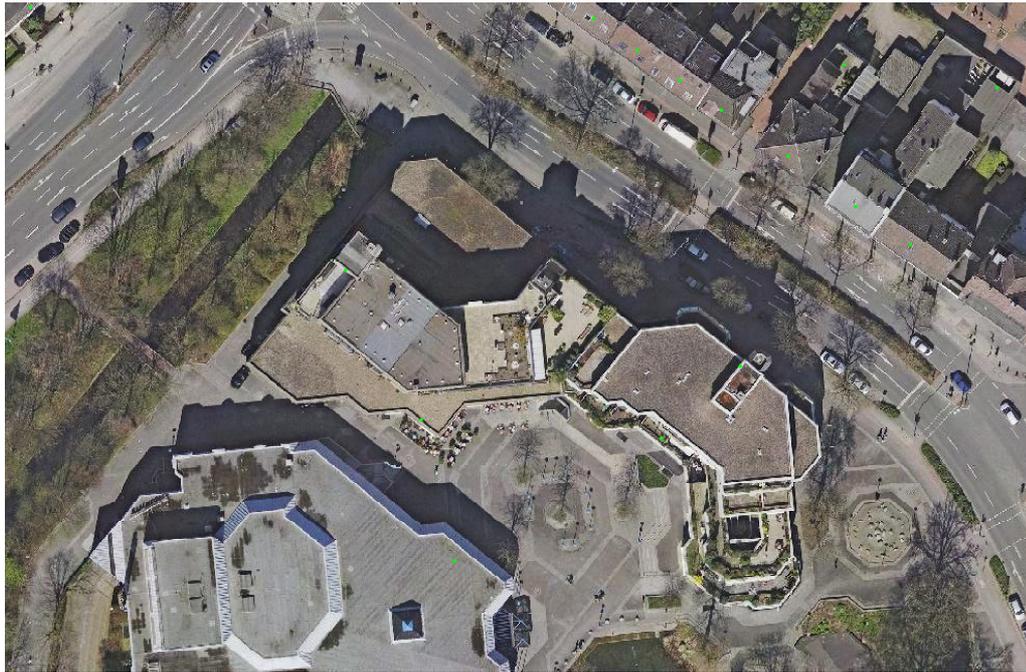


Bebauungsplan Nr. 67, 7. vereinfachte Änderung

für den Bereich

Fritz-Gressard-Platz 2-9

- Begründung -



Copyright: Stadt Hilden 2010

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



Hilden

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

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.

Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus der Größe der beiden betroffenen Grundstücke und beträgt zusammen 3052m².

Im Detail liegt das Plangebiet südlich der Itter und der Bundesstraße B 228 (hier: Benrather Straße), im Osten liegt die hier vierspurige Benrather Straße, im Süden befindet sich der Übergangsbereich zwischen Stadtpark und Stadthalle auf der einen und der Fußgängerzone Mittelstraße auf der anderen Seite.

Westlich des Plangebietes liegt in unmittelbarer Nachbarschaft die Hildener Stadthalle, an die sich der Stadtpark anschließt. Der Platzbereich zwischen dem Plangebiet und der Stadthalle ist der eigentliche „Fritz-Gressard-Platz“ (zusammen mit einigen angrenzenden Flächen).

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um einen Gebäudekomplex mit einer Länge parallel zur Benrather Straße von ca. 102m und einer größten Tiefe im nordwestlichen Teil parallel zur Itter von ca. 48m.

Der Gebäudekomplex besteht aus zwei Teilen: Fritz-Gressard-Platz 2-3 (Flurstück 1039) und Fritz-Gressard-Platz 4-9 (Flurstück 1249). Der nördliche Teil („Steinhäuser-Centrum“; Hs-Nr. 2-3) entstand zwischen 1977 und 1980, der südliche Teil („City-Center“; Hs-Nr. 4-9) zwischen 1982 und 1984.

Es handelt sich um eine mischgenutzte Immobilie. Im Erdgeschoss und im I. Obergeschoss befinden sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Büronutzungen), in den darüber liegenden Geschossen Wohnungen unterschiedlicher Größe. Im Plangebiet wohnen derzeit mehr als 70 Menschen.

