Bebauungsplan Nr. 14 A,
2. vereinfachte Änderung

für den Bereich

Mittelstraße/ Am Kronengarten

Hilden

Entwurf der

Begründung

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

2. Bisheriges Planungsrecht

3. Ziel und Zweck der Planung

4. Planinhalte

   4.1 Bebauung/ Nutzung
   4.2 Erschließung/ Verkehr
   4.3 Ver- und Entsorgung

5. Umweltverträglichkeit

   5.1 Landschaftsbild/ Grünflächen
   5.2 Klima/ Luft/ Lärm
   5.3 Kulturgüter
   5.4 Boden/ Altlasten/ Wasser

6. Bodenordnungsmaßnahmen

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt unmittelbar in der Hildener Innenstadt zwischen der Mittelstraße und der Straße Am Kronengarten und umfasst die Flurstücke 56, 57, 503, 510, 563, 564, 566, 632 und 633, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden. Es handelt sich um die Grundstücke Mittelstraße 23 bis 33, die praktisch die gesamte Tiefe zwischen den beiden Straßen einnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.820 m².

Die Mittelstraße, die die nördliche Plangebietsgrenze darstellt, ist als Fußgängerzone ausgebaut und die Hauptgeschäftsstraße im Zentrum der Stadt Hilden. Die Straße Am Kronengarten, die das Plangebiet südlich begrenzt, wurde Ende der 60er Jahre erstellt und dient vorwiegend als Anlieferungsstraße für die Geschäfte an der Mittelstraße sowie zur Erschließung des Parkhauses Am Kronengarten und der Tiefgarage im Bereich des Warrington-Platzes.

Das Plangebiet ist heute entlang der Mittelstraße mit zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Nach Süden schließen sich ein- bis zweigeschossige Anbauten an, welche auch teils als Geschäfte und teils zum Wohnen genutzt werden. Entlang der der Straße Am Kronengarten befindet sich lediglich ein Wohngebäude und ansonsten dominiert die Parkplatznutzung.

2. Bisheriges Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 A, 2. Änderung wird im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf als „Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) definiert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 stellt für die Grundstücke Mittelstraße 23 bis 33 sowie den rückwärtigen Teil der Grundstücke bis zur Straße Am Kronengarten Kerngebiet dar.

Bislang schafft der Bebauungsplan Nr. 14 A, der in den Jahren zwischen 1979 und 1989 erarbeitet und 1989 rechtskräftig wurde, verbindliches Planungsrecht für den Geltungsbereich der 2. Änderung. Bisher wird für das Plangebiet der Änderung ein Kerngebiet (MK) festgelegt, und zwar entlang der Mittelstraße und der Straße Am Kronengarten mit zwingend III-geschossiger Bebauung und im mittleren Bereich in I- oder II-geschossiger Bauweise. Für den gesamten Bereich gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 und die geschlossene Bauweise. Längs der Mittelstraße verläuft eine Baulinie und es wurden Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° ausgewiesen. Das Haus Nr. 23 wird komplett mit einer Baulinie umgrenzt. Durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte sowie eine öffentliche Verkehrsfläche sollte eine Verbindung von der Mittelstraße zur Straße Am Kronengarten als Teil der Fußgängerzone gewährleistet werden.

Das gesamte Plangebiet der 2. Änderung liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung Innenstadt.

Das 1997 für das Stadtgebiet Hilden erstellte Siedlungsdichtegutachten trifft für den Planbereich keine Aussagen. Gleiches gilt für den städtischen Grünordnungsplan.

Auch der Landschaftsplan des Kreises Mettmann enthält keine Aussagen zum Plangebiet.

3. Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der Planung ist es, die geltenden Bebauungsplaninhalte an aktuelle planerische Erfordernisse anzupassen und so eine Aufwertung dieses kleinen Teiles der Innenstadt zu ermöglichen, da in absehbarer Zeit eine Neubebauung in einem Teilbereich des Plangebietes ansteht.

Um mit dieser Neubebauung weitere zentrenrelevante Einzelhandelsgeschäfte anzusiedeln, die für die Innenstadt eine funktionale Aufwertung bedeuten, ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 14 A in einigen kleineren Details zu ändern. Da die grundlegenden Aussagen des Bebauungsplanes bestehen bleiben und auch die weiteren Voraussetzungen gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden, wird die Bebauungsplanänderung vereinfacht durchgeführt.

