

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14A, 4. vereinfachte Änderung 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Das Plangebiet liegt in der Hildener Innenstadt. Es wird begrenzt im Norden durch die Mittelstraße, im Westen durch die Heiligenstraße, im Süden durch die Straße Am Kronengarten und im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 647 und 649, beide in Flur 49 der Gemarkung Hilden (C&A-Filiale).

Ziel des Bebauungsplanes ist neben einem Ausschluss von Bordellen und weiteren Betrieben des Rotlichtmilieus eine Konkretisierung beim Ausschluss von Vergnügungsstätten (u.a. Wettbüros).

Erläuterungen und Begründungen:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14A. Dieser Bebauungsplan wurde im November 1989 rechtswirksam, ihm liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 zugrunde.

Der gesamte Bereich zwischen Mittelstraße, Kirchhofstraße, Am Kronengarten und Heiligenstraße befindet sich derzeit in einer Phase der Umstrukturierung und städtebaulichen Aufwertung.

In das Gebäude Mittelstraße 17 (ehem. Karstadt/Hertie) wird eine neue Nutzung einziehen, im Bereich Am Kronengarten 9-11 wird ein Neubau entstehen, auf der Südseite der Straße Am Kronengarten wird zunächst im Eckbereich zur Heiligenstraße ein neues Wohn- und Geschäftshaus gebaut werden und auch im Eckbereich an der Kirchhofstraße gibt es Pläne für eine Bebauung.

Im Plangebiet selbst hat das Grundstück Am Kronengarten 1-7 / Mittelstraße 39b einen neuen Besitzer/Eigentümer, so dass auch hier – bisher Standort u.a. dreier Einzelhandelsgeschäfte und einer Diskothek – Umstrukturierungen zu erwarten sind.

Um diese Umstrukturierungsprozesse im Sinne der Stadt Hilden begleiten zu können, ist es erforderlich, das Planungsrecht auf die aktuelle Baunutzungsverordnung umzustellen und zudem die Inhalte neuerer Planungskonzepte (Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept; Steuerungskonzept Vergnügungsstätten) zu berücksichtigen.

Bisher gibt es für das Plangebiet folgende textliche Festsetzung (im derzeitigen Bebauungsplan Nr. 14A):

„In den MK-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen.“

Neuere Formen von gewerblichen Einrichtungen, die regelmäßig mit städtebaulich unerwünschten Störungen aufgrund der milieutypischen Begleiterscheinungen verbunden sind, wie etwa Bordelle oder bordellartige Einrichtungen werden von der textlichen Festsetzung nicht erfasst.

Weiterhin ist es sinnvoll, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten – wie z.B. Wettbüros, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Swingerclubs, etc. – eindeutig zu regeln.

Dies soll nun aus den o.g. Gründen ergänzt werden, um den laufenden Aufwertungsprozess der Innenstadt in diesem Bereich – insbesondere die städtebaulich gewollte Ansiedlung von Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss – zu unterstützen bzw. zu schützen.

Auch Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment mit erotischen Angeboten sollten hier nicht diesen Prozess stören.

Schließlich ist zu diskutieren, ob – wie bisher – Diskotheken weiterhin ausnahmsweise (also nach einer Einzelfallprüfung der damit verbundenen möglichen Störungen) zulässig bleiben sollen oder nicht. Bei der Abwägung dieser Frage ist zu bedenken, dass die bisherige Diskothek über eine Baugenehmigung und somit über Bestandsschutz verfügt. Die Begrenzung auf maximal 200 Besucher resultiert aus bauordnungsrechtlichen Vorgaben (Brandschutz), die nicht aus einem Bebauungsplan abgeleitet werden können. Zudem gehören Diskotheken zu den in einem Kerngebiet (MK) regelmäßig zulässigen Vergnügungsstätten, auch wenn nicht zu verkennen ist, dass große Diskotheken – aufgrund ihres Störpotentials – besser in Gewerbegebieten anzusiedeln sind.

Um diese Ziele zu erreichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes sinnvoll.

Da die grundsätzliche Ausrichtung des Bereiches als „Kerngebiet“ (MK) durch die Planung nicht in Frage gestellt wird, ist ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren möglich.

gez.

B. Alkenings