

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 18.05.2007

AZ.: IV/61.1-Hol

WP 04-09 SV 61/162

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 14B, 1. vereinfachte Änderung für den Bereich Am Kronengarten / Kirchhofstraße; hier: 1. Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf; 2. Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	06.06.2007
----------------------------	------------

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	06.06.2007	mehrheitlich beschlossen Ja 14 Nein 4
----------------------------	------------	--

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. die Verwaltung damit zu beauftragen, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der **Variante I** einzuleiten;
2. die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 B gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Am Kronengarten in der Hildener Innenstadt und umfasst die Flurstücke 492, 496, 500, 507, 532, 536, 555, 571, 1061, 1064, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Die vereinfachte Änderung soll ermöglichen zwei Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäfte anzusiedeln und des Weiteren die Nutzung als Parkhaus aufrecht zu erhalten.“

Erläuterungen und Begründungen:

Im März 2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 14 B rechtskräftig. Mit der Aufstellung dieses Planes wurde beabsichtigt, den Bereich der Straße Am Kronengarten aufzuwerten. Es sollten dort Einzelhandelsansiedlungen und der Umbau des vorhandenen Parkhauses ermöglicht werden.

Dieses Planungsziel wird mit der Änderung des Bebauungsplanes weiterhin verfolgt. Da die gewünschte Ansiedlung eines Elektrofachmarktes im ersten Obergeschoss des geplanten Gebäudes nicht funktionierte, sieht die neue Planung vor, dass im Erdgeschoss zwei Lebensmittelanbieter einziehen können. Zusätzlich zu dem bereits vorgesehenen Aldi-Markt, soll nun ein Bio-Supermarkt (denn's bio) angesiedelt werden. Hiervon verspricht man sich eine ideale Ergänzung zu Aldi sowie eine attraktive Erweiterung des Einzelhandelsangebotes im Hildener Zentrum. Auch der Erhalt der Parkhausnutzung ist in dem neuen Konzept weiterhin vorgesehen, allerdings im östlichen Gebäudeteil nicht mehr im Erdgeschoss, wie ursprünglich geplant, sondern im gesamten Gebäude ab dem ersten Obergeschoss.

Derzeit befinden sich 352 Stellplätze im Parkhaus Am Kronengarten. Durch die Planung im Bebauungsplan Nr. 14 B wurden sie auf 319 reduziert.

Nun liegen drei Planungsvarianten vor (siehe auch Anhang), die sich ursächlich in der Anzahl der Stellplätze unterscheiden:

Variante I:

Diese Konzeption sieht die Unterbringung der Einzelhandelsgeschäfte im Erdgeschoss vor und darüber, in vier Geschossen, die Parkebenen, wobei die vierte Ebene im östlichen Gebäudeteil wegfallen soll. Mit dem Verzicht auf die vierte Ebene im östlichen Gebäudeteil soll zum einen das benachbarte südöstliche Grundstück vor negativen Auswirkungen bewahrt und zum anderen dem Gebäude die Massivität genommen werden. Bei dieser Variante werden 305 Stellplätze entstehen, also nur 14 weniger als in der Ursprungsplanung. Da mit der ursprünglichen Planung durch den Elektromarkt eine intensivere Nutzung des Parkhauses verbunden gewesen wäre als das voraussichtlich bei dem geplanten Konzept der Fall sein wird, werden die fehlenden Stellplätze durch eine

geringere Nutzung kompensiert.
Diese Variante wird von der Verwaltung favorisiert.

Variante II:

Die Planung unterscheidet sich lediglich dadurch von Variante I, dass alle vier Parkebenen als Vollgeschosse ausgeführt werden. Damit ergibt sich ein Stellplatzangebot von 345 Plätzen. Nachteile sind, wie bei Variante I bereits beschrieben, die negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die Gestaltung des Gebäudes.

Variante III:

Diese Variante wird oberirdisch wie die Variante I ausgeführt. Allerdings ist hier der Bau einer Tiefgarage unter dem Gebäude geplant. Durch das Tiefgaragengeschoss würden 87 Stellplätze zusätzlich geschaffen, abzüglich 9 ebenerdiger Plätze, die durch die Erschließung verloren gingen. Insgesamt stellt sich die Erschließungssituation der Tiefgarage problematisch dar, so dass die Tiefgarage nur einspurig durch Ampelschaltung befahrbar und für Dauerparker nutzbar wäre. Die Erweiterung der äußeren Erschließung für die Ein- bzw. Ausfahrten würde den benachbarten Baumbestand in Gefahr bringen.

Nicht zuletzt sprechen die Kosten gegen den Bau der Tiefgarage: Durch den erforderlichen Vorbau, den notwendigen Brandschutz, die aufwendige Entlüftungstechnik und die bauliche Sicherung des Hertie-Kellers werden sich die Kosten für die Tiefgarage (Gewinn von 78 Stellplätzen) auf voraussichtlich ca. 500.000,- Euro belaufen.

In allen beschriebenen Varianten bleibt das Planungsziel, welches schon mit dem Bebauungsplan NR. 14 B verfolgt wurde, erhalten. Es wird weder die Art noch das Maß der Nutzung grundlegend geändert, so dass die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes 14 B durch die Änderung nicht berührt werden. Somit schlägt die Verwaltung ein vereinfachtes Änderungsverfahren vor. Das vereinfachte Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplanes ermöglicht es, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange und von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und sonstigen umweltrelevanten Aussagen abzusehen. Da die Umweltprüfung bereits mit dem Bebauungsplan 14 B abgehandelt wurde und sich keine grundlegenden Änderungen ergeben, wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Auch wird auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit soll allerdings trotzdem, in Form einer Bürgeranhörung, durchgeführt werden.

Im Anhang zur Sitzungsvorlage befinden sich außer den Planvarianten weitere Unterlagen:

- Zum Vergleich das aktuelle Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Nr. 14 B
- Die Beschreibung des Architekten über die gestalterischen Auswirkungen der Änderungen (im Anhang zur SV: Am Kronengarten: Voraussetzung/ Inhalte)
- Der Grundriss des geplanten Vorhabens mit den städtebaulichen Vorstellungen zur Gestaltung der Straße Am Kronengarten. Diese Planung wurde allerdings vom städtischen Tiefbauamt noch nicht auf ihre Durchführbarkeit überprüft. Hier könnten gegen die Planung eine fehlende Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger, die durch den Bau neuer Kanäle vorgegebene Entwässerungssituation und die Pflegekosten des angedachten Pflasters stehen.

Zusätzlich wird allen Fraktionen eine kolorierte Ausfertigung der Planungsperspektiven des Kronengartens zugesandt.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss würden die verwaltungsinternen Ämter beteiligt sowie die Überarbeitung einiger Gutachten in Auftrag gegeben. Die Bürgeranhörung könnte nach den Sommerferien durchgeführt werden.

(G. Scheib)