4. Planinhalte

4.1 Bebauung/ Nutzung

Die städtebaulichen Kernaussagen des Bebauungsplanes Nr. 14 A bleiben erhalten. Dies gilt für die Ausweisung Kerngebiet (MK) sowie der GRZ (1,0) und GFZ (2,0) genauso wie für die Absicht, auf lange Sicht entlang der Straße Am Kronengarten eine straßenbegleitende Bebauung zu schaffen, und diese an der Mittelstraße zu erhalten. Hierfür werden die festgesetzten Baulinien und die geschlossene Bauweise übernommen.
Des Weiteren soll auch die Durchlässigkeit, zumindest fußläufig, zwischen der Mittelstraße und der Straße am Kronengarten gewahrt bleiben. Die bisher geltenden Textlichen Festsetzungen sollen weitestgehend, bis auf Ergänzungen, übernommen werden.

Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 14 A ergeben sich in den folgenden Bereichen:

- Die zwingende III-Geschossigkeit sowohl entlang der Mittelstraße als auch entlang der Straße Am Kronengarten soll in eine II- bis III-Geschossigkeit umgewandelt werden.
- Die zulässige Geschossigkeit für die Bebauung im Innenbereich wird von „I" auf „II" erhöht, die überbaubare Fläche etwas vergrößert.
- Für die II-geschossige Innenbereichsbebauung wird als Dachform Flachdach (FD) mit einer maximalen Höhe festgelegt, damit der innere Bereich nicht über die Straßenrandbebauung ragt. Um die geplante Nutzung für Einzelhandel und Wohnen zu gewährleisten, wurden Ausnahmen festgesetzt.
- Eine durchgängige fußläufige Verbindung zwischen der Mittelstraße und der Straße Am Kronengarten soll durch eine Gehrecht-Fläche innerhalb der Gebäude statt einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert werden.
- Entlang der Mittelstraße wird anstatt einer Dachneigung (DN) von max. 45° eine Firsthöhe (FH) von max. 71,2 m über NN festgelegt.

Die geltenden textlichen Festsetzungen werden größtenteils weiter gültig bleiben und wurden lediglich ergänzt, um den heutigen gesetzlichen und sonstigen Anforderungen z.B. im Bereich Lärmschutz Rechnung zu tragen.

In dem Kerngebiet der Änderung soll weiterhin – wie im Bebauungsplan Nr. 14 A – die Nutzung dahingehend eingeschränkt werden, dass die in den Textlichen Festsetzungen aufgezählten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Hierdurch soll einerseits ein übermäßiges Stören der vorhandenen und künftig zulässigen Wohnnutzung vermieden werden. Hier werden Störungen oft nicht durch die eigentliche Nutzung hervorgerufen, sondern durch die entstehenden Begleiterscheinungen. Andererseits soll die Jugendeinrichtung „Jueck" vor für Kinder und Jugendliche negativen Einflüssen geschützt werden. Aus diesem Grund wird auch die im Kerngebiet allgemein zulässige Einzelhandelsnutzung durch Sex-(Erotik)-Shops textlich ausgeschlossen. Ein weiterer Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sex-Shop ist die städtebauliche Absicht, der derzeitigen „Hinterhofatmosphäre" der Straße „Am Kronengarten" entgegen zu wirken und sie in den Haupteinkaufsbereich zu integrieren. In der Mittelstraße als Haupteinkaufsstraße soll andererseits keine „Hinterhofatmosphäre" entstehen.

Ähnlich verhält es sich mit Tankstellen im Allgemeinen und im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. Auch diese sind nicht zulässig. Maßgebend für diese Einschränkung ist auch hier der von diesen Anlagen ausgehende Störungsgrad.

Eine übermäßige „nächtliche" Störung der vorhandenen und künftig zulässigen Wohnnutzung soll durch den Ausschluss von Diskotheken und Tanzlokalen verhindert werden. Auch hier werden die Störungen oft nicht nur durch die eigentliche Nutzung hervorgerufen, sondern durch die entstehenden Begleiterscheinungen.

Wohnungen sollen weiterhin ab dem ersten Obergeschoss in den Kerngebieten entsprechend der in Hilden regelmäßig vorhandenen Situation zulässig sein.

