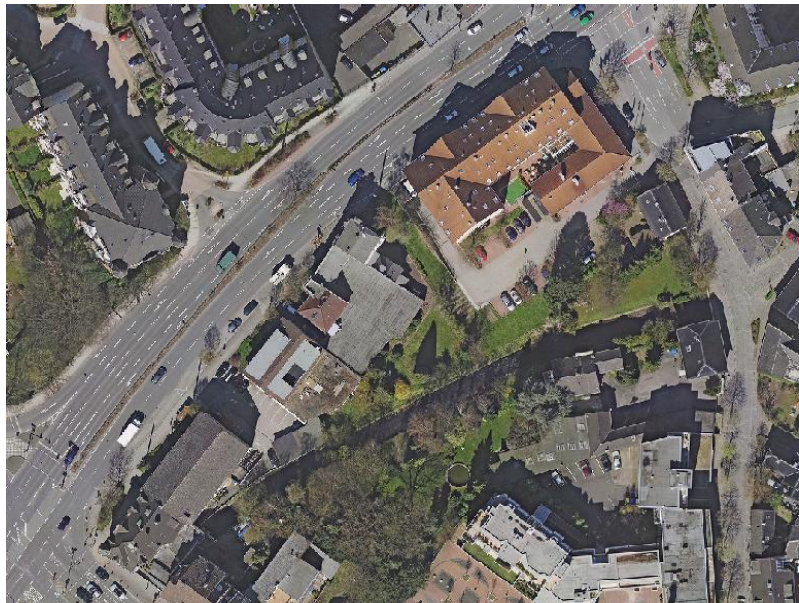


Bebauungsplan Nr. 78 C, 2. vereinfachte Änderung

für den Bereich

Berliner Straße/ Itter

- Begründung -



Copyright: Stadt Hilden 2010

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
3. Anlass und Ziel der Planung
4. Planinhalte
5. Umweltbelange
6. Planalternativen
7. Bodenordnungsmaßnahmen
8. Kosten und Durchführung
9. Rechtsgrundlagen

(Stand: 20.07.2012)

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 C, 2, vereinfachte Änderung befindet sich am nordwestlichen Rand der unmittelbaren Hildener Innenstadt; er wird begrenzt durch die Berliner Straße, die Schwanenstraße und die „Itter“.

Dieser Bereich ist heute durch kerngebietstypische Nutzungen wie Kino, Hotel, Musik-Kneipe, 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 Bestandteil des Angebotes der Hildener Innenstadt dar.

Wohnnutzungen sind, bedingt durch die Lage an der verkehrsstarken Berliner Straße und die Zuschnitte der in erster Linie gewerblich genutzten Gebäude, nur in geringem Maße vorhanden.

Gleichzeitig ist aber festzustellen, dass es im Plangebiet an verschiedenen Stellen einen Leerstand gibt. Dieser Leerstand bündelt sich an der Berliner Straße; die Gebäude Berliner Straße 6, 8 und 10 stehen entweder ganz oder teilweise leer. Gleiches gilt für Teile des Gebäudes Berliner Straße 2/4. Eine ehemalige Druckerei, ein ehemaliges Sonnenstudio und verschiedene kleinere Büroflächen sowie einige Wohnungen sind außer Nutzung.

Aufgrund der innerstädtischen Lage gibt es im Plangebiet nur wenige Grün-/Freiflächen, diese befinden sich hauptsächlich entlang der „Itter“. Es handelt sich um gering strukturierte Gartenflächen.

Im Plangebiet gibt es drei in die Denkmalliste der Stadt Hilden eingetragene Gebäude: Schwanenstraße 21/23 sowie Benrather Straße 20.



Schwanenstraße 21/23 (Foto Stadt Hilden)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,86 ha.

2. Bisheriges Planungsrecht

Der betroffene Bereich liegt innerhalb des im Regionalplan 1999 dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) der Stadt Hilden.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden (1993) wird der Bereich im Wesentlichen als „Kerngebiet“ (MK) dargestellt, entlang der „Itter“ befindet sich ein schmaler als „Grünfläche“ dargestellter Streifen.

Der Bereich ist weder vom Landschaftsplan des Kreises Mettmann noch vom Grünordnungsplan 2001 der Stadt Hilden betroffen.

Die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden daher hier durch den Bebauungsplan Nr. 78 C (aus Oktober 1986) sowie die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 C (aus April 1993) definiert.

Das gesamte Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung ist als „Kerngebiet“ (MK) ausgewiesen, besondere Nutzungsbeschränkungen für das „Kerngebiet“ ergeben sich aus den Bebauungsplänen nicht.



