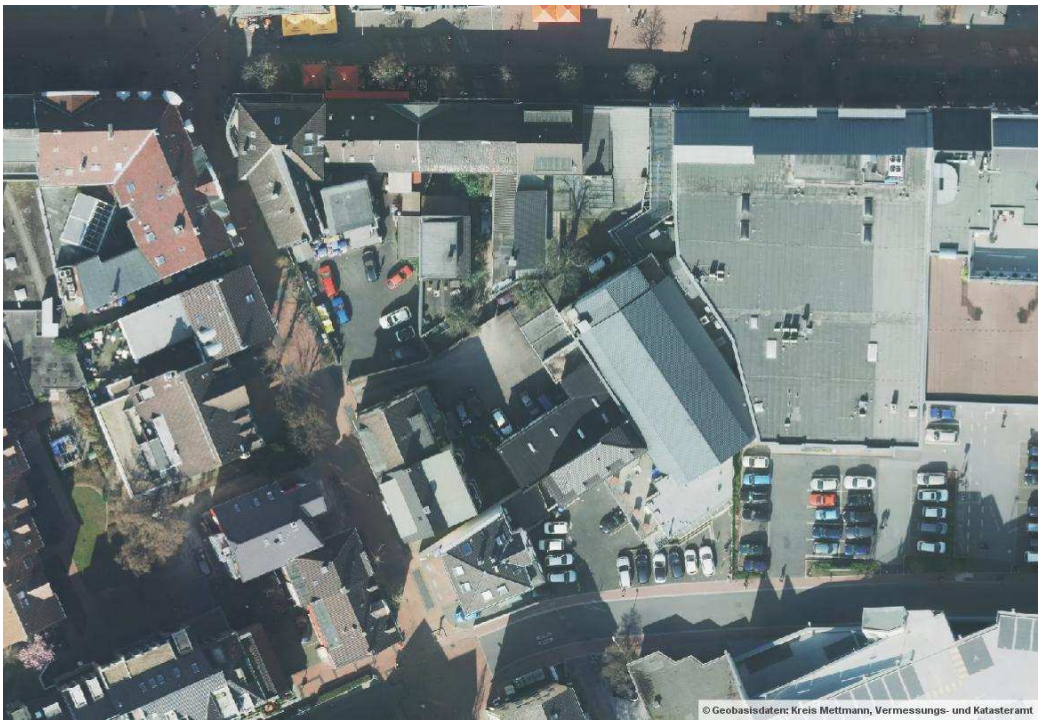
Bebauungsplan Nr. 14 A, 4. vereinfachte Änderung

für den Bereich

Mittelstraße/Heiligenstraße/Am Kronengarten

- **Begründung** –



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

(Stand: 05-2015)

Hilden

01. **Lage, Zustand und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 A, 4.vereinfachte Änderung liegt im unmittelbaren Stadtzentrum der Stadt Hilden zwischen der Fußgängerzone Mittelstraße, der Heiligenstraße (die hier z.T. auch als Fußgängerzone ausgewiesen ist) und der Straße Am Kronengarten. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem der östliche Beginn der Fußgängerzone Warrington-Platz.
An der Mittelstraße liegen dem Plangebiet gegenüber die Hauptstelle der Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert sowie das „Bürgerhaus“ der Stadt Hilden.
Das Plangebiet ist zum größten Teil bebaut und wird entsprechend der planerischen Ausweisung als „Kerngebiet“ genutzt.
Alle Gebäude sind auf unterschiedliche Weise zumindest im Erdgeschoss gewerblich genutzt. Hierbei überwiegt an der Mittelstraße der Einzelhandel, hinzu kommt hier auch eine gastronomische Nutzung.

Mittelstraße 47 12-2014

Am Kronengarten 1-7 12-2014

Entlang der Heiligenstraße befinden sich zusätzlich diverse Kanzleien und Dienstleister, an der Straße Am Kronengarten sind sowohl Einzelhandelsgeschäfte als auch eine Diskothek zu finden.
In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zudem das Parkhaus Am Kronengarten sowie die Tiefgarage Am Warringtonplatz.

In den Obergeschossen der Gebäude befinden sich oft Wohnungen; im Plangebiet sind derzeit (12/2014) 23 Personen gemeldet.

