Der Bürgermeister

Hilden, den 22.07.2009
AZ.: IV/61.1-Groll_73A,6.Änd.

WP 04-09 SV 61/295

Hilden

Mitteilungsvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 73A, 6.Änderung (VEP Nr. 13) für den Bereich Mühlenstraße/ Hochdahler Straße/ Mittelstraße (Reichshof); hier: Sachstandsbericht

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Bemerkungen
Stadtentwicklungsausschuss	19.08.2009	

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 73A, 6.Änderung (VEP Nr. 13) zur Kenntnis.“

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 73A, 6.Änderung (VEP Nr. 13) beschäftigt sich mit dem Projekt des „Neuen Reichshofs“; sein Plangebiet liegt zwischen Mühlenstraße, Hochdahler Straße, Mittelstraße und der St. Jacobus-Kirche.

Bereits im Dezember 2007 wurde ein Antrag der kath. Kirchengemeinde St. Jacobus, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan für den genannten Bereich zu ändern, seitens des Ausschusses einstimmig angenommen.
Gleichzeitig wurde ebenfalls einstimmig die städtebauliche Konzeption für die Neugestaltung des Bereiches beschlossen, die den Bauleitplan-Verfahren zugrunde liegen soll.

Die städtebauliche Konzeption geht dabei auf einen Entwurf des Hildener Architekten Ch. Gemeiner zurück.

Nach einer längeren Phase der Erstellung einer Vertragsgrundlage zwischen der kath. Kirchengemeinde St. Jacobus und dem Investor konnte der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 18.03.2009 wiederum einstimmig den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 73 A, 6.Änderung (VEP Nr. 13) beschließen und damit das Verfahren formell einleiten.

Als Vorhabenträger tritt dabei die „Reichshof Hilden GmbH“, Haan, auf, als Planungsbüro die Firma ISR Stadt+Raum, ebenfalls aus Haan.

Am 30.04.2009 wurde zu dem Bebauungsplan und dem damit verbundenen Projekt die Bürgeranhörung durchgeführt. Das Protokoll dieser Veranstaltung liegt der Sitzungsvorlage bei.
Ebenfalls wurde im Zeitraum März/ April 2009 die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Bürgeranhörung und erste Behördenbeteiligung haben dazu geführt, dass bezüglich der städtebaulichen Abwägung zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Sitzungsvorlage für den Offenlagebeschluss vorgelegt werden kann.
Insbesondere zwei Aspekte sind noch zu bearbeiten, die archäologische und die verkehrsplanerische Situation.

1. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege des Landschaftsverbandes Rheinland hat sich zum Thema möglicher archäologischer Funde geäußert. Daraufhin sind entsprechende Recherchen durchgeführt worden, die darauf hindeuten, dass ggfs. noch Relikte eines alten, in der Zeit von frühestens 1682 bis 1807 genutzten Friedhofes im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgefunden werden könnten. Dieser Aspekt muss in Absprache mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege in seinen Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans und seines begleitenden Durchführungsvertrags und damit auf die spätere Begleitung von baulichen Maßnahmen noch bewertet werden.
   Der vom Stadtplanungsbüro erstellte Recherchebericht liegt der Sitzungsvorlage bei.

   Auch auf direkte denkmalpflegerische Aspekte muss im Rahmen der Abwägung für den Offenlagebeschluss noch eingegangen werden.

2. Bereits in der Bürgeranhörung ist Kritik an der geplanten Verkehrserschließung geäußert worden, die im wesentlichen über die Mühlenstraße sowie die Straße Am Rathaus erfolgen soll.

   Zwischenzeitlich haben sich einige weitere Anwohner schriftlich gemeldet, die ebenfalls das Verkehrsthema in dem Mittelpunkt ihrer Kritik stellen. Auch haben die BA sowie die CDU-Ratsfraktion sich mit Anträgen zur Lage der Tiefgarageneinfahrt für das Vorhaben beschäftigt.

