Es seien keine Neu- oder Mitverlegungen geplant. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH befinden und deshalb die „Kabelschutzanweisung“ zum Schutz unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer zu beachten sei (siehe Anlage).

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Investor weitergegeben.

1.2 Schreiben von Stadtwerke Hilden GmbH vom 08.04.2014

Die Stadtwerke Hilden GmbH erläutert in ihrer Stellungnahme, dass in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 14B bereits die Notwendigkeit der Versetzung der Verteilerkästen berücksichtigt wurde. Dabei handle es sich im Detail um einen Kabelverteilerkasten zur Stromversorgung einschließlich eines Kabelverteilerschranks für die öffentliche Beleuchtung. Es wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf einen neuen Standort des Kabelverteilerkastens bereits Abstimmungsgespräche mit der Stadt Hilden stattgefunden haben und ein potentieller Standort vor der Hausecke Heiligenstraße 24/28 vorgeschlagen wurde. Zudem wird bemerkt, dass während der Bauphase die Verlagerung des Lampenstandorts vor dem Haus „Am Kronengarten 2“ erforderlich werden wird.

Ein endgültiger Standort wurde noch nicht gefunden. Das beauftragte Architekturbüro pagelhenn schlägt alternativ die Verortung der Verteilerkästen auf dem Flurstück des Nachbarn (1187) an der Giebelwand vor. Die Abstimmungsgespräche laufen weiterhin parallel zum Verfahrensablauf, um den optimalen Platz festzulegen. Zum Satzungsbeschluss wird dieser gefunden sein. Die Hinweise bezüglich des neuen Lampenstandorts werden zur Kenntnis genommen und an den Investor weitergelei-

tet.

2. **die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 14B, 2. Änderung 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 liegt im unmittelbaren Bereich der Hildener Innenstadt südlich der Straße Am Kronengarten und wird im Westen durch die Heiligenstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst einen kleinen Teil der Straße Am Kronengarten (Flurstück 1174) sowie die Flurstücke 1187, 1188, 1989 und 1194, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Ziel der zweiten Änderung des Bebauungsplans 14B ist es, den Bau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes zu ermöglichen und zudem die stadtverträgliche Nutzung im Plangebiet zu sichern, indem Vergnügungsstätten inklusive Spielhallen und sog. „Rotlicht-Nutzungen“ im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung mit Stand vom 16.04.2014 zugrunde.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

4.3	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	WP 09-14 SV 61/247
-----	---	-----------------------

Herr Remih verlas nochmals den vorab übermittelten Änderungsantrag:

„Das 5. Geschoss soll in der dargestellten geplanten Variante im östlichen Bereich über die gesamte Länge um nur 1 Meter nach hinten versetzt werden, um somit dem über 70 Meter langen Baukörper eine leichtere Wahrnehmungsgestaltung der Fassadengestaltung zu geben.

Begründung:

Die FDP-Fraktion hat das Bauvorhaben an der Hochdahler Straße / Mittelstraße / Mühlenstraße von Anfang an positiv begleitet mit der Zielsetzung, eine Verschönerung und eine Optimierung im innenstadtnahen Wohnquartier herzustellen. Wir sind immer für Wohnraum in der Innenstadt.

In den ersten Vorstellungen der Pläne wurde das Gebäude an der Hochdahler Straße im 5. Geschoss als Staffagesgeschoss dargestellt. Dies war die Grundlage zur positiven Begleitung für die FDP Hilden.

Wir sind überzeugt davon, dass bei dem gewaltigen Baukörper an der Hochdahler Straße bei einer Gesamtlänge von über 70 m es unabdinglich ist, dass 5. Geschoss um nur einen Meter nach hinten zu versetzen, um eine erdrückende Wirkung zur Umgebungsbebauung zu verhindern.“

Herr Scholz erklärte, dass dem Beschlussvorschlag zugestimmt werde. Unter Berücksichtigung der Ausführungen zu TOP 2.1 bemängelte er nochmals, dass kurz vor Satzungsbeschluss noch ein Änderungsantrag gestellt werde, der zudem keine Verbesserungen für das Bauvorhaben bringe.

Herr Reffgen führte aus, dass eine Änderung des Bebauungsplanes unstrittig sei und erläuterte ausführlich, dass die Gemeinde auch beim jetzigen Verfahrensstand noch im Rahmen ihrer Planungshoheit Änderungen am vorgesehenen Baurecht vornehmen könne. Als Beispiel führte er die Stadt Düsseldorf an, die ihre Planungen „Köbogen“ sogar noch nach Satzungsbeschluss geändert habe. Da die vorliegende Planung – auch für eine Vielzahl von Bürgern – nicht akzeptabel sei, stellte er nachfolgenden Antrag:

„Nach dem Abriss des Reichshofs und der damit ausgelösten Debatte über den zu beschließenden Bebauungsplan beantragen wir, den in der Sitzungsvorlage 61/247 vorgestellten Bebauungsplan zu überarbeiten mit dem Ziel, eine filigrane Architektur zu realisieren, die aus nördlicher und östlicher Richtung eine Sichtachse zur Kirche berücksichtigt.“

Der Vorsitzende informierte nochmals über den Ablauf des Verfahrens und die Beschlusslage.