Die Geschossigkeit der Gebäude bewegt sich durchgängig zwischen II und III Vollgeschossen, die vorherrschende Dachform ist das Satteldach; zwei exponierte Eck-Gebäude (Mittelstraße 47 und Heiligenstraße 9) verfügen über ein Zeltdach.

Im Inneren des Baublocks befindet sich zum einen ein von der Heiligenstraße anfahrbarer Garagenhof. Zum anderen gibt es an der Heiligenstraße einen Privatparkplatz, der aufgrund der Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 14 A auch als „Baulücke“ bezeichnet werden kann.
Schließlich befinden sich im Blockinneren noch einige Nebengebäude, die teils leer stehen, teils zu gewerblichen oder Wohnzwecken dienen.

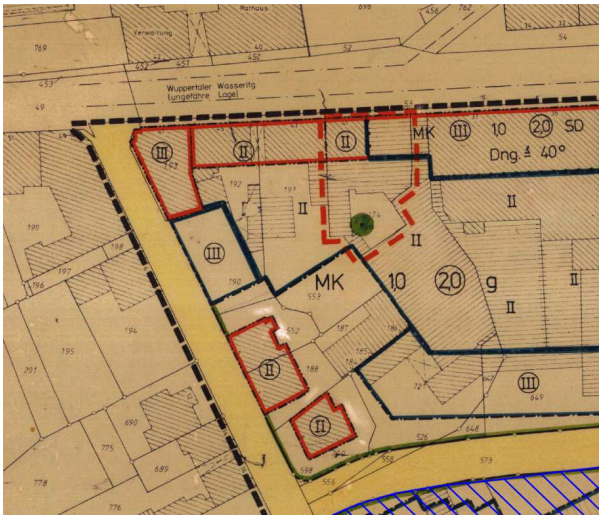
Die Heiligenstraße ist für den Fahrradverkehr aus Richtung Süden eine der Hauptzufahrten zur Innenstadt mit all ihren Angeboten. In Höhe des Plangebietes (nördliche Heiligenstraße) befindet sich auch eine öffentliche Fahrradabstellanlage.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,41 ha.

02. **Bisheriges Planungsrecht**

Das Plangebiet der 4. vereinfachten Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 A, es stellt ein Teilgebiet dieses „alten“ Bebauungsplanes dar. Dieser Bebauungsplan wurde im November 1989 rechtswirksam, ihm liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 zugrunde.
Im Bebauungsplan werden die Grundstücke im Plangebiet zwischen Mittelstraße, Kirchhofstraße, Am Kronengarten und Heiligenstraße als sog. „Kerngebiet (MK)“ ausgewiesen. Das gilt dementsprechend auch für das Plangebiet der 4. vereinfachten Änderung.
Entlang der Straße Am Kronengarten wird durch Baugrenzen ein Bereich definiert, in dem eine „zwingende III-Geschossigkeit“ vorgegeben wird, der Blockinnenbereich kann maximal II-geschossig überbaut werden, an der Mittelstraße gilt wiederum eine zwingende II- und III-Geschossigkeit. Es wird eine geschlossene Bauweise vorgegeben.
An der Mittelstraße sind Gebäude mit einer Baulinie umgeben (Mittelstraße 43, 45, 47), ebenso an der Heiligenstraße (Heiligenstraße 5,7 und 9).

Das Grundstück Mittelstraße 41 (Flur 49, Fl.St. 174) befindet sich in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf damals nicht genehmigten Teilbereich des Bebauungsplanes 14 A. Auf diesem Grundstück befindet sich ein zum Erhalt festgesetzter Baum.



Ausschnitt aus dem BPlan 14 A aus 11/1989

Im Bebauungsplan wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 folgendes geregelt:

„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.“

In der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 wird geregelt:

„Sonstige Wohnungen sind in den MK-Gebieten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem 1.Obergeschoss zulässig.“

Weitere textliche Festsetzungen beziehen sich auf die Zulässigkeitsregelung von Tankstellen, auf Lärmschutzmaßnahmen und auf die Entlüftung eines Parkhauses. Diese textlichen Festsetzungen haben für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 A, 4.vereinfachte Änderung keine unmittelbare Bedeutung.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden (von 08/1993) wird der Bereich als „gemischte Baufläche (MK)“ dargestellt.

