

Der Bürgermeister

Hilden, den 27.01.2010

AZ.: IV/61.1 Groll-STEP



Hilden

WP 09-14 SV 61/023

Beschlussvorlage

öffentlich

**Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hilden
(Rahmenplan Spielhallen);
Beschluss des Konzeptes als verbindliche Leitlinie bei
Standortentscheidungen**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	24.03.2010			
Rat der Stadt Hilden	12.05.2010			
Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2010			
Rat der Stadt Hilden	07.07.2010			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die im „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hilden“ dargestellten Handlungsempfehlungen als verbindliche Leitlinie für das planerische Handeln in Sachen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Hilden sowie bei Standortentscheidungen und beauftragt die Verwaltung mit der sukzessiven Umsetzung des Konzepts.

Erläuterungen und Begründungen:

Aufgrund der auch in Hilden rasant steigenden Zahl von beabsichtigten und durchgeführten Ansiedlungen von Spielhallen – insbesondere in nicht mehr gewerblich genutzten und leerstehenden alten Gewerbegebäuden – ist die Notwendigkeit entstanden, die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten städtebaulich zu beleuchten und auf Grundlage eines gesamtstädtischen Konzepts zu steuern.

Im Haushalt für das Jahr 2009 wurden daher Mittel zur Verfügung gestellt, um durch ein externes Fachbüro die Situation in Hilden genauer untersuchen und darauf folgend eine Steuerungsstrategie ausarbeiten zu lassen.

Aufgrund ihres ökonomischen Hintergrundes (relativ geringe Investitionskosten, hohe Gewinnspannen, lange Öffnungszeiten, teilweise prekäres Publikum) verfügen gerade **Spielhallen über ein vielfältiges Störpotenzial.**

Sie verdrängen z.B. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus der Innenstadt, sie verzerren das Boden- und Mietpreisgefüge (und generieren damit Verdrängungs- und Trading down-Prozesse durch eine Einschränkung der Angebotsvielfalt), sie führen gerade in Gewerbegebieten zu Zweckentfremdungen und damit unnötigem Flächenverbrauch, durch die Öffnungszeiten entstehen Lärmbelästigungen, je nach Standort erzeugen Spielhallen durch ihre schwache architektonische Gestaltung Störungen des Stadtbildes, Spielhallen schotten sich i.d.R. von der Nachbarschaft ab und lösen einen Imageverlust bei herkömmlichen gewerblichen Nachbarn/Einzelhändlern aus.

Spielhallen stehen zudem sozial und planerisch unter dem Verdacht, ein Indikator zu sein für eine problematische Quartierssituation (Leerstände, Investitionsstaus, Kleinkriminalität, Vernachlässigung des Stadtraums).

Aus diesem kurzen Abriss der Spielhallen/Vergnügungsstätten-Problematik und der Tatsache, dass in Hilden die geschilderte Problematik in verschiedenen Ausprägungen vorhanden ist, ergibt sich die Notwendigkeit, eine ausgefeilte städtebauliche und stadtplanerische Steuerungsstrategie zu entwickeln und anschließend umzusetzen.

Diese Vorgehensweise hat sich bereits beim städtischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept bewährt, welches im Jahr 2006 durch den Rat der Stadt als „Handlungsleitlinie“ für dieses Thema beschlossen wurde und sich seitdem in der Umsetzungsphase (z.B. in der Bauleitplanung) befindet.

Ähnlich ist nun auch die Perspektive beim „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hilden (Rahmenplan Spielhallen)“, welches hiermit nach ausführlicher Diskussion in der Verwaltung und im Verwaltungsvorstand nun Fachausschuss und Rat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt wird.

Das Konzept ist dieser Sitzungsvorlage komplett beigefügt worden. Dennoch sollen hier einige Erläuterungen erfolgen.

Das Konzept beschreibt zu Beginn die Grundlagen der Untersuchung inklusive einer Erläuterung der verschiedenen Formen von Vergnügungsstätten.

