Der Bürgermeister

Hilden

Hilden, den 27.09.2007
AZ.: IV/61.1 isr_73A-5

WP 04-09 SV 61/190

Beschlussvorlage

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung für den Bereich Mittelstraße / Bismarckstraße / Dr.- Ellen-Wiederhold-Platz - hier: Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf und das weitere Bauleitplanverfahren

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	17.10.2007	

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	17.10.2007	einstimmig beschlossen Ja 18 Enthaltung 1

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Entwurfes weiter zu führen. Basierend auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan kann ein Bebauungsplanentwurf nebst Begründung erarbeitet und die notwendigen Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.03.2007 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73A, 5. Änderung für den Bereich Mittelstraße / Bismarckstraße / Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz beschlossen. Das Vorhaben wurde dem Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 12.09.2007 vorgestellt und den Fraktionen in die Beratung der politischen Gremien gegeben.

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt inmitten der Hildener Innenstadt und ist mit einem Bankgebäude der Sparkasse Hilden aus den 1970er Jahren bebaut. In Bezug auf die Nutzung des Gebäudes, die Gestaltung der Fassade und des umliegenden Stadtraums ist die bestehende Baustruktur nicht mehr wirtschaftlich. Zudem ist das Gebäude aufgrund der in der Bauzeit verwendeten Baustoffe (Asbest) belastet und sanierungsbedürftig. Eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung des baulichen Bestandes sowie eine Behebung der Gestaltungs- und Bausubstanzmängel erscheinen nicht sinnvoll.

Ziel und Wunsch des Vorhabenträgers ist, eine für den zentralen Standort angemessene bauliche Nutzung mit einem Büro-, Bank- und Geschäftshauses herbeizuführen, das sich in Bezug auf die Höhenentwicklung und Gebäudekubatur in den Nutzungszusammenhang der Hildener Innenstadt einfügt und zu einer Aufwertung des umliegenden Stadtraums beiträgt.

Die geplante Einzelhandelsnutzung soll mit den anderen vorhandenen Standorten im Stadtgebiet und den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Gemeinden konfliktfrei sein. Die mit der Planung in Zusammenhang stehenden Verkehre und Immissionen sollen für das Umfeld verträglich gestaltet werden.

Um eine Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen ist die Stadt Hilden bereit, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 A zu ändern. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73A 5. Änderung soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung schaffen.

Vor diesem Hintergrund wurde der städtebauliche Entwurf und die Fassadengestaltung am 12.09.2007 dem Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt, der hier kurz erläutert wird. Der Entwurf ist in der Anlage beigefügt.

Das planerische Konzept sieht die Errichtung eines geschwungenen bis zu viergeschossigen Büro-, Bank- und Geschäftshauses vor. Für die unteren zwei Geschosse (Erdgeschoss und 1. OG) ist im Nutzungskonzept großflächiger Einzelhandel und die Sparkasse Hilden geplant, das sich innerhalb des geschwungenen Baukörpers befinden wird. Nach den Ausführungen des Architekten soll das Gebäude die Dynamik und Wirtschaftkraft der Stadt Hilden zum Ausdruck bringen.

Für die zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung sind rd. 4.000 m² Verkaufsfläche geplant. Durch die Schaffung attraktiver Einzelhandelsflächen an einem zentralen Standort soll die Versorgungs-

funktion der Hildener Innenstadt gestärkt werden.

Des weiteren sind auf dem Gebäude zwei weitere riegelartige Geschosse (2. und 3. OG), die in Nord-Süd- bzw. West-Ost-Richtung angeordnet sind, vorgesehen, in denen Flächen für die Sparkasse Hilden mit Büros und Veranstaltungsräumen vorgehalten werden. Für diese Teile des geplanten Gebäudes ist eine Nutzfläche von rd. 3.200 m² geplant.

Durch die Anordnung des geplanten Baukörpers sollen die Räume der umliegenden Straßen bzw. der Bereich zur Itter eindeutig gefasst und stadtgestalterisch aufgewertet werden.