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

Sowohl im derzeitigen Regionalplan GEP 1999 als auch im Entwurf zum Regionalplan Düsseldorf (RPD) 2014 liegt das Plangebiet im sog. „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Geltungsbereich zweier städtischer Satzungen.
In der „Denkmalbereichs-Satzung Innenstadt“ von 09/1989 werden die Gebäude Mittelstraße 41, 43, 45 und 47 als „besonders stadtbildprägend“ aufgeführt, ebenso die Gebäude Heiligenstraße 5, 7 und 9.

Die „Satzung über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen“ von 10/2003 (kurz: Gestaltungssatzung Werbeanlagen) beinhaltet sowohl die Mittelstraße als auch die Heiligenstraße (im Plangebiet 14 A, 4. vereinf. Änderung) und trifft hier Aussagen.

Schließlich liegt das Plangebiet innerhalb eines Stadtumbaugebietes nach § 171 b BauGB, welches im Rahmen der Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes für die Innenstadt Hildens (kurz: IHK) in 2013 vom Rat der Stadt Hilden beschlossen wurde.
Die Maßnahmen des IHK sollen bis zum Jahr 2019 umgesetzt werden.

03. **Anlass und Ziel der Planung**

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 in 2015/16 nach einer umfassenden Sanierung eine neue Nutzung einziehen, im Bereich Am Kronengarten 9-11 entsteht derzeit ein Neubau in Form eines Wohn- und Geschäftshauses. Auf der Südseite der Straße Am Kronengarten wird zunächst im Eckbereich zur Heiligenstraße ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus entstehen (nach dem Abbruch eines Altbaus) und auch im Eckbereich an der Kirchhofstraße gibt es konkrete Pläne für eine Bebauung.

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

Um diese Umstrukturierungen im Sinne der Stadt Hilden begleiten zu können, ist es erforderlich, das Planungsrecht auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) umzustellen und zudem die Inhalte neuerer Plankonzepte zu berücksichtigen (Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept; Steuerungskonzept Vergnügungsstätten).

Ziel des Bebauungsplanes ist daher neben einem Ausschluss von Bordellen und weiteren Betrieben des „Rotlichtmilieus“ eine Konkretisierung bei der Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

04. **Verfahren/ 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. Dies entspricht der schon geltenden heutigen Ausweisung.
Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung und anderen Aspekten erfolgen nicht, hier gelten weiter die Festsetzungen des bereits vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 14 A.

Es werden lediglich neue, präzisere textliche Festsetzungen eingeführt:

Festsetzungen

01. 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, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Bordelle und bordellartige Betriebe*
- *b. Spielhallen und Wettbüros*
- *c. Diskotheken und Tanzlokale*
- *d. sonstige Vergnügungsstätten*
- *e. Tankstellen*

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

02. Ausnahmsweise zulässig sind ab dem I.Obergeschoss Spielhallen als freizeitorientierte Anlagen mit Unterhaltungsspielgeräten ohne Geldgewinnmöglichkeiten, Billard, Dart und sonstigen manuellen Spielgeräten (z.B. Freizeit-Center).
Im Erdgeschoss sind solche Anlagen nur bis zu einer Größe von 100m² (nicht Kerngebiets-Typisch) zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

03. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Umbaumaßnahmen, die zur Erhaltung, Sicherung, Modernisierung und funktionsgerechten Nutzung der bestehenden Diskothek/ des bestehenden Tanzlokals im Gebäude Am Kronengarten 1-7 (Flurstücke 185, 648 und 721 in Flur 49 der Gemarkung Hilden) erforderlich sind, zulässig.

04. Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment mit erotischen Angeboten (z.B. Sex-Shops, Erotik-Fachmärkte) sind nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

05. Sonstige Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
(§ 1 Abs. 7 BauNVO)

06. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW:
Die Gestaltung der Werbeanlagen hat sich im Plangebiet nach den Vorschriften der §§ 5 bis 10 der Satzung über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen vom 28.10.2003 zu richten.

Ansonsten gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 A.

