

WP 09-14 SV 61/236

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 67, 7.Änderung für den Bereich Fritz-Gressard-Platz 2-9: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 12.02.2014

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 12.02.2014

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67, 7.Änderung gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Hildener Innenstadt zwischen Fußgängerzone und Stadtpark. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1039 und 1249, beide in Flur 58 der Gemarkung Hilden.

Das Ziel der Bauleitplanung ist es, neben den bereits nicht mehr zulässigen „Rotlicht-Nutzungen“ und Spielhallen Wettbüros auszuschließen und sonstige Vergnügungsstätten nur noch ausnahmsweise zulässig zu machen.“

Gez. Horst Thiele

Finanzielle Auswirkungen

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

Die SPD-Fraktion hat mit beigefügten Schreiben vom 23.01.2014 beantragt, in die Tagesordnung der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 12.02.2014 den Punkt „Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Fritz-Gressard-Platz“ aufzunehmen.

Der Anlass für diesen Antrag beruht auf einer Diskussion im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 22.01.2014 über einen Antrag auf Vorbescheid (Bauvoranfrage) vom 17.12.2013 für das Gebäude Fritz-Gressard-Platz 3.

In dem Gebäude Fritz-Gressard-Platz 3 soll im I.OG ein Unterhaltungs- und Freizeit-Center untergebracht werden.

Die beantragten Nutzungen enthalten u.a. Billard, Kicker, Minigolf, Video-Spiele, eine Sportsbar mit TV-Übertragungen, ein Café und Bistro.

Geldspielautomaten (mit finanziellen Gewinnchancen) und/oder Wettannahmen u.ä. sollen dagegen nicht angeboten werden.

Der hier geltende Bebauungsplan Nr. 67, 3. Änderung enthält folgende textliche Festsetzung:

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

Da das Vorhaben nicht zu dem o.g. Katalog der ausgeschlossenen Nutzungen gehört, ist es planungsrechtlich zulässig.

Das sog. „Steinhäuser-Zentrum“ (Fritz-Gressard-Platz 2 – 9) ist seit seinem Bestehen, also seit Mitte der 70er Jahre des 20.Jahrhunderts in den einschlägigen städtischen Bebauungsplänen als „Kerngebiet (MK)“ ausgewiesen; im Bebauungsplan Nr. 67 und 67, 1.Änd. aus dem Jahr 1976 genauso wie im Bebauungsplan Nr. 67, 3.Änderung aus Juli 1992.

Tatsächlich ist der Bereich zusammen mit der Stadthalle (Fritz-Gressard-Platz 1) zum damaligen Zeitpunkt bewusst als Kerngebiet ausgewiesen worden, u.a. in der Kenntnis, dass entsprechende Nutzungen – also Vergnügungs- und Freizeiteinrichtungen – durch die Bauleitplanung nicht komplett ausgeschlossen werden sollen, da sie zur Charakteristik einer jeden Stadt gehören.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde darauf geachtet, die zulässigen Nutzungen zu differenzieren und etwa die „Rotlicht-Nutzungen“ auszuschließen. Auch Spielhallen, also Einrichtungen mit (vielen) Geldspiel-Automaten, sollen hier nicht angesiedelt werden können.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass durch Leerstände im Gebäude die Ansiedlung von problematischen Nutzungen zu beobachten ist (z.B. „Tipico-Wettannahme/-büro“).

Ein Handlungsbedarf entsteht dann, wenn z.B. durch die Ansiedlung weiterer Wettbüros der Trading-Down-Effekt verstärkt werden würde.

Ob ein Unterhaltungs- und Freizeit-Center im ersten Obergeschoss eines Gebäudes mit wiederkehrendem Leerstand den befürchteten „Trading down-Effekt“ verstärkt oder verhindert, bedarf einer eingehenden Prüfung, inkl. intensiver Gespräche mit dem Antragsteller. Hierzu gehört als Ziel auch eine standortverträgliche Gestaltung.

Durch einen Aufstellungsbeschluss könnte Zeit gewonnen werden, um diese Gespräche zu führen.

Zu bedenken ist, dass derartige Einrichtungen (kerngebietstypische Vergnügungsstätten oder

Gaststätten) grundsätzlich nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig sind, also in Kerngebieten (MK). Ein Ausweichen etwa in Gewerbegebiete ist nicht ohne weiteres möglich; dazu kommt, dass die Stadt Hilden ja im Rahmen ihrer Bauleitplanung bemüht ist, Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten sowie andere unpassende Nutzungen aus Gewerbegebieten herauszuhalten, um deren gewerbliche Entwicklung nicht zu gefährden.

Andererseits ist es erforderlich, die Ansiedlung von sonstigen Vergnügungsstätten steuern zu können. Nur so kann an dieser Stelle (und im Stadtgebiet überhaupt) das Entstehen von „Schrottimmobilien“ verhindert werden.

Der richtige Weg hierhin ist nicht der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten, sondern die ausnahmsweise Zulässigkeit, die eine Einzelfallprüfung ermöglicht.

So können alle Richtungen für eine positive Entwicklung ausgelotet werden.

Die hier betroffene Örtlichkeit/Immobilie ist nicht alleine mit den Mitteln der Bauleitplanung zu beachten. Sicher sind auch andere flankierende Maßnahmen in Zukunft erforderlich. Das „Integrierte Handlungskonzept“ für die Innenstadt Hilden bietet hierzu entsprechende Instrumente und Chancen.

Bauleitplanung, Integriertes Handlungskonzept und Steuerungskonzept Vergnügungsstätten bilden hier eine Gesamtstrategie, um am Standort einen Trading down-Effekt zu verhindern.

Hinweis: der Aufstellungsbeschluss im Beschlussvorschlag ist als „vereinfachte Änderung“ gemäß § 13 BauGB formuliert.

gez.
H. Thiele