

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 06.03.2007
AZ.: IV/61.1 Groll-73A, 5.Änd.

WP 04-09 SV 61/149

Beschlussvorlage

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung (VEP Nr.9) für den Bereich Mittelstr./Bismarckstr./ Itter/ Dr.Ellen-Wiederhold-Platz (Hauptfiliale der Sparkasse HRV); hier: 1. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; 2. Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	21.03.2007
Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2007

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	21.03.2007	vertagt
Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2007	mehrheitlich beschlossen Ja 16 Nein 3

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

1. dem Antrag der Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert vom 06.02.2007 auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich Mittelstraße/ Bismarckstraße/ Itter/ Dr. Ellen Wiederhold-Platz zuzustimmen;
2. die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 A als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Hildener Innenstadt direkt an der Fußgängerzone Mittelstraße im Eckbereich mit der Bismarckstraße; es wird begrenzt von der Westseite der Bismarckstraße im Westen, dem Verlauf der *nördlichen* Ittergrenze im Norden, den östlichen Grenzen der Flurstücke 1022 und 1077 (in Flur 49 der Gemarkung Hilden) im Osten und durch die Mittelstraße im Süden.

Mit der vorhabenbezogenen Änderung soll erreicht werden, einen Neubau auf dem heutigen Grundstück der Hauptfiliale Hilden der Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert sowohl von seinen Nutzungen her als auch hinsichtlich seiner Gestaltung in das Umfeld der Hildener Innenstadt städtebaulich einzufügen.“

Erläuterungen und Begründungen:

Schon vor einigen Monaten wurden die Neubau-Pläne der Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert für das Grundstück der heutigen Hauptfiliale an der Mittelstraße (Nr. 44) durch entsprechende Presseberichte öffentlich.

Inzwischen wurde seitens der Sparkasse HRV ein Antrag eingereicht, für den Neubau im Vorfeld einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) erstellen zu lassen. Dieser Antrag mit den beigefügten Unterlagen ist Bestandteil dieser Sitzungsvorlage. Die Zielsetzung ist die Schaffung eines reinen Büro- und Geschäftsgebäudes, in dem die Handelsnutzungen (hier: großflächiger Einzelhandel) gegenüber der Banknutzung flächenmäßig deutlich überwiegen. Weiterhin geht es um den Bau zweier öffentlich nutzbarer Tiefgaragengeschosse (Erweiterung der Rathaus-Tiefgarage) und um die räumliche Erweiterung des Dr. Ellen-Wiederhold-Platzes.

Das heutige Planungsrecht wird durch den Bebauungsplan Nr. 73 A, 1. Änderung aus dem Januar 1989 definiert. Dieser sieht für das betroffene Grundstück ein Kerngebiet (MK) mit bis zu VI Geschossen vor und umfährt das heutige Sparkassengebäude mit Baugrenzen.

Das angesprochene Grundstück mit seiner bisherigen Nutzung als Hauptstelle der Sparkasse Hilden/ Ratingen/ Velbert liegt im unmittelbaren Zentrum der Stadt Hilden. Durch die Fusion der Stadtparkasse Hilden mit den Sparkassen aus Ratingen und Velbert haben sich Effekte nicht nur auf geschäftlicher, sondern auch auf organisatorischer Ebene ergeben, so dass Verwaltungsflächen im bisherigen Ausmaß in Hilden nicht mehr benötigt werden. Daraus hat sich im weiteren Diskussionsprozess die Idee entwickelt, das heutige Gebäude aus

dem Jahr 1974 abzureißen und an gleicher Stelle ein neues Gebäude zu errichten, mit dann zeitgemäßen (d.h. gemischten) Nutzungen und Eigenschaften.

Dieser Gedankengang ist durchaus nachvollziehbar, von Seiten der Stadtplanung sind bei einer Umsetzung allerdings aus gesamtstädtischem Interesse heraus verschiedene Aspekte zu beachten, die auch in ein Bebauungsplan-Verfahren einfließen müssen.

Hierbei handelt es sich zunächst um städtebauliche Aspekte:

Ein Neubau muss sich in die Struktur der Innenstadt einfügen hinsichtlich Höhe und Volumen, er muss funktionale Vorteile nicht nur für die Bauherren mit sich bringen, sondern auch die öffentlichen Nutzungen auf der Mittelstraße und insbesondere auf dem Dr. Ellen-Wiederhold-Platz unterstützen bzw. fördern.

Zudem ist darauf zu achten, dass durch neue Einzelhandelsflächen die derzeitige Balance der Innenstadt nicht aus dem Gleichgewicht gebracht wird.

Bereits vor gut einem Jahr zeigte eine Ausstellung von Entwürfen von Studierenden der FH Düsseldorf (Fachbereich Architektur), welche vielfältigen Möglichkeiten es gibt, diesen Ansprüchen auch in architektonisch überzeugender Weise gerecht zu werden.

Bei dem von der Sparkasse Hilden/ Ratingen/ Velbert genannten Projektentwickler P.u.C. GmbH, Düsseldorf, handelt es sich um den gleichen Entwickler, der in der Hildener Innenstadt schon für die Neubauten Mittelstraße 35/37 (H&M, Deichmann) sowie Mittelstraße 29 – 33 (zukünftig: C&A) verantwortlich zeichnet. Die beigefügten „vorläufigen“ Konzept-Skizzen hat – im Auftrag des Projektentwicklers - das gleiche Architektur- Büro ausgearbeitet, das den Neubau Mittelstraße 29-33 entworfen hat.

Hinsichtlich des ausgewählten Planungsbüros (für die Durchführung des eigentlichen Bebauungsplan-Verfahrens) ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch keine endgültige Entscheidung getroffen worden. Neben dem im Antragsschreiben genannten Planungsbüro ist z.Zt. auch noch das Büro ISR aus Haan im Gespräch.

Aus Gründen der Zeitersparnis wird in dieser Sitzungsvorlage nicht nur der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgestellt und zur Beschlussfassung vorgesehen (wie sonst bei derartigen Anträgen üblich), sondern gleichzeitig auch der Aufstellungsbeschluss für die dann 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 A, dessen 1. Änderung (s.o.) das derzeitige Planungsrecht darstellt.

Im Falle einer Zustimmung zum beantragten Verfahren ist dann keine weitere Beratung im Stadtentwicklungsausschuss für einen separaten Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Vorlage des Berichtes über den Stand der Bauleitplan-Verfahren an den Stadtentwicklungsausschuss wurde in der am 14.02.2007 beschlossenen Prioritätenliste für das Jahr 2007 auch das hier jetzt zu beratende Bauleitplan-Verfahren mit berücksichtigt.

(G. Scheib)