Neben der Art der baulichen Nutzung werden in beiden genannten Bebauungsplänen Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung gemacht. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 1,0, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 2,2. Die ausgewiesene Geschossigkeit variiert je nach betroffenem Gebäude, wobei eine maximale IV-Geschossigkeit nicht überschritten wird. Einige Geschossigkeiten werden als zwingend ausgewiesen.

Dazu kommen durch Baugrenzen beschriebene überbaubare Flächen. Für das Gebäude Berliner Straße 8/10 werden zur Berliner Straße hin Baulinien dargestellt.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb des „Denkmalbereiches Innenstadt“.

3. Anlass und Ziel der Planung

Aus dem Leerstand entlang der Berliner Straße entstehen städtebaulich-stadtplanerische Probleme.

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

Die genannten Bebauungspläne für das hier betroffene Plangebiet enthalten keine Einschränkungen für Kerngebietsnutzungen nach der Baunutzungsverordnung.

Die verschiedenen öffentlichen Diskussionen über die Spielhallen-Thematik generell (Stichwort: Gesamtstädtisches Vergnügungstättenkonzept, „Hilden-das Las Vegas an der Itter“), über die Gestaltung von Werbeanlagen (Stichwort: Ausdehnung des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung für Werbeanlagen), über die Rolle von Beleuchtungskonzepten in der Innenstadt, aber auch über die Risiken für die Hildener Innenstadt durch verschiedene „Rotlichtnutzungen“ haben aufgezeigt, dass es erforderlich ist, für diesen Bereich der Innenstadt das Bauplanungsrecht zu aktualisieren und den heutigen Anforderungen anzupassen.

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) bereits bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Im einzelnen handelt es sich um Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünfte.

Es ist nun Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 78 C, 2. vereinfachte Änderung, durch entsprechende textliche Festsetzungen sicher zu stellen, dass neue Nutzungen in den Leerständen ebenfalls stadtverträglich sein werden. Der Gebietscharakter als „Kerngebiet (MK)“ soll beibehalten werden, eine Entwicklung in Richtung Wohnen soll trotz der Verkehrssituation (Lärm) durch diesen Bebauungsplan nicht behindert, sonstiges Wohnen (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) nicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt soll im Plangebiet die funktionierende urbane Mischung aus Einzelhandel, Kino, Clubs, Gaststätten etc. erhalten bleiben, die keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung hat. Die Angebotsvielfalt, wichtig für die Erscheinung der gesamten Hildener

Innenstadt, soll ohne den finanziellen Druck durch Spielhallen, Wettbüros und diverse „Rotlicht-Nutzungen“ weiter bestehen können.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 16.11.2011 einstimmig den Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 C beschlossen, der Aufstellungsbeschluss wurde anschließend am 06.12.2011 im Amtsblatt der Stadt Hilden (Nr. 22/2011) öffentlich bekannt gemacht.

Am 29.05.2012 ging bei der Stadt Hilden ein Antrag auf „Nutzungsänderung eines Sonnenstudios in eine Spielhalle“ ein für das Gebäude Berliner Straße 6. Im Detail sollten zwei Spielhallen-Konzessionen baulich ausgenutzt werden, dazu kam ein Wettbüro. Anfang Juni 2012 wurde dieser Nutzungsänderungsantrag durch das städtische Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für den Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt.

4. Planinhalte

Da wesentliche städtebauliche Grundsätze (Grundzüge) durch die Planung nicht berührt werden, handelt es sich hier um eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB .

Das Plangebiet wird der Art der baulichen Nutzung nach als „Kerngebiet (MK)“ ausgewiesen. Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung und anderen Aspekten erfolgen nicht, hier gelten die bereits vorhandenen Bebauungspläne Nr. 78 C und 78 C, 1.vereinf. Änderung weiter.

Es wird lediglich **eine** neue textliche Festsetzung eingeführt:

„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, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Swinger-Clubs, Eros-Center, Dirnen-Unterkünfte, Spielhallen, Wettbüros (nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).“

Aus dieser Formulierung kann man erkennen, dass die sonstigen Grundzüge eines Kerngebietes von der Bebauungsplan-Änderung unberührt bleiben. Das Plangebiet kann auch zukünftig vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen.

Weiterhin zulässig sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe (soweit sie nicht unter die Regelung fallen), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tanzlokale und Diskotheken und die weiteren Elemente einer Kerngebietenutzung, wie sie in § 7 BauNVO aufgelistet werden. Freizeitorientierte Anlagen ohne Geldspielautomaten unterliegen einer Einzelfallprüfung.