Hinweise

Die im Plan gem. Ziffer 15.12 Planzeichenverordnung 1990 gekennzeichnete Fläche ist im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster") folgendermaßen verzeichnet:

Altlastennummer	*: 6570/58 Hi*
Altlastenklasse	*: 3*
Status der Fläche	*: nicht bekannt*

Aus diesen Formulierungen 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. Für die bestehende Diskothek/

das bestehende Tanzlokal wird ein „erweiterter Bestandsschutz“ formuliert, freizeitorientierte Anlagen ohne Geldspielautomaten unterliegen einer Einzelfallprüfung (ausnahmsweise Zulässigkeit).

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 immer wieder Ansiedlungsersuchen für neue Spielhallenstandorte. Die vor Ort vorhandene Diskothek an der Straße Am Kronengarten wiederum hat schon mehrfach Namen und Betreiber gewechselt, so dass auch hier mit neuen Aspekten jederzeit gerechnet werden muss.

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.
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 Lärmbelästigungen, Beeinträchtigungen des Straßen- und Stadtbildes, Imageverlust und dem sich darin manifestierenden „Trading down“-Effekt.
Die Stadt Hilden hat kein Interesse, diesen Bereich im Kern der Innenstadt einem Destabilisierungsprozess auszusetzen, der durch die Ansiedlung einer oder mehrerer Spielhallennutzungen ausgelöst würde. Der laufende Aufwertungsprozess soll vielmehr unterstützt werden.
Das derzeit recht gut ausbalancierte Geflecht aus höherwertigem Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen und diversen Dienstleistungen würde durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros aus dem Gleichgewicht gebracht, weshalb derartige Nutzungen, ähnlich wie Diskotheken und Tanzlokale, durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden (für andere Vergnügungsstätten gilt dagegen aufgrund der ausnahmsweisen Zulässigkeit die Entscheidung nach Einzelfallprüfung).

Gleiche negative Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung sind auch durch die im Entwurf der textlichen Festsetzung genannten „Rotlicht-Nutzungen“ zu erwarten:

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

Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Swinger-Clubs, Eros-Center, Dirnen-Unterkünfte, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Vor Ort sind insbesondere Aspekte der Kollision von Wohnnutzungen und bordellartiger Nutzung aus Gründen des Jugendschutzes, aber auch allgemein des Schutzes der Wohnbevölkerung relevant, während bei der Genehmigung einer Diskothek überwiegend Lärmgesichtspunkte eine Rolle spielen (wie im hier vorliegenden Fall).

So kann aufgrund der bei einem Bordell/bordellartigen Betrieb zu erwartenden Besucher, der voraussichtlichen Öffnungszeiten derartiger Anlagen und der in diesem Zusammenhang zu erwartenden Belästigungsanfälligkeit nicht von einem störungsfreien Nebeneinander von Wohnnutzung und bordellartigem Betrieb ausgegangen werden.
Daneben sind wie bei Spielhallen allgemeine „Trading down-Effekte“ durch die Ansiedlung des „Rotlichtmilieus“ bei der Planung zu berücksichtigen.

Des weiteren ist zu beachten, dass das Bundesverwaltungsgericht in 1983 (25.11.1983) festgestellt hat, dass ein Bordell, in dem Dirnen nicht wohnen, unter die Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ fällt und damit im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig sei.
Prostitution wird aufgrund der Begleiterscheinungen als „störender Gewerbebetrieb“ angesehen, der sich eher für Standorte eignet, die außerhalb oder allenfalls am Rande des Blickfeldes der Öffentlichkeit liegen.
Ein Bordell ist also keine „Vergnügungsstätte“, sondern ein „Gewerbebetrieb aller Art“, von dem i.d.R. Störungen ausgehen.

Das OVG Berlin hat in 2012 entschieden, dass Bordelle/bordellartige Einrichtungen grundsätzlich in einem Kerngebiet zulässig sind.

Im vorliegenden Fall ist für den Bebauungsplan zu prüfen, welcher Störungsgrad von einem möglichen Bordellbetrieb ausgehen würde. Denn gemäß BauNVO 2013 sind in einem Kerngebiet (MK) nur „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig“.