Anschließend wird die spezifische Hildener Situation geschildert. Hier ist besonders erwähnenswert, dass in Hilden ein weit überdurchschnittlicher Besatz an Spielhallen und an Geldspielgeräten in Spielhallen vorhanden ist.

Daran schließt sich eine Übersicht über die planungsrechtliche Zulässigkeit an, die überleitet zu den Grundlagen des Entwicklungskonzeptes. Schließlich wird das Entwicklungskonzept für Hilden selbst dargestellt.

In dem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um ein **Steuerungskonzept**

auf der Basis des Baugesetzbuches handelt. Das Hauptinstrument, welches zum Einsatz kommen soll, ist die Bauleitplanung (Bebauungspläne). Demnach darf hier auch nur mit planerischen und städtebaulichen Aspekten bzw. Begründungen argumentiert werden. Mit Planungsrecht kann keine „Moralpolitik“ betrieben werden.

Dies äußert sich auch darin, dass ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten (und damit auch Spielhallen) für das gesamte Stadtgebiet planungsrechtlich nicht zulässig ist, da es sich bei Vergnügungsstätten insgesamt nicht per se um „illegale oder schädliche Nutzungen“ handelt. Erst wenn Konflikte und Probleme durch eine generelle Standortunverträglichkeit oder durch Konzentrationen ausgelöst werden können, sind negative Auswirkungen zu erwarten.

Hier setzt nun das vorliegende Steuerungskonzept mit seinen Handlungsempfehlungen an. Grundsätzlich wird eine klare **Reglementierung von Vergnügungsstätten** in Hilden vorgeschlagen.

Im gesamten MK-Bereich (Kerngebiet) der Hildener Innenstadt sollen Vergnügungsstätten mit negativer städtebaulicher Ausstrahlung (z.B. große Spielhallen) in Übereinstimmung mit den Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung nur noch ausnahmsweise zulässig werden. Gleiches gilt für den größten Teil des restlichen Stadtgebietes, also den Gebieten, in denen Vergnügungsstätten aufgrund der Kategorisierungen der BauNVO ausnahmsweise oder allgemein zulässig wären: Besondere Wohngebiete [WB]; Dorfgebiete [MD]; Mischgebiete [MI]; Gewerbegebiete [GE].

Die Kriterien für die Zulässigkeit als Ausnahme (Ausnahmetatbestände) werden des weiteren definiert.

Es wird im Detail zwischen Spielhallen und Freizeit-Centern differenziert, gerade auch um in der Innenstadt die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten berücksichtigen zu können. Hierzu wird ebenfalls eine städtebauliche Vorgehensweise beschrieben, nämlich die Zulässigkeit von „großflächigen“, kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ausschließlich im I. Obergeschoss. Gleichzeitig wird dem Thema „Freizeit-Center“ als Möglichkeit zur Aufwertung der Innenstadt Aufmerksamkeit gewidmet.

Vergleichbare Kriterien werden für die Gewerbegebiete aufgestellt. Aufgrund der Flächenknappheit in Hilden, in Verbindung mit der verstärkten Suche von Spielhallenbetreibern nach Standortalternativen außerhalb der Innenstadt, ist dies erforderlich.

Es wird für Hilden lediglich ein Zulässigkeitsbereich definiert, in dem Vergnügungsstätten allgemein zulässig sein sollen.

Es handelt sich um eine Fläche zwischen Westring und Bahntrasse im Gewerbegebiet Hilden Nord-West; hier sind – auch bei einer Konzentration von Vergnügungsstätten – am wenigsten negative städtebauliche Auswirkungen auf die Stadt zu erwarten.

Umzusetzen ist das ganze Konzept mit Hilfe der Bauleitplanung. Bei einer positiven Beschlussfassung im Sinne der Inhalte des vorliegenden Steuerungskonzeptes, also als für die Stadt Hilden verbindliche **Leitlinie für das zukünftige stadtentwicklungsplanerische Handeln in Sachen Vergnügungsstätten und bei Standortentscheidungen**, wird die Verwaltung anschließend Vorschläge für erste Bebauungsplanverfahren vorlegen.

H. Thiele