Insgesamt ist der Komplex bis zu VI Geschosse hoch, er verdeckt von der Fußgängerzone aus schauend nahezu völlig die westlich gelegene Stadthalle Hilden. Optisch wird der Gebäudekomplex von der Stahlbetonskelett-Bauweise geprägt, die sich in der Fassade widerspiegelt. Beton-Fertigteile, Mauerwerksausfachungen sowie Blenden aus verschiedenen Materialien ergänzen dieses Bild und tragen zu einer insgesamt sehr massiven und dominierenden Erscheinung bei. Ebenso erzeugen zahlreiche alte und neue Werbeanlagen unterschiedlichster Ausführungen eine unruhige Wirkung.

Insbesondere der nordwestliche Teil des Plangebietes ist von großflächigen Leerständen sowohl im Erdgeschoss als auch im I. Obergeschoss geprägt. Hier untergebrachte gebiets- und Bebauungsplan-konforme Nutzungen haben sich bisher nicht mittel- oder langfristig halten können.

Östlich des Plangebietes befindet sich unmittelbar anschließend eine Haltestelle des ÖPNV (Fritz-Gressard-Platz; der Bus-Linien 785 und O3). Die Benrather Straße ist an dieser Stelle vierspurig (je zwei Fahrspuren in Fahrtrichtung Nord und Süd, bepflanzter Mittelstreifen); mittig zum Plangebiet und in gleicher Höhe wie eine Passage durch das Gebäude befindet sich ein beampelter Fußgängerüberweg über die Benrather Straße.



Südl. Ende des Plangebietes

03- 2014



Steinhäuser-Centrum

03-2014

Am südöstlichen Ende des Plangebietes befindet sich ein weiterer beampelter Fußgängerüberweg über die Benrather Straße. Dieser stellt praktisch die Hauptverbindung zwischen der Fußgängerzone Mittelstraße und dem Stadtpark dar. Im Plangebiet selbst ballen sich an dieser Stelle verschiedene Gastronomie-Angebote, z.T. mit jahreszeitlich beschränkter Außenbewirtschaftung.

2. Bisheriges Planungsrecht

Durch die Lage am westlichen Rand der Hildener Innenstadt liegt das Plangebiet innerhalb des im Gebietsentwicklungsplan 99 (Regionalplan) dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)“ für den Bereich der Stadt Hilden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 weist den betroffenen Bereich als „Kerngebiet (MK)“ gem. Baunutzungsverordnung aus.

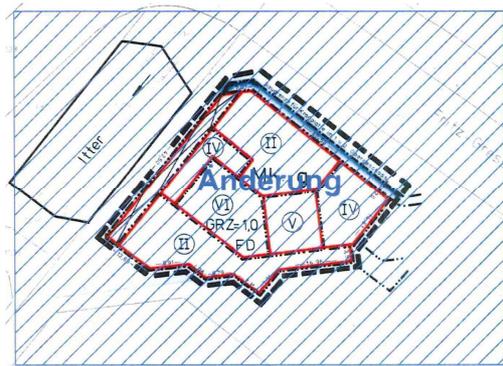
Der für das Plangebiet maßgebliche „Ur-Bebauungsplan“ Nr. 67 wurde im Januar 1976 rechtswirksam.

Neben der Ausweisung als „Kerngebiet (MK)“ und einer „geschlossenen Bauweise“ (g) werden hier für das heutige Plangebiet Nutzungsziffern festgelegt: GRZ 1,0; GFZ 3,0.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Komplexes werden jeweils mit Baulinien definiert; die hier zulässigen Geschossigkeiten liegen zwischen I und V.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 deutlich über das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 67, 7. Änderung hinausgeht und Aussagen für Stadtpark und Stadthalle sowie für den Bereich zwischen Wehrstraße und Neustraße macht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde im August 1976 rechtsverbindlich. Sie wurde als vereinfachte Änderung durchgeführt und bezog sich nur auf den nördlichen Teil des Komplexes (Hs-Nr. 2-3). Aufgrund einer Änderung der Gebäudeplanung mussten die im Bebauungsplan enthaltenen Baulinien für die einzelnen Obergeschosse geändert werden. Die Geschossigkeit wurde auf max. VI erhöht.