Dies hat zunächst zur Folge, dass die Interessen der privaten Grundstückseigentümer in vollem Umfang gewährleistet sind, da es genügend denkbare Alternativen für eine Nutzung leerstehender Flächen/Gebäude/Gebäudeteile gibt.

Tatsächlich steht das Thema des Ausschlusses bestimmter Arten von Vergnügungsstätten sowie bestimmter „Rotlicht-Nutzungen“ im Mittelpunkt der Bebauungsplanänderung.

Die Stadt Hilden hat in den Jahren 2009/2010 in Zusammenarbeit mit dem Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Köln, das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hilden“ aufgestellt. Dieses Konzept wurde durch den Rat der Stadt Hilden im Juli 2010 als verbindliche Leitlinie für die Stadtplanung in Bezug auf künftige Vorhaben von Spielhallenansiedlungen beschlossen.

Eine Erkenntnis dieses Gutachtens ist, dass es in Hilden überdurchschnittlich viele Spielhallen und Geldspielgeräte im Vergleich sowohl zum Kreis Mettmann als auch zum Land Nordrhein-Westfalen gibt.¹

Gleichzeitig gibt es, wie im vorliegenden Fall, immer wieder Ansiedlungersuchen für neue Spielhallenstandorte.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, mittels des Instrumentes der Bauleitplanung gegenzusteuern, um negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Denn auch wenn es sich bei dem Plangebiet um ein „Kerngebiet (MK)“ handelt, ist die Ansiedlung der genannten Nutzungen, obwohl grundsätzlich in einem Kerngebiet zulässig, an dieser Stelle mit städtebaulichen Nachteilen verbunden. (Tatsächlich hat die Stadt Hilden an anderer Stelle im Hildener Innenstadtbereich/Kerngebiet – Mühlenhof 2 – erst vor kurzer Zeit die Nutzungsaufnahme einer neuen Spielhallenanlage genehmigt). Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, verfügen über eine hohe Mietzahlungsfähigkeit und –bereitschaft. Dadurch erhöht sich die Bodenrendite (der Grundstückseigentümer), was wiederum dazu führen kann, dass diejenigen Betriebe, die die eigentliche Kernnutzung eines solchen Gebietes ausmachen, schrittweise verdrängt werden.

Damit gerät das Preisgefüge für Grundstücke aus dem Gleichgewicht, bodenrechtliche Spannungen sind die Folge.

Diese äußern sich in zunehmenden Leerständen und daran anschließend in zusätzlichen Lärmbelastungen, Beeinträchtigungen des Straßen- und Stadtbildes, Imageverlust und dem sich darin manifestierenden „Trading down“-Effekt.

Die Stadt Hilden hat kein Interesse, diesen nordwestlichen Eingangsbereich zur Innenstadt einem Destabilisierungsprozess auszusetzen, der durch die Ansiedlung einer oder mehrerer Spielhallennutzungen ausgelöst würde.

Das Plangebiet (und seine Umgebung) stellt sich heute als ein Bereich in Hilden dar, der für die Freizeitgestaltung der Hildener Bevölkerung unterschiedlicher Altersstufen gut geeignet ist. Das derzeit recht gut ausbalancierte Geflecht aus Kino, Gaststätten, Kneipen und kleinflächigem Einzelhandel würde durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros aus dem Gleichgewicht gebracht, weshalb derartige Nutzungen durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden (andere Vergnügungsstätten dagegen nicht).

Gleiche negative Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung sind auch durch die im Entwurf der textlichen Festsetzung genannten „Rotlicht-Nutzungen“ zu erwarten: Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Swinger-Clubs, Eros-Center, Dirnen-Unterkünfte.

Deshalb werden diese Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen. Hierbei fallen Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows unter die Kategorie „Vergnügungsstätte“, gleiches gilt für Swinger-Clubs.

Zwar sind Bordelle und bordellartige Betriebe (Eros-Center, Dirnenunterkünfte) als Gewerbebetriebe zu betrachten. Erotikfachmärkte/Sex-Shops sind Einzelhandelsbetriebe (mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment).

Da aber von ihnen ähnliche negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen, werden sie hier mit berücksichtigt.

Denn diese Nutzungen können aufgrund der höheren Ertragserwartungen (bei den Grundeigentümern) ebenfalls bodenrechtliche Spannungen (z.B. höhere Grundstückspreise) auslösen. Dies führt, wie oben ausgeführt, zu Umstrukturierungen, die sich sowohl auf das Plangebiet als auch auf die Umgebung negativ auswirken.

Negative Auswirkungen bringt auch das negative Image solcher Gewerbebetriebe mit.