4.2 Erschließung/ Verkehr

Die Erschließung für das Plangebiet ist durch die das Plangebiet umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Im Süden befindet sich die Straße Am Kronengarten, die über den signalisierten Knotenpunkt mit der östlich gelegenen Kirchhofstraße verbunden ist. Nördlich wird das Plangebiet durch die Mittelstraße begrenzt, die in diesem Abschnitt als Fußgängerzone ausgebaut ist.

Die Anlieferung der Geschäftshäuser soll überwiegend über die Straße Am Kronengarten erfolgen, so dass keine Behinderungen in der Fußgängerzone entstehen.

Ein Teil der notwendigen Stellplätze wird hinter dem geplanten Neubau untergebracht, also auf im Plan dargestellten überbaubaren Flächen. Diese Stellplätze sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und bewirtschaftet werden. Die restlichen gemäß Bauordnung NW notwendigen Stellplätze müssen abgelöst werden. Da das Stellplatzangebot an diesem Standort mit zwei Parkhäusern in unmittelbarer Nähe hervorragend ist, treten hierdurch keine Versorgungsengpässe auf.

Das Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden erarbeitet zurzeit einen Ausbauplan zur Neugestaltung der Straße Am Kronengarten. Zudem soll auch die Gestaltung der Parkplätze hinter dem geplanten Neubau und dem bereits vorhanden westlichen Geschäftshaus überplant und vereinheitlicht werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 14 B wurde im Dezember 2005 ein externes Gutachten fertig gestellt, welches sich hinsichtlich der hinzukommenden Verkehre durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Neuansiedlungen (Aldi + Elektrofachmarkt) mit der Knotenpunktbelastung der Einmündung Am Kronengarten in die Kirchhofstraße mit folgendem Ergebnis beschäftigte:
„Durch die aufgezeigte Mehrbelastung kann es in den Spitzenzeiten zu einer Überlastung des Knotenpunktes Kirchhofstraße/ Am Kronengarten kommen, die sich auch auf den weiteren Straßenverlauf in Nord-Süd-Richtung auswirkt. Um auch in den Spitzenzeiten zumindest die Qualitätsstufe D (stabiler Verkehrszustand) für den Knotenpunkt Kirchhofstraße/ Am Kronengarten zu erreichen - und damit auch die weiteren benachbarten Knotenpunkte zu entlasten-, ist folgendes vorgesehen: Die Einrichtung einer zweistreifigen Parkhauseinfahrt mit zwei Abfertigungsanlagen. Zudem sollen die vorhandenen Freigabezeitreserven von 2 Sekunden am Knoten Kirchhofstraße/ Am Kronengarten zu Gunsten der Zufahrt Am Kronengarten genutzt und zusätzlich sollen zu Gunsten dieser Zufahrt noch 2 Sekunden zu Lasten der Fahrtrichtung Süd aufgestockt werden."

In diesem Gutachten wurden die hinzukommenden Stellplätze sowie die bereits vorhandenen Stellplätze des Gebäudes Mittelstraße 35/37- welches nicht im Plangebiet der Änderung liegt - nicht berücksichtigt. Es handelt sich um ca. 45 Stellplätze, deren Auswirkungen allerdings geringfügig sind (in dem Gutachten wurde bei Verwirklichung der Neuplanung des Bebauungsplanes Nr. 14 B von einer Zunahme von 1000 KFZ/Tag ausgegangen). Die 45 Stellplätze sind also für den Kreuzungsbereich tragbar, sowohl wenn die oben erwähnte Neuplanung verwirklicht und die Ampelschaltung gemäß Gutachten angepasst wird, als auch bei Nichtumsetzung des Projektes mit der heutigen Ampelschaltung.

Von der Perspektive des öffentlichen Nahverkehrs aus betrachtet ist das Plangebiet gut an das Buslinniennetz der Stadt Hilden angebunden. Der Haltepunkt Gabelung, an dem sich die Linien 741(Hilden-Mettmann), 781 (Düsseldorf-Hilden), 782 (Düsseldorf-Hilden-Solingen), 783 (Hilden-Solingen) und

784 (Düsseldorf-Hilden-Haan-Wuppertal) treffen, ist nur ca. 180 m vom zukünftigen Haupteingangsbereich in der Mittelstraße entfernt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom ist gewährleistet, allerdings müssen die vorhandenen Stichleitungen vor der Bebauung mit dem Netz verbunden werden.