Bebauungsplan Nr. 67, 1.Vereinf. Änderung (08/1976)

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde im Juli 1992 rechtsverbindlich. Auch sie wurde als vereinfachte Änderung durchgeführt, jedoch betraf sie nun wieder den Gesamtkomplex Fritz-Gressard-Platz 2-9.

Mit Hilfe einer textlichen Festsetzung wurden die in Plangebiet zulässigen Nutzungen neu definiert:

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, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte

(§ 1 Abs. 5 u. 9 (BauNVO)).

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass für das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 derzeit noch die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 bzw. Nr. 67, 1. Änd. sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 und des Bebauungsplanes Nr. 67, 3. Änd. gelten.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Das Plangebiet liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich einer Denkmalschutzsatzung und auch nicht im Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung Werbeanlagen“ der Stadt Hilden.

Mitte des Jahres 2013 verabschiedete der Rat der Stadt Hilden ein sog. „Integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt Hildens (IHK)“. In diesem „IHK“ sind auch Maßnahmen für das Umfeld des Plangebietes enthalten („Relaunch des Stadtparkes und des Fritz-Gressard-Platzes“ zur Verbesserung von Gestaltung und Aufenthaltsqualität) sowie für das Plangebiet selbst („Standorterneuerung Steinhäuser-Zentrum/Initiierung von privatem Engagement Steinhäuser-Zentrum“). Aufgrund ungeklärter Finanzierung (Fördermittel des Landes NRW) ist eine Umsetzung dieser Maßnahmen momentan nicht absehbar.

3. Anlass und Ziel der Planung

Auslöser der Diskussionen über die planerischen Inhalte der Bauleitpläne für den hier betroffenen Bereich war ein Antrag auf Vorbescheid (Bauvoranfrage) aus Dezember 2013 für den Bau eines Unterhaltungs- und Freizeit-Centers im I.OG des Gebäudes Fritz-Gressard-Platz 3.

Die beantragten Nutzungen umfassten u.a. Billard, Kicker, Minigolf, Video-Spiele, eine Sportsbar mit TV-Übertragungen, ein Café und Bistro. Geldspielautomaten (mit finanziellen Gewinnchancen) über den in einer Gaststätte zulässigen Rahmen hinaus und/oder Wettannahmen u.ä. sollen dagegen nicht angeboten werden.

Angesichts der Tatsache, dass ein solches Unterhaltungs- und Freizeit-Center in der beantragten Form bisher in Hilden nicht zu finden ist und daher die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung nicht ohne weiteres eingeschätzt werden können, beschloss der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 12.02.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Hilden am 24.02.2014 öffentlich bekannt gemacht.

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.

Unter „sonstige Vergnügungsstätten“ fällt auch das o.g. Unterhaltungs- und Freizeit-Center“. Die sich aus der ausnahmsweisen Zulässigkeit ergebende Einzelfallprüfung ermöglicht eine ausführliche Beschäftigung mit der jeweils beantragten Nutzung. Im vorliegenden Fall hat die Prüfung, noch auf Basis der bisher geltenden textlichen Festsetzung (BPlan 67, 3.vereinf. Änderung), aber schon mit dem Aufstellungsbeschluss „in der Welt“, eine grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens ergeben. Inzwischen wurde ein positiver Vorbescheid ausgesprochen.

4. Verfahren/Planinhalte

Da wesentliche städtebauliche Grundsätze (Grundzüge) durch die Planung nicht berührt werden, handelt es sich hier um eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB. Im Detail bedeutet dies, dass auf eine Umweltprüfung/ einen Umweltbericht verzichtet wird (§ 13 Abs. 3 BauGB). Ebenso wird auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die betroffenen Eigentümer wurden direkt postalisch beteiligt, die sonstige Öffentlichkeit in Form einer Auslegung (Offenlage) des Planentwurfes (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Diese Verfahrensschritte erfolgten im Zeitraum April – Juni 2014.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch den Stadtentwicklungsausschuss am 12.02.2014 reichen die bisherigen (textlichen) Festsetzungen nicht mehr aus. Es sollen weitere Nutzungen ausgeschlossen werden (hier: Wettbüros) und Vergnügungsstätten (als Kategorie der BauNVO) nur noch ausnahmsweise zulässig sein.