Neben der Prüfung, ob durch ein Bordell/einen bordellartigen Betrieb die üblichen sonstigen Funktionen des Kerngebietes gestört werden, muss auch die Störung der ab dem I.OG zulässigen sonstigen Wohnnutzung in die Prüfung einbezogen werden. Zwar muss eine Wohnnutzung in einem Kerngebiet bestimmte aus dem Gebietscharakter resultierende Störungen hinnehmen, das bezieht sich jedoch nur auf nicht-störende sonstige Gewerbebetriebe. Hier ist zu beachten, dass die Einschränkung „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ erst 1990 in die BauNVO aufgenommen wurde und so ebenfalls bei der BauNVO 2013 gilt.
Aus der Literatur ist allerdings zu entnehmen, dass bereits bei der BauNVO von 1977, die noch beim derzeitigen Bebauungsplan Nr. 14 A zur Anwendung kam, an nicht „wesentlich“ störende Gewerbebetriebe gedacht war.
Bei einer planungsrechtlichen Prüfung heute muss also untersucht werden, ob von einem Bordell/bordellartigen Betrieb wesentliche Störungen ausgehen, die von städtebaulicher Relevanz sind, weil sie bodenrechtliche Belange berühren. Bei Trading down-Effekten ist dies i.d.R. der Fall. In einem Kerngebiet vorwiegende Nutzungen werden beeinträchtigt.
Da der BPlan Nr. 14 A sonstige Wohnungen schon heute ab dem 1.Obergeschoss zulässt, gleichzeitig aber besonders störende Nutzungen – hier: Vergnügungsstätten – weitgehend ausschließt, dient die Prüfung des Störungsgrades auch dem Schutz der Wohnnutzung, die nur die kerngebietstypischen Störungen hinzunehmen hat (was jeweils im Einzelfall zu prüfen ist).

Bordelle sind nur dann im Kerngebiet zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören. Das bezieht sich auf das jeweilige spezifische Schutzbedürfnis kerngebietstypischer Anlagen und Einrichtungen des Handels und der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Im vorliegenden Fall können die „milieutypischen Begleiterscheinungen“ eines möglichen Bordells/bordellartigen Betriebs negative Auswirkungen haben auf die diversen Einzelhandelsgeschäfte am Standort, auf Büronutzungen und die vorhandenen sowie die geplanten Wohnnutzungen.

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

Das heutige attraktive Angebot in der Innenstadt an Einzelhandel, Infrastruktur, Dienst-leistungen und Wohnen würde durch eine Niveauabsenkung deutlich beeinträchtigt und gefährdet.

In den textlichen Festsetzungen wird differenziert zwischen Vergnügungsstätten verschiedener Art.
Spielhallen und Wettbüros (sowie sonstige Vergnügungsstätten) sind generell ausgeschlossen, gleiches gilt für Diskotheken und Tanzlokale. Freizeitorientierte Anlagen (Freizeit-Center) ohne Geldspielautomaten dagegen sind ausnahmsweise zulässig.

Für die Differenzierung zwischen Spielhallen/Wettbüros/Diskotheken/Tanzlokalen und „Freizeit-Centern“ sind neben dem Thema „Trading-down“ städtebauliche Gründe verantwortlich. Spielhallen mit einem ausschließlichen Angebot an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit haben in der Regel keine Orientierung hin zum öffentlichen (Straßen-) Raum. Sie unterbrechen die „Lauflagen“ der Fußgängerzonen und Geschäftsstraßen durch geschlossene Fassaden und/oder verhangene oder zugeklebte „Schauseiten“. Damit stellen sie Fremdkörper in der Vielfalt der straßenraum-bezogenen Nutzungsangebote des Hildener Stadtzentrums dar. Sie bilden quasi „tote Zonen“ in der Reihung City-typischer Auslagen und Angebote.

(Beispielbild ohne örtlichen Bezug)

Es gibt zudem in Hilden keine „Unterversorgung“ mit Spielhallen. Räumlich betrachtet sind die nächstgelegenen Standorte an der Kurt-Kappel-Straße (ca. 200m Luftlinie), an der Schwanenstraße (ca. 350m Luftlinie) und an der Straße An der Gabelung (ca. 420m Luftlinie).