Sollte sich durch die Neuansiedlung der Verbrauchermärkte die Notwendigkeit einer neuen Transformatorenstation ergeben, ist diese innerhalb des Gebäudes des Verursachers unterzubringen.

Derzeit werden das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser über den Kanal im getrennten System abgeleitet. Dieses soll auch weiterhin geschehen. Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Regenklär- und rückhaltebecken Nove-Mesto-Platz und Am Rathaus.

5. Umweltverträglichkeit

Im vereinfachten Änderungsverfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und sonstigen umweltrelevanten Aussagen gemäß §13 Abs. 3 (BauGB) abgesehen, so dass hier nur ein kurzer Überblick über die Umweltbelange gegeben wird.

5.1 Landschaftsbild/ Grünflächen

Es handelt sich beim Plangebiet um eine seit Jahrzehnten bebaute und genutzte Siedlungsfläche in der Hildener Innenstadt.
Daher gibt es keine Rückwirkungen etwa auf die „freie Landschaft" oder deren Landschaftsbild. Der Bereich ist auch nicht Gegenstand des Landschaftsplanes des Kreis Mettmann oder des Grünordnungsplanes der Stadt Hilden (GOP 2001).

Aufgrund seiner Innenstadtlage und seiner intensiven baulichen Ausnutzung hat das Plangebiet keine relevante Bedeutung für Fauna und Flora.
Es befinden sich entsprechend dem bisherigen Bauplanungsrecht in seiner Entwicklung seit 1960 nur wenige Grünflächen im Plangebiet. Im rückwärtigen Bereich der Häuser Mittelstraße 23 und 25 befinden sich Hausgärten. Ansonsten sind noch wenige kleine Bäume und Ruderalvegetation zu finden.

Da durch die bisherige Planung des Bebauungsplanes Nr. 14 A die gesamte Fläche der Plangebietsänderung vollständig versiegelt ist, muss keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen. Der Versiegelungsgrad wird in die Planänderung übernommen.

5.2 Klima/ Luft/ Lärm

Auch hier spielt wiederum die Innenstadtlage des Plangebietes eine große Rolle. Eine Bedeutung für das Klima im Stadtgebiet von Hilden kann aus der Lage nicht abgeleitet werden.

Aufgrund der Verkehrsbelastung im weiteren Umfeld des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Luftqualität nicht der in freier Natur entspricht. Inwieweit hier Grenzwerte überschritten werden, etwa an der Kirchhofstraße, ist derzeit nicht bekannt. Für die Überwachung der Luftqualität ist nicht die Stadt Hilden, sondern das Landesumweltamt zuständig. Hilden gehört nicht zum Messnetz des LUA, es gibt in Hilden keinen Mess-Container-Standort.
Trotzdem wurde das Thema der Luftqualität bereits im Zusammenhang mit dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 14 B gutachterlich für den Bereich Am Kronengarten und Kirchhofstraße untersucht. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, „dass keine unzulässigen Immissionen durch Luftschadstoffimmissionen aus Abgasinhaltsstoffen, hervorgerufen durch den Kfz-Verkehr beim geplanten Parkhaus, zu erwarten sind." Auch auf die durch die Planung stärker belastete Kirchhofstraße wird es keine Auswirkungen geben, da die dortige Belastung bereits als „Vorbelastung" in die Berechnungen einging. Es wurden hierfür Werte von Messstandorten in Dormagen und Düsseldorf-Lörick herange-

zogen, die von vorneherein eine höhere Verkehrsbelastung als die Kirchhofstraße aufweisen.
Da das Plangebiet der 2. Änderung nicht direkt, wie der Bebauungsplan Nr. 14 B, am Kreuzungsbereich Am Kronengarten/ Kirchhofstraße sondern in noch größerer Entfernung liegt, kann das Ergebnis des Gutachten bedenkenlos auf das Plangebiet der Änderung übertragen werden.