In einer Einzelfallprüfung soll nachgewiesen werden, ob und in welcher Weise die jeweilige Vergnügungsstätte negative städtebauliche Auswirkungen haben könnte oder sie an dem Standort zugelassen werden kann.

Die neue textliche Festsetzung für den Bebauungsplan Nr. 67, 7.vereinfachte Änderung wird daher wie folgt formuliert:

„1. In dem als MK (Kerngebiet) nach § 7 BauNVO ausgewiesenen Bereich sind von den nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen folgende Arten von Nutzungen ausgeschlossen:

a. Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Swingerclubs, Dirnenunterkünfte, Bordelle und bordellartige Betriebe

b. Spielhallen, Wettbüros

c. Tankstellen

(§ 1 Abs. 5 BauBNVO)

2. Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten (außer den o.g.).

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment mit erotischen Angeboten (Sex-Shops, Erotik-Fachmärkte) sind nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

4. Zulässig sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

(§ 1 Abs. 7 BauNVO)

Ansonsten gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 sowie die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 bzw. Nr. 67, 1.vereinfachte Änderung der Stadt Hilden.“

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 sowie 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.

Auch wenn bereits seit 1992 (BPlan 67, 3.vereinfachte Änderung) gerade auch Spielhallen ausgeschlossen sind, soll dennoch hier eine Begründung geliefert werden auf der Basis aktueller Erkenntnisse.

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 Ansiedlungsersuchen 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 Lärmbelastigungen, Beeinträchtigungen des Straßen- und Stadtbildes, Imageverlust und dem sich darin manifestierenden „Trading down“-Effekt. Negative „Ausstrahlungswirkungen“ in Gestalt von Leerstand, Verwahrlosung und Störpotential für die betroffenen Gebäude und das umliegende Wohn- und Gewerbeumfeld beeinträchtigen den Standort.

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

Gleiches gilt für Wettbüros/Wettlokale (Gewerbebetriebe, deren überwiegender Zweck darin besteht, an Wettschaltern und/oder automatisierten Wettterminals die Gelegenheit zum Abschluss von Sportwetten anzubieten. Durch die Bereitstellung von TV-Geräten zum Verfolgen von Live-Übertragungen bewetteter Sportereignisse sowie von Bewirtungsangeboten werden Anreize zum möglichst langen Verbleib der Kundschaft geschaffen). Von diesen gehen z.B. durch blickdichte Scheiben ebenfalls negative städtebauliche Auswirkungen aus.

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. Dies gilt insbesondere für den Bereich Fritz-Gressard-Platz 4-9. Im Teil Fritz-Gressard-Platz 2-3 bestehende Leerstände könnten Gedanken zur Ansiedlung von Spielhallen hervorrufen, die dann die beschriebenen negativen Auswirkungen mit sich bringen würden. Dies wird bei anderen Vergnügungsstätten möglicherweise nicht der Fall sein, weshalb hier auf eine Einzelfallprüfung abgestellt wird.

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

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, usw..

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. Zwar sind Erotikfachmärkte/Sex-Shops Einzelhandelsbetriebe.

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

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.

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 unmittelbar östlich des Plangebietes.

Fahrgäste wären also unmittelbar durch eine Spielhallennutzung, diverse „Rotlicht-Angebote“ (o.ä.) und deren negativen Auswirkungen betroffen.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes Fritz-Gressard-Platz 2-9 aufwerten zu können, ist beabsichtigt, auf Gestalt und Ausführung von Werbeanlagen am Gebäude Einfluss zu nehmen.

Bisher sind Werbeanlagen zu Nutzungen im Gebäudekomplex ohne einheitliche Konzeption dort angebracht worden, „wo Platz ist“.

Ältere Werbeanlagen von Nutzungen, die sich bereits nicht mehr im Gebäude befinden, wurden nicht entfernt.



Werbeanlagen

03-2014



Werbeanlagen

03-2014

Die Stadt Hilden verfügt seit 2003 über eine „Satzung...über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen“ (Gestaltungssatzung Werbeanlagen).

Diese Satzung hat sich in den Jahren seit ihres In-Kraft-tretens enorm bewährt.