Herr Groll informierte ausführlich darüber, dass eine Versetzung des obersten Stockwerkes um einen Meter nach innen keine Auswirkungen auf den Lärmschutz und auf die Perspektiven habe. Neben der Änderung der Bebauungsplan-Zeichnung müsse der Investor die Bauantragsunterlagen ändern. Er führte hier als Beispiel die Problematik mit den Treppenhäusern an.

Aus der weiteren Diskussion, an der sich Herr Burchartz, Frau Schlottmann, Frau Krall und Herr Albers beteiligten, bleibt festzuhalten, dass eine Planänderung kurz vor Satzungsbeschluss aus den bereits zu TOP 2.1 genannten Gründen abgelehnt wurde.

Die Vorsitzende rief zunächst zur Abstimmung über den Antrag der Fraktion Bürgeraktion auf:

„Nach dem Abriss des Reichshofs und der damit ausgelösten Debatte über den zu beschließenden Bebauungsplan beantragen wir, den in der Sitzungsvorlage 61/247 vorgestellten Bebauungsplan zu überarbeiten mit dem Ziel, eine filigrane Architektur zu realisieren, die aus nördlicher und östlicher Richtung eine Sichtachse zur Kirche berücksichtigt.“

Der Antrag wurde mit 2 Ja-Stimmen (Fraktion Bürgeraktion) und 17 Nein-Stimmen abgelehnt.

Im Anschluss erfolgte die Abstimmung über den Antrag der FDP-Fraktion:

„Das 5. Geschoss soll in der dargestellten geplanten Variante im östlichen Bereich über die gesamte Länge um nur 1 Meter nach hinten versetzt werden, um somit dem über 70 Meter langen Baukörper eine leichtere Wahrnehmungsgestaltung der Fassadengestaltung zu geben.“

Der Antrag wurde mit 3 Ja-Stimmen (FDP-Fraktion, Fraktion Bürgeraktion), 16 Nein-Stimmen und 1 Stimmenthaltung (FDP-Fraktion) abgelehnt.

Im Anschluss rief die Vorsitzende zur Abstimmung über den Beschlussvorschlag auf.

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 Begegnungsflächen 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 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 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 seniorenrechtere 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 Abstim-

mungen zwischen LVR – Amt für Bodendenkmalpflege, der Stadt Hilden und den Vorhabenbeteiligten 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 Grundausrüstung 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 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 dient 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 Gemeindearbeit 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 verträgt sich 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 lebhafte 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. Jakobus.

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. Jakobus, 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 inten-

siver 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 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.

1.16 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 diente 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 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 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. 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.

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 Einwenderin 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. 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 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. Jakobuskirche 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 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 neuen 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 anzu-**

nehmen 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.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen mit

16 Ja-Stimmen (SPD-Fraktion, CDU-Fraktion, Allianz, Die Grünen, FDP-Fraktion)

3 Nein-Stimmen (FDP-Fraktion, Fraktion Bürgeraktion)

4.4	Festsetzung von Überschwemmungsgebieten für die Itter und den Hoxbach durch die Bezirksregierung Düsseldorf: Stellungnahme der Stadt Hilden	WP 09-14 SV 61/249
-----	--	-----------------------

Frau Vogel erklärte bezogen auf die Einwohnerfragestunde, dass für den Bereich Schwanenstraße ebenfalls Probleme gesehen werden, wenn das Überschwemmungsgebiet reduziert werde. Der Stellungnahme könne für diesen Bereich nicht zugestimmt werden.

Auf Nachfrage von Herrn Reffgen erläuterte Herr Stuhlträger, da im Bereich Schalbruch mittel- langfristig ein Regenrückhaltebecken errichtet werden solle, stelle dies eine Kompensationsmaß- nahme für die Reduzierung des Überschwemmungsgebietes dar. Hier werde ein entsprechender Antrag gestellt. Weiter brachte er in Erinnerung, dass der Bebauungsplan für den Bereich Schwa- nenstraße mit dem BRW, Kreis Mettmann als Untere Wasserbehörde und auch der Bezirksregie- rung abgestimmt sei. Ein entsprechender Hinweis müsse gegeben werden, da auch eine Verpflich- tung gegenüber dem Vorhabenträger bestehe, der sich vertraglich gebunden habe. Herr Stuhlträger beantwortete die Nachfrage von Herrn Pohlmann, in dem er informierte, dass die Aktualisierung der Planung in den Entscheidungsbereich der Landesregierung falle. Es sei vorge- sehen die Pläne alle sechs Jahre zu überprüfen. Ob abweichende Prüfungsergebnisse sich in ei- ner Änderung der Rechtsverordnungen niederschlagen, bleibe abzuwarten.