Die Planung des Gebäudes sieht eine Begrünung der Dachflächen als sog. „Dachgarten“ vor, die der Gestaltung des Baukörpers dient und zudem positive Eigenschaften für die Wärmedämmung des Gebäudes besitzt. Insgesamt soll der Energiebedarf des Gebäudes durch große Glasflächen in den Fassaden, das hausinterne Lüftungssystem und die Wärmedämmung auf ein erforderliches Minimum reduziert werden. Im weiteren Verfahren werden weitere Möglichkeiten von Energieeinsparung einerseits und die Nutzung alternativer Energieträger andererseits geprüft. Untersucht werden in diesem Zusammenhang eine Photovoltaikanlage auf den Büroriegeln sowie die Nutzung alternativer Energien durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Kraft-Wärme-Kopplung.

Die konkrete Gestaltung der Außenflächen wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet und abgestimmt. In diesem Zusammenhang werden landschaftsgestalterische Maßnahmen im Übergangsbereich zur Itter vertiefend ausgearbeitet und konkretisiert. Auch werden die Gestaltung des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes sowie alternative Zugangsmöglichkeiten bezüglich des Treppenhaus zur Tiefgarage auf dem Platz im Sinne einer deutlichen Aufwertung der räumlichen Situation im weiteren Verfahren geprüft. Ziel sollte stets sein durch bessere Einsehbarkeit und Aufenthaltqualität eine Verbesserung für die Platzsituation zu erzielen.

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die umliegenden Verkehrsflächen. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gebäudes soll über die Bismarckstraße erfolgen. Fußläufig wird das geplante Gebäude über einen Haupteingang von der Mittelstraße angebunden. Eine sinnvolle Anordnung von Fahrradstellplätzen und Taxistandplätze im Straßenraum werden im weiteren Bauleitplanverfahren geklärt.

Der ruhende Verkehr für die geplanten Nutzungen wird in einer zweigeschossigen Tiefgarage mit rd. 150 Stellplätzen unterhalb des geplanten Gebäudes untergebracht.

Für die Erschließung des Geländes wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durch die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH (Bericht vom 29.06.2007) erstellt, die verschiedene Erschließungsvarianten insbesondere in Bezug auf die Anbindung der geplanten Tiefgarage prüfen und bewerten soll. Auf Grundlage einer umfangreichen Erhebung wurden verschiedene Varianten möglicher Anbindungen und Verbindungen der Tiefgarage analysiert.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Variante 2a (Ein- und Ausfahrt von der Bismarckstraße ohne Verbindung mit der Tiefgarage Rathaus) wesentliche Vorteile hat und zur Umsetzung zusammen mit einer Veränderung des Signalprogramms des Knotenpunktes Berliner Straße / Bismarckstraße empfohlen wird. Die Variante ermöglicht, so die Gutachter, eine klare Zuordnung der Verkehre zu den Parkhäusern und vermeidet eine Verschärfung bereits bestehender Rückstauereignisse in der Straße Am Rathaus. Durch geringfügige Anpassungen im Signalprogramm des Knotenpunktes Berliner Straße / Bismarckstraße können die Standzeiten aller Fahrzeuge im Umfeld reduziert und die zusätzlich anfallenden Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden.

Aufbauend auf dem Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung wurde ein Immissionsschutzgutachten durch das Gutachterbüro TAC Bericht vom 20.08.2007) erarbeitet, um die Verträglichkeit der geplanten Nutzung und der damit verbundenen Lärmimmissionen (gewerbliche

Immissionen durch Betrieb und zusätzlicher sowie nutzungsbedingter Verkehrslärm) zu prüfen.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass in Bezug auf den gewerblichen Lärm, der sich aus dem Betrieb des Planungsvorhabens ergibt die einschlägigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den Immissionsorten tagsüber eingehalten werden, wenn bestimmte Bedingungen bei Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Der Schallleistungspegel stationärer Anlagen des Gebäudes (z.B. Lüftung, Kühlung) ist auf Lw <= 70 dB(A) zu begrenzen. Ferner sind eventuelle Regenrinnen in der Tiefgaragenein- und -ausfahrt geräuschmindernd zu gestalten (z.B. Auflagerung des Gitterrostes auf Hartgummiprofile). Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch einzelne, kurzzeitige und selten auftretende Geräuschspitzen um mehr als 30 dB(A) wird nicht erwartet.