In ihrer Präambel wird das Ziel formuliert, nämlich die Attraktivität der Innenstadt Hildens durch die Pflege des Erscheinungsbildes zu steigern.

Dies soll geschehen, indem man bei Vordächern und Werbeanlagen Verunstaltung und „Wildwuchs“ verhindert sowie die Architektur der Bebauung wieder sichtbar macht.

Erreicht wird das durch die Begrenzung der Dimensionen und der Regelung der Ausführung der Werbeanlagen; die Werbeanlagen sollen auf die vorhandenen Fassadenstrukturen Rücksicht nehmen und diese nicht überlagern oder überschneiden.

Im weiteren Verlauf der Satzung wird daher die zulässige Zahl der Werbeanlagen genauso definiert (§ 5 der Satzung) wie die allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen (§ 6). Es werden Aussagen über fassadenparallele Werbeanlagen (§ 7), über Werbeausleger (§ 8), über die Werbung an Schaufenstern und Vordächern (§ 9) sowie über die Ausführung von Werbeanlagen (§ 10) gemacht.

Mit Hilfe der Anwendung dieser Satzung ist es in den vergangenen Jahren gelungen, in ihrem Geltungsbereich eine überaus positive städtebauliche Wirkung zu erzielen: Werbeanlagen zeigen sich erstaunlich zurückhaltend im Straßenbild, architektonische Details auch an Profanbauten sind erkennbar geworden, die Fußgängerzone Mittelstraße wirkt aufgeräumt, nicht Werbeanlagen dominieren den optischen Eindruck, sondern gepflegte Fassaden von Gebäuden aus unterschiedlichsten Epochen.

Die Grundsätze der Satzung sind auch auf den Gebäudekomplex Fritz-Gressard-Platz 2-9 anwendbar. Daher wird die Anwendung der Satzung (hier: der §§ 5 bis 10) als gestalterische Festsetzung nach § 86 BauONW in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die Gestaltung der Werbeanlagen hat sich im Plangebiet nach den Vorschriften der §§ 5 bis 10 der Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraße vom 28.10.2003 zu richten.“

Bei konsequenter Umsetzung lässt sich dann der Gebäudekomplex innerhalb einer überschaubaren Zeitspanne in seiner Erscheinung und Anmutung deutlich verbessern. In Verbindung mit einer Aufwertung der Fassaden (Stichwort: „Integriertes Handlungskonzept“) könnte so eine Minderung der negativen städtebaulichen Auswirkungen erreicht werden.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 67, 7. vereinfachte Änderung macht lediglich (einschränkende) Festsetzungen 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. Das Plangebiet ist vollständig mit einem Gebäudekomplex überbaut, das maximale Maß der Grundflächenzahl (GRZ) ist bereits aus dem geltenden Bauplanungsrecht zu 100% ausgeschöpft worden.

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/Wohnnutzungen im Plangebiet selbst, aber auch für die im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen etwa an der Hofstraße oder an der Benrather Straße.

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 seit Jahrzehnten komplett überbaut und damit massiv anthropogen überformt worden. Auch nur annähernd naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich spärlicher Baumbestand, einmal im Platzbereich zwischen Stadthalle und Plangebiet, zum anderen im Bereich parallel zur Benrather Straße (nordöstlich des Plangebietes). Ein städtebaulich relevanter Baum befindet sich in Form einer „Gemeinen Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)“ am südwestliche Ende des Gebäudekomplexes, ebenfalls außerhalb des Plangebietes.

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes liegt der schmale Grünzug entlang der Itter, die hier komplett in einem technischen Bauwerk/„Bachbett“ verläuft.



Itter nordwestlich des Plangebietes 03-2014

Daher sind potenzielle Schutzgüter, etwa Landschaftsbild oder Luft /Klima, durch die Planung in keiner Weise berührt.

Die Itter selbst stellt für das Plangebiet hinsichtlich der Hochwasserthematik keine Beeinträchtigung dar. Im Bereich des Bachkilometers 6.5 werden in der kartographischen Darstellung der „Überschwemmungsgebietsverordnung Itter“ der Bezirksregierung Düsseldorf aus 2014 keine Flächen vermerkt, die von einem 100jährigen Hochwasserereignis betroffen sein würden.