Bezüglich des Lärmschutzes müssen für diese Änderung folgende Punkte mit ihren Auswirkungen auf das Kerngebiet (MK) betrachtet werden:

1. Erhöhung des Parksuchverkehrs entlang der Straße Am Kronengarten und der Parkhausbetrieb, insbesondere bei Verwirklichung der Planung aus dem Bebauungsplan Nr. 14 B
2. Lärmemissionen durch Klimaanlagen der Einzelhandelsbetriebe

Unter Betrachtung des Punktes 1. kann man das Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 14 B heranziehen. Hier zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe gemäß des Bebauungsplanes Nr. 14 B in der Straße Am Kronengarten in einer Immissionshöhe von 7 m ein Tageslärmpegel von 65 - 70 dB(A) entsteht und nachts ein Lärmpegel von 55 - 60 dB(A) zu verzeichnen seien wird. Dieses Ergebnis zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der Straße Am Kronengarten eingehalten werden. Zur Absicherung wird textlich festgesetzt, dass die Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten dürfen.

Bezüglich des Punktes 2. wurde in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die stationären Lüftung- und Kühlungsanlagen der Einzelhandelsgeschäfte schallabsorbierend einzuhausen sind. Ihr Schallleistungspegel wurde begrenzt, um hier Störungen der zulässigen Wohnnutzung im Kerngebiet zu vermeiden.

5.3 Kulturgüter

Es gibt innerhalb des Plangebietes kein Gebäude, das als „Denkmal" in der Denkmalliste eingetragen ist oder deren Eintragungen in die Denkmalliste empfohlen werden und die als denkmalwürdige Gebäude einzustufen sind.

Da das gesamte Plangebiet der 2. Änderung innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung Innenstadt liegt, wurde in die Textlichen Hinweise aufgenommen, dass die Fassade des Hauses Mittelstraße 33 zu erhalten ist, da sie für den Denkmalbereich prägend ist. Des Weiteren wurde die Traufhöhe (TH) für das Haus Mittelstraße 33 auf 60,4 m über NN, also auf die heute vorhandene Höhe, festgesetzt. Da auch das Haus Nr. 23 prägend ist, wurde es schon in der bisherigen Planung mit Baulinien umfahren.

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor.

5.4 Boden / Altlasten/ Wasser

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung durch Bebauung und Parkplatzflächen stark versiegelt. Wenige private Gartenflächen an der Straße Am Kronengarten sind die einzigen relevanten unversiegelten Flächen im Plangebiet.

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im „Altlastenkataster" des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Es liegen für den Geltungsbereich der Planung keine konkreten Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Am Standort des Plangebietes beträgt der höchste Grundwasserstand 45,50 m üNN. Die Grundwasserfließrichtung verläuft südwestlich in Richtung Vorfluter, Grundwasserstauer sind nicht vorhanden. Der Grundwasserleiter mit einer Mächtigkeit von 25,00 m besteht aus Grob- und Mittelsand mit Mittel- und Grobkies.
Die Innenstadtlage und die intensive bauliche Ausnutzung lassen eine Versickerung von Dachniederschlagswasser nicht angebracht erscheinen.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des ehemaligen Umlegungsverfahrens Nr. 21, welches das Gebiet zwischen der Heiligen-, Mittel-, Kirchhof- und Kolpingstraße umfasste und auf Anordnung des Rates der Stadt Hilden am 18.01.1979 für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 eingeleitet wurde. Das Umlegungsverfahren Nr. 21 wurde durch Beschluss des Umlegungsausschusses vom 12.12.1991 mit dem Vorbehalt eingestellt, das zu gegebener Zeit ein Umlegungsverfahren erneut einzuleiten ist, wenn durch neue planerische Zielvorgaben die weiterhin erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen realisierbar werden.

In der Folge der Diskussionen über den Entwurf des Planungs- und Vermessungsamtes zur so genannten „Kronenpassage" vom Dezember 2003 und der Insolvenz von Photo Porst wurde das Grundstück Mittelstraße 29 einer Neuordnung der Grundstücksverhältnisse zur Verfügung gestellt und der Stadt Hilden zu übertragen. Dieses Grundstück stellte ein Schlüsselgrundstück für die weitere Entwicklung im Bereich der Mittelstraße und der Straße Am Kronengarten dar, um im Rahmen einer Einzelhandelsnutzung die seit langem gewünschte Fußgängerverbindung zwischen der Mittelstraße und dem Kronengarten zu schaffen und im Zusammenhang mit der zurzeit laufenden Überplanung des Parkhauses „Am Kronengarten" (Umlegungsverfahren Nr. 40) der Aufwertung der Straße Am Kronengarten ein großes Stück näher zu kommen.

Deshalb hat der Rat der Stadt Hilden in der Sitzung am 23.02.2005 für die Grundstücke Mittelstraße 25 – 33 erneut ein Umlegungsverfahren (Nr. 41) gemäß § 45 ff BauGB angeordnet.

