

Der Bürgermeister



Hilden, den 07.11.2011
AZ.: IV/61.1 BPlan 78C

WP 09-14 SV 61/123

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 78 C, 2. Vereinf. Änderung für den Bereich Berliner Straße/ Itter;
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	16.11.2011
----------------------------	------------

Abstimmungsergebnis/se

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 C gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Das Plangebiet liegt am Westrand des unmittelbaren Hildener Stadtzentrums. Es wird begrenzt durch die Berliner Straße im Nordwesten, die Schwanenstraße im Nordosten, den Itterbach im Südosten und die Benrather Straße im Südwesten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die stadtverträgliche Nutzung dieses Kerngebietes gesichert werden, indem Vergnügungsstätten inkl. Spielhallen und sog. „Rotlicht-Nutzungen“ im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Erläuterungen und Begründungen:

Der hier betroffene Bereich befindet sich am nordwestlichen Rand der unmittelbaren Hildener Innenstadt; er wird begrenzt durch Berliner Straße, Schwanenstraße und Itter.

Dieser Bereich ist heute durch kerngebietstypische Nutzungen wie Kino, Hotel, Musik-Kneipen, Clubs etc. geprägt. Auch in der näheren Umgebung des Gebietes finden sich, etwa am Fritz-Gressard-Platz, der Ellerstraße, der Schwanenstraße oder der Benrather Straße, ähnliche Nutzungen.

Diese Nutzungen haben sich bis heute als weitestgehend stadtverträglich erwiesen und stellen einen wesentlichen Sektor des Angebotes der Hildener Innenstadt dar und sollen deshalb als solche erhalten bleiben.

Die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden hier durch den Bebauungsplan Nr. 78 C (aus Oktober 1986) sowie die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 C (aus April 1993) definiert. Der Gesamtbereich ist als „MK = Kerngebiet“ ausgewiesen. Besondere Nutzungsbeschränkungen für das „Kerngebiet“ ergeben sich aus den Bebauungsplänen nicht.

In den zentralen Bereichen der Hildener Innenstadt, etwa rund um den „Alten Markt“ sind durch den dort geltenden Bebauungsplan Nr. 76 C (aus November 1993) bestimmte Nutzungen ausgeschlossen.

Im einzelnen heißt es in der entsprechenden textlichen Festsetzung:

„In den MK-Gebieten sind von den gem § 7 Abs. 2 Nr. 2 (BauNVO) allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen ausgeschlossen: Sex-Shops; Spielhallen; Sex-Kinos; Peep-Shows; Striptease-Shows; Eros-Center; Dirnenunterkünfte (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).“

Ein Problem entsteht nun an dieser Stelle durch einen zunehmenden Leerstand. Die Gebäude Berliner Straße 6, 8 und 10 stehen entweder ganz oder teilweise leer. Gleiches gilt für Teile des Gebäudes Berliner Straße 2/4.

Nachfolgende Nutzungen haben sich nach dem geltenden Planungsrecht zu richten und damit sich in den Gebietscharakter des Kerngebiets einzufügen.

Die o.g. Bebauungspläne für das betroffene Gebiet enthalten keine Einschränkungen für Kerngebietsnutzungen nach der Baunutzungsverordnung.

Die verschiedenen Diskussionen über die Spielhallen-Thematik (Stichwort: Vergnügungsstätten-Konzept), über die Gestaltung von Werbeanlagen, über die Rolle von Beleuchtung in der Innenstadt, aber auch über die Risiken für die Hildener Innenstadt durch verschiedene „Rotlicht-Nutzungen“ haben aufgezeigt, dass es erforderlich ist, für diesen Bereich der Innenstadt das Bauplanungsrecht zu aktualisieren und den heutigen Anforderungen anzupassen.

Dies soll mittels einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 78 C geschehen. Der Gebietscharakter als „MK= Kerngebiet“ wird beibehalten, durch die neue textliche Festsetzung (siehe sich an der oben zitierten orientieren wird) wird sicher gestellt, dass neue Nutzungen in den Leerständen ebenfalls stadtverträglich sein werden.

Eine Entwicklung in Richtung Wohnen wird trotz der Verkehrssituation (Lärm) durch den Bebauungsplan nicht behindert, sonstiges Wohnen (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) wird nicht ausgeschlossen.

H. Thiele