Das Schutzgut Wasser ist somit, zumal es sich im vorliegenden Fall um ein Bestandsgebäude handelt, nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer im Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Stand: 01/2004) definierten Verdachtsfläche. Es handelt sich um die Fläche 6570/10 Hi III. Diese Fläche wird als „Betriebsgelände der ehem. Fa. Hermes&Töpfer“ deklariert, einer früheren Lackiererei.

Tatsächlich hat es bereits im Zusammenhang mit dem Neubau von Stadthalle, Tiefgarage und Steinhäuser-Centrum/City-Center im Zeitraum zwischen 1975 und 1983 erhebliche Bodenbewegungen und Aushubarbeiten gegeben. Der Verbleib und eine evtl. Belastung der Aushubmassen sind nicht bekannt.

Untersuchungen aus dem Jahr 1998/99, hervorgerufen durch ein Bauvorhaben außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 67, 7.vereinfachte Änderung, wiesen auf leichte bis mäßige Verunreinigungen hin, die jedoch nicht Grundwasser-gefährdend waren.

Im Endeffekt verzeichnet das Altlastenkataster des Kreises Mettmann zu der Altlastenfläche 6570/10 Hi III, dass weiterführende Untersuchungen bzw. Sanierungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Gleiches gilt für die südwestlich des Plangebietes gelegene Fläche 6570/3 Hi II, den Standort des ehem. Gaswerkes am Fritz-Gressard-Platz. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schließlich sind auch Kultur-und sonstige Sachgüter durch die Inhalte des Bebauungsplanes nicht negativ betroffen.

Im Plangebiet selbst befindet sich kein eingetragenes Baudenkmal. Die nächstgelegenen in die Denkmalliste der Stadt Hilden eingetragenen Denkmäler sind die Gebäude Benrather Str. 16 (seit 2004; ca. 40m entfernt), Benrather Straße 20 (seit 1999; ca. 55m entfernt), Benrather Str. 29 (seit 2009, ca. 100m entfernt) und Benrather Str. 32a „Alte Kornbrennerei“ (seit 1986, ca. 100m entfernt). Das Gebäude Hofstraße 6, dessen Eintragung in die Denkmalliste im Oktober 2013 erfolgte, befindet sich in ca. 65m Entfernung.

Aufgrund der Entfernungen werden sich, wenn überhaupt, nur positive Auswirkungen für diese Gebäude ergeben, da sich mittel- und langfristig insbesondere Werbeanlagen an dem Gebäudekomplex Fritz-Gressard-Platz 2-9 als optisch weniger störend zeigen werden.

6. Planalternativen

Ohne den mit der 7. vereinfachten Änderung beabsichtigten Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und „Rotlichtnutzungen“ könnten diese weiterhin im Plangebiet angesiedelt werden.

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

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen Vergnügungsstätten ermöglicht es der Stadt Hilden, im Einzelprüfungsverfahren Vergnügungsstätten ohne negative städtebauliche Auswirkungen zuzulassen und so den Bereich zu attraktivieren.

Die Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses ist ein weiterer Beitrag, den Bereich in seiner baulichen Struktur nicht nur im Bestand, sondern auch zukunftsweisend zu stärken.

Die Einbeziehung gestalterischer Festlegungen für Werbeanlagen in Form der Grundsätze der „Gestaltungssatzung Werbeanlagen“ der Stadt Hilden verspricht mittelfristig eine Verringerung der städtebaulichen Störwirkung des Gebäudekomplexes.

Zu der vorgelegten Planung gibt es daher keine Planalternativen.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des ehemaligen Umlegungsgebietes U 3. Das Umlegungsverfahren wurde am 09.07.1969 eingeleitet und wurde mit dem Inkrafttreten eines Teilumlegungsplanes am 29.08.1996 beendet. Es sind aktuell keine Bodenordnungsmaßnahmen durchzuführen.

8. Kosten und Durchführung

Die Planung verursacht der Stadt Hilden keine zusätzlichen Kosten. Sie ermöglicht die Prüfung bzw. 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)

Hilden, den 08.07.2014
Im Auftrag

Groll
Sachgebietsleiter Stadtplanung