Mit Beschluss vom 08.06.2006 hat der Umlegungsausschuss der Stadt Hilden im Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern die bodenordnerische Voraussetzung zur Neubebauung der Grundstücke Mittelstraße 29 bis 33 geschaffen.

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Die umliegenden Straßen (Heiligenstraße, Am Kronengarten und Kirchhofstraße) wurden bereits endgültig erstmalig hergestellt und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen abgerechnet.

Der geplante Ausbau der Straße „Am Kronengarten" ist bisher in der städtischen Finanzplanung (HPL 2005) für 2006 mit 330.000 € eingeplant. Wegen des derzeitigen Standes des Bebauungsplanverfahrens sowie der Umlegung erfolgt eine Verlagerung nach 2007.

Der Abriss der Häuser Mittelstraße 29 und 31, die Entkernung des Rathskellers und der Neubau der Einzelhandelsläden auf den Grundstücken Mittelstraße 29 bis 33 sind für Ende 2006/ Anfang 2007 angedacht.

Hilden, den 31.07.2006
Im Auftrag

(Groll)
SGL Planung

Planungs- und Vermessungsamt
IV/61.1-Hol

Der Bürgermeister
Hilden, den 26.06.2006

Hilden

Bebauungsplan Nr. 14 A, 2. vereinfachte Änderung;
hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 22.06.2006

Der Rat der Stadt Hilden hat am 03.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 A, 2. vereinfachte Änderung für den Bereich Mittelstraße, Am Kronengarten beschlossen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar in der Hildener Innenstadt zwischen der Mittelstraße und der Straße Am Kronengarten und umfasst die Flurstücke 56, 57, 503, 510, 563, 564, 566, 632 und 633, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 22.06.2006 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. Im Plangebiet selbst wurden schriftlich die Eigentümer und Hausvorstände eingeladen, und in der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internet-Seite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Ratsvertreter: Herr Burchartz, Herr Helikum, Herr Welke
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Danscheidt, Frau Holsträter, Herr Rech , Herr Stuhlträger

Herr Stuhlträger eröffnete die Sitzung um 18.05 Uhr und stellte die Vertreter der Verwaltung vor.

Er informierte die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhalts-Protokoll werde, über den Ablauf der Bürgeranhörung und wies auf deren Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hin.

Frau Holsträter erläuterte dann den Inhalt des vorgestellten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr.14 A, 2. vereinfachte Änderung.

Sodann wurden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger um Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 14 A, 2. vereinfachte Änderung gebeten:

Ein Anwesender fragte, ob die Ansiedlung von Gaststätten mit Biergärten weiterhin möglich sei. *(Dieses wurde bejaht, da die Textlichen Festsetzungen nur die benannten Vergnügungsstätten ausschließen. Es wurde allerdings darauf verwiesen, dass die geplante Ansiedlung von Einzelhandel, zumindest für den westlichen Bereich, keinen Platz für eine Gaststätte bietet.)*

Weiterhin wurde gefragt, ob und wenn ja, wie hoch das geplante Geschäftshaus Mittelstraße 29-33 an das vorhandene Gebäude Mittelstraße 27 angebaut wird. *(An Hand der Skizze zur Fassadengestaltung wurde gezeigt, dass das geplante Gebäude angebaut wird und in welcher Höhe.)*

Ein Herr wollte wissen, ob der Durchgang durch das Gebäude gewährleistet sei. *(Das sei zu den Geschäftszeiten der Fall, war die Antwort.)*

V:\61\ALLGEMEIN\610-01-2_BPLAN\014\A\14A-02\BÜRGERANHÖRUNG\12-BÜRGERANH_PROTOKO

Es wurde sich danach erkundigt, ob der Neubau unterkellert werde, da ansonsten bei den Verdichtungsmaßnahmen - wie beim Bau von H&M - sehr störende Erschütterungen über Wochen zu ertragen seien. *(Herr Stuhlträger antwortete darauf, dass derzeit nur im nördlichen Bereich Keller vorhanden seien, und im südlichen Bereich, bis evt. auf einen Luftschutzbunker, nicht. Für den Neubau wurde bisher kein Keller geplant.)*