   Nun muss zunächst festgestellt werden, dass sich das Verkehrskonzept (nämlich die weitge-

hende Erschließung über die Mühlenstraße und die Straße Am Rathaus) seit der grundsätzlichen Entscheidung im Dezember 2007 nicht geändert hat. Deshalb ist die aus diesem Projekt resultierende zusätzliche KfZ-Belastung an der Einmündung Am Rathaus in die Berliner Straße auch bereits in dem im Rahmen des Sparkassenbebauungsplans erstellten Verkehrsgutachten eingeflossen und berücksichtigt worden.

Es ist derzeit ein Verkehrsgutachten in Arbeit, welches nicht nur die Erschließung über die Mühlenstraße / Am Rathaus in ihren Auswirkungen untersucht, sondern auch mögliche Alternativen beleuchtet und bewertet.
Folgende Alternativen werden zusätzlich untersucht:

- Erschließung über die Mühlenstraße mit unmittelbarer Anbindung an die Straßenkreuzung Berliner Straße / Hochdahler Straße (Öffnung des Wendehammers)
- Anbindung der Tiefgarage an die Hochdahler Straße nördlich der heutigen Bushaltestelle
- Anbindung der Tiefgarage über die Mittelstraße an die Hochdahler Straße
- Nutzung der Anbindung der Tiefgarage über die Mühlenstraße / Am Rathaus ausschließlich für den privaten KfZ-Verkehr (Stellplätze für Wohnungen und kath. Kirche), Anlieferung der gewerblichen Nutzflächen (Einzelhandel / Gastronomie im Erdgeschoss und evtl. Büros und Praxen im 1. Obergeschoss) ausschließlich über Hochdahler Straße und Mittelstraße / Jacobus-Platz sowie ggfs. Reduktion der Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage

Diese hier aufgezählten Erschließungsmöglichkeiten sind bisher noch nicht im Verkehrsgutachten ausreichend untersucht worden, um die Pro- und Contra-Argumente gegeneinander abwägen zu können.
Außerdem müssen die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zudem noch mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW als Straßenbaulastträger der Berliner Straße sowie auch für diesen Abschnitt der Hochdahler Straße abgestimmt werden.

Erst nach abschließender Aufarbeitung beider Abwägungsbelange kann die Verwaltung, in Absprache mit dem Vorhabenträger, eine Sitzungsvorlage mit einem Abwägungsvorschlag sowie dem Offenlagebeschluss vorlegen.

Weiterhin ist parallel zur Vorbereitung der städtebaulichen Abwägung auch einerseits die Bereitstellung städtischer Flächen aus der Mühlenstraße für das Vorhaben noch vertraglich zu gestalten. Der Stadtentwicklungsausschuss hatte hierzu im Dezember 2007 seine grundsätzliche Bereitschaft signalisiert. Jedoch ist der Umfang abhängig von dem Ergebnis, welche Form der Erschließung für die Tiefgarage und der sonstigen gewerblichen Nutzungen von der Stadt Hilden als Träger der kommunalen Planungshoheit beschlossen wird.
Andererseits ist noch ein Durchführungsvertrag zu erarbeiten, in dem die sonstigen Pflichten des Vorhabenträgers spezifiziert werden. Neben dem Nachweis der ausreichenden Bonität und der Umsetzungszeit für das Vorhaben gehören hierzu sicherlich, die Verpflichtung zum Umbau der Mühlenstraße im Bereich des Vorhabens und des Wendehammers sowie Verpflichtungen des Vorhabenträgers zu Maßnahmen, den CO_2-Ausstoß zusätzlich als gesetzlich gefordert zu reduzieren.

Grundsätzlich ist aber darauf hinzuweisen, dass die Stadt Hilden mit diesem Projekt erstmals seit Jahrzehnten die Möglichkeit hat, den Eckbereich Berliner Straße / Hochdahler Straße / Mittelstraße entsprechend seiner städtebaulichen Präsenz und Lage in der Stadt auch tatsächlich aufzuwerten. Dieses Ziel gilt es bei aller Diskussion im Detail aus Sicht der Verwaltung immer im Blick zu behalten.

Günter Scheib