Nach einer weiteren kurzen Aussprache beantragte Frau Vogel, dass die Aussagen zum Bereich Schwanenstraße aus der Stellungnahme gestrichen werden.

Herr Stuhlträger schlug vor, dass der letzte Satz

„Es wird angeregt, die Flächen aus der Darstellung des Überschwemmungsgebietes zu lö- schen, die die Böschungsoberkante der Itter überschreiten“

gestrichen wird. Die Information über das bestehende Baurecht und den Durchführungsvertrag sollen zur Information weitergegeben werden.

Die Vorsitzende rief zur Abstimmung darüber auf, ob eine Streichung gemäß Vorschlag von Herrn Stuhlträger erfolgen solle.

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses stimmten bei der Anregung für den Bereich Schwanenstraße der Streichung gemäß Vorschlag von Herrn Stuhlträger einstimmig zu.

Sodann erfolgte die Abstimmung über den vorliegenden Beschlussvorschlag unter Berücksichti- gung der zuvor beschlossenen Änderung.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Stadtverwaltung, die in der Sitzungsvorlage ent- haltenen Anmerkungen der Bezirksregierung Düsseldorf als Stellungnahme zu übersenden.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig beschlossen

5 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen

- keine -

6 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

6.1 Anfrage Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Pflasterung im Bereich des Bahnhofs

Herr Albers erklärte, dass im Bereich der Kanaldeckel in der Fläche hinter dem Bahnhof- Restaurant die Pflasterung gelockert sei und eine Stolperstelle bilde. Trotz Meldung sei der Scha- den bisher nicht behoben worden.

Herr Stuhlträger erklärte, dass es sich hier um eine Grundstücksfläche der Grundstücksgesellschaft Stadtwerke Hilden GmbH handele. Der Grundstückseigentümer werde entsprechend unterrichtet und um Beseitigung des Schadens gebeten.

6.2 Anfrage SPD-Fraktion - Ausgabestelle Gelbe Säcke

Frau Barata stellte die nachfolgende Anfrage:

Zurzeit sind Gelbe Säcke auf dem Zentralen Bauhof und an der Infotheke im Rathaus erhältlich. Zuvor war es möglich, Gelbe Säcke auch in Supermärkten zu bekommen. Durch den Wegfall dieser Ausgabestellen müssen Bürgerinnen und Bürger lange Laufwege hinnehmen.

Die Verwaltung wird daher gebeten, Auskunft darüber zu geben, warum die Ausgabe von Gelben Säcken, zum Beispiel in Supermärkten, eingestellt wurde und ob die AWISTA Logistik GmbH eine Möglichkeit sieht, die Ausgabe an diesen Stellen wieder zu ermöglichen.

Frau Hoff berichtete, dass die Ausgabe in den Supermärkten eingestellt worden sei, weil eine enorme Anzahl von Gelbe Säcken abgenommen wurden, deren Verbleib nicht zu erklären sei. Es werde Kontakt mit der Firma aufgenommen und die Bitte weitergeleitet.

6.3 Anfrage SPD-Fraktion - Straßenmarkierung vor Mozartstraße 18

Frau Barata stellte nachfolgende Anfrage:

Das Halteverbotsschild an der Mozartstraße 18 (Zufahrt zum Garagenhof) wird regelmäßig ignoriert und mit parkenden Fahrzeugen zugestellt. Sieht die Verwaltung eine Möglichkeit, die Fahrbahn an dieser Stelle mit einer Markierung zu versehen?

Die Anfrage wird schriftlich beantwortet.

6.4 Anfrage Fraktion Allianz für Hilden - Parkbänke in der Grünanlage Hagdornstraße

Herr Pohlmann brachte seine Anfrage zu den Parkbänken in der Grünanlage Hagdornstraße in Erinnerung. Eine Bank sei mittlerweile wieder vorhanden. Er bat darum, auch die weiter fehlende Bank wieder aufzustellen.

Ende der Sitzung: 19:10 Uhr

Birgit Alkenings
Vorsitzende

Birgit Kamer
Schriftführer/in

Gesehen:

Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

Rita Hoff
Beigeordnete