Freizeitorientierte Anlagen sind grundsätzlich auch als „Spielhallen“ zu betrachten. Jedoch dürfen in diesen nur Unterhaltungs- und Geschicklichkeitsspielgeräte aufgestellt werden. Auch klassische Sportsbar-Angebote wie Billard-Tische oder Dart-Scheiben sind zulässig. Geräte mit Geldgewinnmöglichkeiten (oder in Geld umtauschbaren Bonus-Punkt-Systemen o.ä.) sind dagegen nicht zulässig.

Bei diesen Freizeitorientierten Anlagen mit Unterhaltungsspielgeräten und anderen Angeboten besteht die Möglichkeit, sich zum öffentlichen Raum hin zu öffnen, evtl. sogar mit einer Außengastronomie. Sie können damit besser in das Hilden-typische städtebauliche Umfeld des Stadtzentrums eingebunden werden. Zudem bieten sie eine Möglichkeit, die Innenstadt für Jugendliche und entsprechend interessierte Erwachsene noch attraktiver zu machen.
Hinsichtlich der räumlichen Anordnung der so gearteten Vergnügungsstätten wird den Empfehlungen des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ gefolgt. Im Erdgeschoss dürfen nur nicht-kerngebietstypische Einrichtungen mit einer Fläche von max. 100m² untergebracht werden. Das reicht für eine eventuelle Außengastronomie, verhindert aber eine großflächige Nutzung in der „Lauflage“ der Geschäftszonen.

Diskotheken und Tanzlokale sind ebenfalls ausgeschlossen. Diese Regelung rührt von der bereits an der Straße Am Kronengarten bestehenden Diskothek her, die in der Vergangenheit immer wieder durch Besucher-Lärm hervorgerufene Probleme mit sich gebracht hat. Dabei handelt es sich um eine relativ kleine Einrichtung, die aufgrund brandschutztechnischer Gründe nur bis zu 200 Besucher aufnehmen darf.

Dennoch wird – in Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen - mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 die Existenz dieser bestehenden Diskothek/ dieses bestehenden Tanzlokals auch langfristig gesichert (Sicherung des Bestandsschutzes). Außerdem ist mit der Regelung klargestellt, dass bestimmte Innenstadt-Typische Vergnügungsstätten auch weiterhin in der Hildener Innenstadt angesiedelt bleiben können. Neue Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

Die hier beschriebenen Regelungen korrespondieren mit den gestalterischen Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauONRW.

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 das Plangebiet anwendbar. Hier gilt die Satzung bisher nur entlang der Mittelstraße und entlang der Heiligenstraße. Daher wird die Anwendung der Satzung (hier: der §§ 5 bis 10) als gestalterische Festsetzung nach § 86 BauONW in den Bebauungsplan aufgenommen. So gilt sie auch in diesem Bereich der Straße Am Kronengarten.

Werbeanlagen an der Straße Am Kronengarten (12-2014)

05. **Umweltbelange**

Der Bebauungsplan Nr. 14 A, 4. 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 bereits heute weitestgehend versiegelt, naturnahe Flächen oder relevante Grünstrukturen überhaupt sind nicht vorhanden.
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 am Warrington-Platz oder an der Straße Am Kronengarten bzw. an der Heiligenstraße.

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.
Im Umfeld des Plangebietes befindet sich spärlicher Baumbestand, einmal entlang der Heiligenstraße, zum anderen entlang der Mittelstraße.
An der Heiligenstraße stehen im öffentlichen Straßenraum zwei Gingko-Bäume und drei Säulenhainbuchen, an der Mittelstraße fünf Baumhasel.

Ein städtebaulich relevanter, weil im Bebauungsplan Nr. 14 A zum Erhalt festgesetzter Baum befindet sich im privaten Gartenbereich des Grundstückes Heiligenstraße 41 (Fl. 49, Fl.St. 174). [Hinweis: es handelt sich hier um den „nicht-genehmigten Teilbereich“ des Bebauungsplanes Nr. 14 A].
Daher sind potenzielle Schutzgüter, etwa Landschaftsbild oder Luft /Klima, durch die Planung in keiner Weise berührt.