¹ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Köln; Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hilden, 2010

Sie können das sittliche und moralische Empfinden von Anwohnern, Passanten, Mitarbeitern, Besuchern und Fahrgästen verletzen.

Der Bereich Fritz-Gressard-Platz ist einer von vier Umsteigeknotenpunkten im System der Hildener Buslinien, hier treffen sich die Linien 783,784,785 und O 3. Ein Haltepunkt befindet sich im Plangebiet, ca. 20m vom Gebäude Berliner Straße 6 entfernt (siehe unter Punkt 3). Fahrgäste wären also unmittelbar durch eine Spielhallennutzung und deren negativen Auswirkungen betroffen.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 78 C, 2. vereinfachte Änderung macht lediglich (einschränkende) Äußerungen zu der Art der baulichen Nutzung, nämlich durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen in einem „Kerngebiet (MK)“.

Durch die Planung werden also keine zusätzlichen, keine neuen Flächen beansprucht. Obwohl Kerngebiet, kann das Höchstmaß 1,0 bei der Grundflächenzahl (GRZ) aufgrund von Baulinien und Baugrenzen aus den bereits geltenden Bebauungsplänen nicht zu 100% ausgeschöpft werden.

Es entstehen durch die Planung keine neuen Emissionsbelastungen, es finden keine neuen sonstigen Eingriffe in Natur und Landschaft statt.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Der Mensch und seine Gesundheit“ wirkt die Planung positiv: durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen wird das Entstehen neuer Belastungen, z.B. durch zusätzlichen Parkverkehr oder durch störendes Kundenverhalten sogar verhindert. In Bezug auf den Immissionsschutz stellt die Planänderung also eine Verbesserung dar, für die Nutzungen im Plangebiet sowie die Wohnnutzungen auf der Nordseite der Berliner Straße (Marie-Colinet-Straße) und der Südseite der „Itter“ (Schwanenstraße).

Neue Beeinträchtigungen, etwa für im Plangebiet vorkommende Tieren und Pflanzen (Schutzgut Fauna und Flora), werden zum einen durch die Planung nicht hervorgerufen. Zum anderen ist der Bereich inklusive des Verlaufes der „Itter“ über Jahrzehnte massiv anthropogen überformt. Auch nur annähernd naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden. Daher sind potenzielle Schutzgüter, etwa der Boden, Landschaftsbild oder Luft /Klima, durch die Planung in keiner Weise berührt.

Für das Schutzgut Wasser hat die Planung ebenfalls keine Auswirkungen. Der Verlauf des Fließgewässers „Itter“ wird nicht verändert oder sonst wie berührt, es finden keine neuen Einleitungen o.ä. statt.

Für das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ ist die Planung von Vorteil. Die im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler (siehe Punkt 1) unterliegen – auf Grund des Ausschlusses bestimmter Nutzungen durch den Bebauungsplan Nr. 78 C, 2. vereinfachte Änderung – weniger einer optischen Beeinträchtigung aus der Umgebung. Die



(Beispielfoto ohne lokalen Bezug)

üblicherweise mit Spielhallen und den anderen ausgeschlossenen Nutzungen verbundenen massiven Werbeanlagen und zugeklebten Fensterfronten entfallen, das Stadtbild bleibt von derartigen Auswüchsen unbeeinträchtigt.

Eine umfassende Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

6. Planalternativen

Ohne den mit der 2. vereinfachten Änderung beabsichtigten Ausschluss von Vergnügungsstätten und „Rotlichtnutzungen“ könnten diese weiterhin im Plangebiet angesiedelt werden.

Diese Nutzungen stellen jedoch eine schwerwiegende städtebauliche Belastung für das Plangebiet dar, weshalb sie ausgeschlossen werden.

Zu der vorgelegten Planung gibt es daher keine Planalternativen.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist zu einem früheren Zeitpunkt Bestandteil eines Umlegungsverfahrens gewesen (Umlegungsgebiet U 007). Dieses Verfahren diente u.a. zur Freilegung der Trasse der Berliner Straße als „innerstädtische Umgehungsstraße“. Das Verfahren ist abgeschlossen.

Neue Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Kosten und Durchführung

Die Planung verursacht keine Kosten. Sie ermöglicht die Ablehnung von Bauanträgen und Nutzungsänderungsanträgen und so die Unterbindung der gemäß der Planung unzulässigen Nutzungen.

9. Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsnormen bilden die Grundlage für das Verfahren zur Aufstellung sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hilden, den 20.07.2012

Im Auftrag

Groll
Sachgebietsleiter Stadtplanung
Planungs- und Vermessungsamt