Ob es keine Alternativen zur Ansiedlung von C&A gäbe, da es bereits so viele Textilgeschäfte in Hilden gibt, wurde gefragt. *(Herr Danscheidt, als Dezernent auch für die Wirtschaftsförderung, erklärte daraufhin, dass erfahrungsgemäß eine Clusterbildung von Textilgeschäften neue Kunden bringen würde, anstatt Konkurrenz zu verursachen.)*

Ein Anwesender erkundigte sich danach, wann mit dem Beginn der Baumaßnahme zu rechnen sei. *(Der Beginn wurde auf ca. Anfang 2007 datiert, mit Fertigstellung Ende 2007, zum Weihnachtsgeschäft.)*

Inwieweit in der Mittelstraße durch die Baumaßnahme Störungen und eine Straßenverengung aufträten, wurde sich erkundigt. *(Herr Stuhlträger erklärte daraufhin, dass die Baustelle hauptsächlich über die Straße am Kronengarten abgewickelt werden soll und somit die Beeinträchtigung für die Mittelstraße bis auf die Baustellenabzäunung von ca. 2 m gering gehalten wird.)*

Nach Ende der Diskussion erklärte Herr Stuhlträger, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll in ca. 2 – 3 Wochen im Planungs- und Vermessungsamt und im Internet zur Verfügung stünde.
Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Herr Stuhlträger dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 18:35 Uhr.

T:\IV61\ALLGEMEIN\610-01-2_BPLAN\0114A\14A-02\BÜRGERANHÖRUNG\2-BÜRGERANH_PROTOKOLL.DOC

Hilden, den 22.06.2006

Anwesenheitsliste

Bürgeranhörung
zum
Bebauungsplan Nr. 14 A, 2. Änderung

Name und Anschrift	Unterschrift
Kochmann, Horst	dUH
Hezikum, Hans-H	[illegible]
Kroner, Barbara Mittelstr. 30	Kroner
Welke Horst	Welke
Long, Winfried	W. Long
Tesche, Hansjost	[illegible]
" [illegible]	[illegible]
Caspari, Rosemarie	R. Caspari
Krasemann-Sharma	[illegible]
Opitz Harald	[illegible]
Wilhelm Bernhard	FDP
Kolbe, Mittelstr. 27	E. Kolbe
Prof. Krebs [illegible]	[illegible]

Textliche Festsetzungen:

1. Kerngebiete (gem. § 7 BauNVO)

1.1 Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte, Diskotheken, Tanzlokale) sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO ausgeschlossen.

1.2 Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit der Nutzungsart "Sex-Shop" sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO ausgeschlossen.

1.3 Sonstige Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.4 Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO ausgeschlossen. Außerdem sind die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem § 18 BauNVO)

2.1 Die Traufhöhe (**TH**) für das Haus Mittelstraße Nr. 33 wird auf **60,4 m über NN** festgesetzt.

2.2 Im Bereich **II FD** darf die Dachhaut maximal **62,0 m über NN** liegen. Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO sind überdachte Aufgänge und Zuwegungen auf dem Flurstück 503 innerhalb des Plangebietes sowie allgemein stationäre Lüftungs- und Kühlanlagen von dieser Festsetzung ausgenommen.

. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24)

3.1 Die stationären Lüftungs- und Kühlungsanlagen der Einzelhandelsgeschäfte sind schallabsorbierend einzuhausen. Ihr Schallleistungspegel Lw ist auf folgende Werte zu begrenzen:
Tagzeit (6.00 - 22.00 Uhr) = Lw ≤ 80 dB(A)
Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) = Lw ≤ 70 dB(A)
Heraus hörbare Einzeltöne sind unzulässig. Lassen sich Einzeltöne nicht vermeiden, muss dem Wert ein Tonzuschlag gemäß DIN 45645 Teil 1 hinzugefügt werden. Messwert und Tonzuschlag dürfen dann zusammen die o.g. Werte nicht überschreiten.

