Der Bürgermeister
Hilden, den 24.10.2012
AZ.: IV/81.1BPlan 167-01

WP 09-14 SV 61/171

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 167, 1. vereinfachte Änderung für den Bereich Schulstraße / Mittelstraße / Klotzstraße:
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	14.11.2012

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	14.11.2012

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 167 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 südwestlichen Rand des unmittelbaren Hildener Stadtzentrums.
Es wird begrenzt durch die Mittelstraße im Norden, die Schulstraße im Osten und die Klotzstraße im Westen.

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

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)	nein			
Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Haushaltsjahr:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht-aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:

Kostenträger	**Bezeichnung**	**Konto**	**Bezeichnung**	**Betrag €**

Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:

Kostenträger	**Bezeichnung**	**Konto**	**Bezeichnung**	**Betrag €**

Die Deckung ist gewährleistet durch:

Kostenträger	**Bezeichnung**	**Konto**	**Bezeichnung**	**Betrag €**

Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)		
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)

Finanzierung:

Vermerk Kämmerer

Erläuterungen und Begründungen:

Der betroffene Planbereich zwischen Mittelstraße, Schulstraße, Klotzstraße und „Hagelkreuz“ befindet sich derzeit in einer städtebaulichen Umbruch-Phase.
Nach längerer Zeit der Vernachlässigung erfolgt an der Schulstraße gerade ein moderner Neubau, der eine zeitgemäße Nutzung ermöglicht.
Am Warrington-Platz wird das ehemalige „Hertie-Gebäude“ nach langem Leerstand endlich für attraktive neue Verwendungen umgebaut.
Durch das auch noch nicht „alte“ Parkhaus an der Robert-Gies-Straße ist ein weiteres Element hinzugekommen, mit dem das Quartier aufgewertet worden ist.

Damit diese Bemühungen, den westlichen Teil der Hildener Innenstadt modern und zukunftsfähig zu erhalten, nicht unterlaufen werden, wurde der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 167 aus dem Jahr 1985 genauer untersucht.

Dieser Bebauungsplan weist die Bereiche entlang der Mittelstraße im Norden, der Schulstraße im Osten, beidseitig der Robert-Gies-Straße und entlang der Klotzstraße als „Kerngebiet (MK)“ aus. Lediglich eine kleinere Fläche am südlichen Ende der Schulstraße in Richtung „Hagelkreuz“, dort, wo sich u.a. die Gemeinschaftsgrundschule Schulstraße, die Städt. Kindertageseinrichtung „Mäusenest“ und der Sitz des Kinderschutzbundes Hilden befinden, ist die Gebietsausweisung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus alle anderen Elemente eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, Verkehrsflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.
Der Bebauungsplan enthält jedoch keinerlei (!) textliche Festsetzungen, weder zur städtebaulichen Gestaltung noch zu Nutzungsgliederungen.
Das ist für einen Bebauungsplan, der einen wichtigen Teilbereich des Hildener Stadtzentrums abdeckt, ungewöhnlich, denn es wird hier von den Steuerungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches, die ansonsten zugunsten einer gedeihlichen Stadtentwicklung und einer gesicherten Attraktivität umfangreich eingesetzt werden, nur in sehr allgemeiner Form Gebrauch gemacht.

In den mehr als 25 Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 167 sind die Innenstädte und Geschäftsbereiche der Städte zahlreichen oft kontroversen Entwicklungsströmungen ausgesetzt gewesen.
Als städtebaulich besonders störend hat sich dabei der „Trend“ erwiesen, leerstehende Ladenlokale und Gewerbebetriebe vor dem Hintergrund einer maximalen „Bodenrendite“ durch Spielhallen, Wettbüros und vergleichbare Etablissements neu zu nutzen.
Mit einer solchen neuen Nutzung ist regelmäßig ein sog. „Trading down-Effekt“ verbunden, ausgelöst durch stadtbild-unverträgliche Werbeanlagen, durch Spannungen im Bodenverkehr (andere Gewerbe haben nicht die finanzielle Potenz, entsprechend hohe Grundstückspreise, Pachten und Mieten zu zahlen), durch nächtlichen Lärm und ein konflikt-beladenes Besucher-Klientel.

Die Stadtverwaltung schlägt daher die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 167 vor.
Durch eine textliche Festsetzung sollen die in einem „Kerngebiet“ möglichen Nutzungen hinsichtlich eines Aspektes genauer definiert werden, um auch bei neuen Nutzungen die Stadtverträglichkeit zu gewährleisten und den positiven Entwicklungsprozess in diesem Teil der Innenstadt nicht zu gefährden.
Die verschiedenen Diskussionen über die Spielhallen-Thematik (Stichwort: Vergnügungsstätten-Konzept), über die Gestaltung von Werbeanlagen im Fußgängerzonenbereich, über die Weiter-

entwicklung der Innenstadt als Ganzes (Stichwort: Integriertes Handlungskonzept Innenstadt), aber auch über die Risiken für die Hildener Innenstadt durch problembehaftete Nutzungen haben aufgezeigt, dass es erforderlich ist, für diesen Bereich der Innenstadt das Bauplanungsrecht bezüglich der Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu aktualisieren und den heutigen Anforderungen anzupassen.

Dies soll mittels einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes geschehen; durch eine textliche Festsetzung sollen Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros, Sex-shops, Peep-Shows und andere „Rotlicht-Nutzungen“ im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Der Charakter eines Kerngebietes bleibt dabei ansonsten voll gewahrt.

gez.
H. Thiele