

Der Bürgermeister



Hilden, den 01.06.2011
AZ.: IV/61.1 032B_00 Or

WP 09-14 SV 61/099

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan 32B für den Bereich Beethovenstr. / Zelterstr. / Johann-Sebastian-Bach Str.:
Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 15.06.2011

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 15.06.2011

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32B gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) geändert worden ist.

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen Beethovenstraße, Zelterstraße und Johann-Sebastian-Bach Straße.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an die heutigen aktuellen städtebaulichen Anforderungen unter Berücksichtigung der Einzelhandels- und Vergnügungstättenkonzepte der Stadt Hilden angepasst werden.

Das bedeutet insbesondere den vorhandenen Nahversorgungsstandort planungsrechtlich zu sichern und Vergnügungstätten auszuschließen.

Erläuterungen und Begründungen:

Am 24.05.2011 wurde eine Bauvoranfrage für das Gebäude Beethovenstr. 41/43 mit der Absicht eingereicht, dieses als Spielhalle zu nutzen.

Beantragt wird eine Sport- und Spielstätte mit zwei Konzessionen und bis zu 24 Spielgeräten.

Aus Anlass dieser Bauvoranfrage wurde die planungsrechtliche Situation des Bereichs Beethovenstraße / Johann-Sebastian-Bach Straße mit dem vorhandenen Nahversorgungsstandort untersucht.

Das in 2006 beschlossene Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept benennt den Standort als Nahversorgungsstandort mit ausschließlich wohnungsnaher Versorgungsfunktion.

Das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten aus 2010 schlägt vor, hier keine Vergnügungsstätten anzusiedeln.

Weiterhin widerspricht die tatsächliche Situation den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 aus dem Jahre 1974.

Unter anderem war geplant, die Johann-Sebastian-Bach Straße parallel zur Beethovenstraße an die Zelterstraße anzubinden, was in all den Jahren nie erfolgt ist. Auch zukünftig wird keine Notwendigkeit mehr gesehen, diese Planung noch zu realisieren.

Ebenso hält die Stadtverwaltung eine Anpassung des ausgewiesenen Kern-Gebietes an die heutigen städtebaulichen Anforderungen für sinnvoll.

Auch stellt sich die Frage der Notwendigkeit hinsichtlich der Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes innerhalb des Nahversorgungszentrums und der restriktiven Festsetzung einer nur II-Geschossigkeit hierfür. Durch eine Überplanung der Festsetzungen des Nahversorgungskomplexes wäre auch eine Erweiterung und Anpassung an aktuelle bauliche Anforderungen von Nahversorgungsanbietern möglich.

Mit den heutigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 wäre die beabsichtigte Umnutzung der Gebäude Beethovenstraße 41/43 in eine „Sport- und Spielstätte“ mit Geldspielgeräten zulässig.

Aufgrund der bekannten negativen Begleiterscheinungen im Umfeld von Spielhallen – insbesondere der hier zu erwartende „Trading-down-Effekt“ für die benachbarten gewerblichen Nutzflächen – hält es die Stadt Hilden für erforderlich, Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen – an diesem Nahversorgungsstandort auszuschließen.

Neben den Aussagen des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten ist die unmittelbare Nachbarschaft des geplanten Vorhabens zu zwei Grundschulen (Adolf Kolping- und Adolf Reichwein-Grundschule) und zum Hochhaus Beethovenstraße 31/33 Grundlage für diese Empfehlung.

Daher empfiehlt die Verwaltung, die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 32 aus dem Jahre 1974 zu überarbeiten und den vorgeschlagenen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 32B durch den Stadtentwicklungsausschuss zu fassen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32B wird das Verfahren begonnen, die Inhalte des Bebauungsplanes an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen und die konkrete Situation vor Ort anzupassen.

gez. H. Thiele