3.2 Die erforderlichen Gesamtschalldämmmaße gelten ohne rechnerischen Nachweis als eingehalten, wenn jedes Element der bezeichneten Außenflächen (Wände, Fenster, Dachflächen und Lüftungen, die direkt Wohn- bzw. Büroräume begrenzen) gewährleistet, dass die durch von außen eindringenden Lärm erzeugten Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

Textlicher Hinweis

Das gesamte Plangebiet liegt im Denkmalbereich Innenstadt.
Die Fassade des Hauses Mittelstraße Nr. 33 ist zu erhalten, da sie für den Denkmalbereich prägend ist.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 nr.1 des Baugesetzbuches –BauGB–, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung –BauNVO–)

MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

(2,0) — Geschoßflächenzahl

1,0 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest– und Höchstmaß

FH max. 64,3 — max. Firsthöhe über NN

SD — Satteldach

FD — Flachdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

g — geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

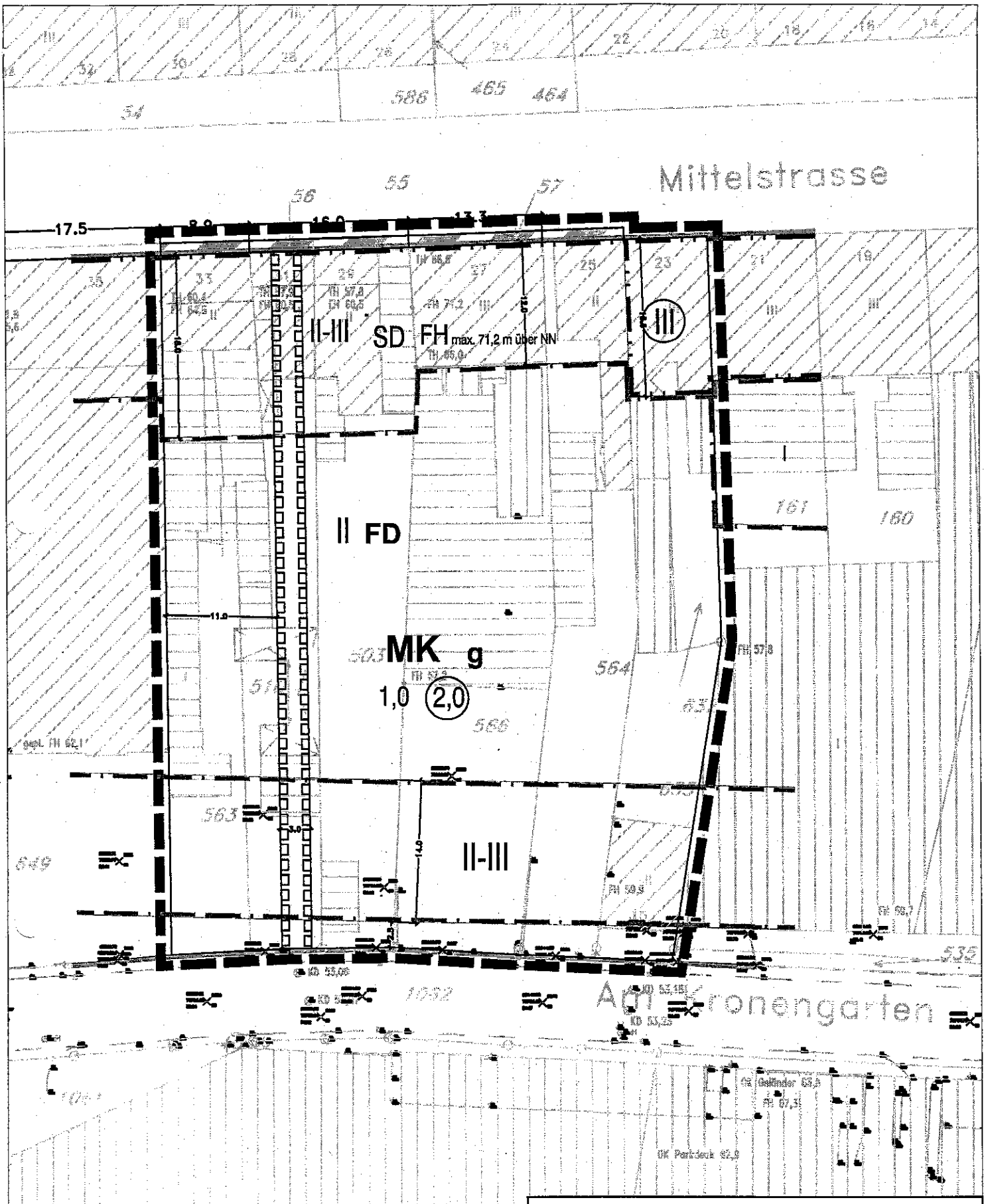
Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 A

Maßstab 1 : 500 **07/2006**