Durch die Planung einer Tiefgarage unterhalb des vorgesehenen Gebäudes wird insbesondere in der Bismarckstraße zusätzlicher Verkehr erzeugt. Unter Zugrundelegung der Verkehrsprognose aus der verkehrstechnischen Untersuchung (s. Erschließung / Verkehr) wird bedingt durch das Vorhaben von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der Bismarckstraße von rd. 1.000 Fahrten pro Tag ausgegangen.

Vor dem Hintergrund dieser Daten kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, das der zusätzliche nutzungsbedingte Verkehr an dem ungünstigst gelegenen Wohngebäude zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um 1 dB(A). Bei einer alleinigen Betrachtung des Verkehrslärm der Bismarckstraße erhöht sich der Beurteilungspegel um 2 dB(A). Insgesamt können die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV an dem ungünstigst gelegenen Gebäude (Haus Nr. 23) nicht eingehalten werden. Der Grenzwert wird bereits in der Ausgangssituation um 9 dB(A) (im Planungsfall um 10 dB(A) überschritten. Einen großen Anteil an dieser Überschreitung trägt auch die Nähe zur stark frequentierten Berliner Straße. Die Erhöhung um 1 dB(A) auf einen Wert < 70 dB(A) stellt für die Planung keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nach gutachterlicher Aussage der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

Um die Zentrenverträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung und die dabei entstehenden zusätzlichen Verkaufsflächen frühzeitig zu erkennen, wurde eine Verträglichkeitsanalyse durch die BBE Unternehmensberatung GmbH (Bericht vom 11.05.2007) erstellt. Das Plangebiet liegt demnach innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Hilden und entspricht damit den aktuellen landesplanerischen Zielvorgaben des § 20a LEPro.

Das Ergebnis der Untersuchung beschreibt, dass auch unter einer „worst-case-Betrachtung“ keine negativen Auswirkungen auf die Hildener Innenstadt oder alle weiteren untersuchten zentralen Versorgungsbereiche erwartet werden. Auch bei Annahme maximal zu erwartender Umsatzverteilungen wird gegenüber Wettbewerbsstandorten kein Ausmaß erreicht, das eine Vermutung negativer städtebaulicher Auswirkungen nahe legt. Die Planung einer Einzelhandelsnutzung an diesem Standort steht im Einklang mit dem Ziel des Hildener Einzelhandelskonzeptes und trägt dem Ziel, die Attraktivität der Innenstadt durch Konzentration zentrenrelevanter Angebote zu stärken, Rechnung. Bei einer Standortverlagerung eines in der Innenstadt bereits vorhandenen Bekleidungskaufhauses in das Plangebiet, verweist die Untersuchung auf die Frage einer Nachnutzung des Altstandortes, die abseits dieses Bauleitplanverfahrens zu klären ist.

Die technische Erschließung sowie möglicherweise erforderliche Verlagerungen von Schalt- oder Trafokästen werden im weiteren Bauleitplanverfahren geklärt.

Im Zuge der Umsetzung der Planung – Abriss des Bestandsgebäudes, Neubau und Gestaltung der Außenflächen - soll ein Beweissicherungsverfahren für die umliegende Bebauung durchgeführt werden.

Der für die Umsetzung der Planung erforderliche Grundstückstausch zwischen der Stadt und der

Sparkasse Hilden wird nach erfolgter Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch das Umlegungsverfahren vollzogen.

(G. Scheib)