Fließgewässer gibt es im Plangebiet und auch im weiteren Umfeld nicht, die Itter ist vom Plangebiet ca. 150-160m Luftlinie Richtung Norden entfernt.
In der Überschwemmungsgebietsverordnung der Bezirksregierung Düsseldorf für die Itter aus 2014 werden entsprechend im Plangebiet keine Flächen dargestellt, die von einem 100-jährigen Hochwasserereignis betroffen sein könnten.

Das Schutzgut Wasser ist somit nicht betroffen.

Innerhalb des Plangebietes liegt eine im Altlastenkataster des Kreises Mettmann registrierte Altlastverdachtsfläche.
Auf dem Grundstück Heiligenstraße 5 wird mit einer Größe von ca. 633m² unter der Ordnungsziffer 6570/58 Hi eine Altlast der Klasse 3 – „altlastverdächtige Fläche" – verortet.
Nähere Informationen zu der Art des Altlastenverdachts enthält der Sachstandsbericht zum Altlastenkataster des Kreises Mettmann allerdings nicht. *Nach Mitteilung des Kreises Mettmann im Zuge des Aufstellverfahrens verbleibt der Status der Fläche bei „Altlastverdächtige Fläche/Verdachtsfläche".*
Ob und in welcher Weise das Schutzgut Boden betroffen sein könnte, ist daher z.Zt. nicht zu beschreiben. Die vorliegende Planung, die sich nur auf neue textliche Festsetzungen bezieht, hat jedoch keine Zustandsstörung hinsichtlich der Altlast zur Folge.
Schutzwürdige Böden sind aufgrund der absoluten Innenstadtlage des Plangebietes und als Folge der Jahrzehntelangen anthropogenen Überformung nicht vorhanden.

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

Im Plangebiet selbst befindet sich kein eingetragenes Baudenkmal.
Das nächstgelegene, in die Denkmalliste der Stadt Hilden eingetragene Gebäude ist das heutige Bürgerhaus an der Mittelstraße 40, ehemals das im Jahr 1900 erbaute erste Rathaus der Stadt Hilden. Es steht seit Juli 1986 unter Denkmalschutz. Es liegt dem Plangebiet an der Mittelstraße unmittelbar gegenüber (Entfernung ca. 15m) und ist als eines der bedeutenden Denkmäler in Hilden unbedingt zu beachten.

Sieben Gebäude innerhalb des Plangebietes liegen auch innerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung Innenstadt und sind in dieser als „bereichsprägend" aufgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 14 A, 4.vereinfachte Änderung macht keine Aussagen, die an dieser Gebäudeeigenschaft etwas ändern könnten und hat somit keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

06. **Planalternativen**

Ohne den mit der 4. vereinfachten Änderung beabsichtigten Ausschluss von Vergnügungsstätten (inkl. Diskotheken und Tanzlokalen), Wettbüros und „Rotlichtnutzungen" könnten diese zumindest teilweise im Plangebiet angesiedelt werden.
Diese Nutzungen stellen jedoch eine schwerwiegende städtebauliche Belastung für das Plangebiet und seine Umgebung dar, weshalb sie ausgeschlossen werden. Der laufende Aufwertungsprozess in der Umgebung des Plangebietes soll nicht gefährdet werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen Vergnügungsstätten (hier: z.B. Freizeit-Center) ermöglicht es der Stadt Hilden, im Einzelprüfungsverfahren diese Art von Vergnügungsstätten ohne negative städtebauliche Auswirkungen zuzulassen und so den Bereich attraktiv zu erhalten.

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 der bisher vielfach unkoordiniert erstellten Werbeanlagen.

Zu der vorgelegten Planung gibt es daher keine Planalternativen.

07. **Bodenordnungsmaßnahmen**

Das Plangebiet liegt innerhalb des ehemaligen Umlegungsgebietes U 21. Das Umlegungsverfahren wurde im Januar 1979 eingeleitet und wurde im Dezember 1991 durch den Umlegungsausschuss eingestellt, mit dem Vorbehalt, „dass zu gegebener Zeit ein Umlegungsverfahren erneut einzuleiten ist, wenn durch neue planerische Zielvorgaben die weiterhin erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen realisierbar werden.“

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Hilden im Jahr 2007 das Gebäude Heiligenstraße 5 mit allen dazugehörigen Flurstücken in städtisches Eigentum übernommen, um so einen Einstieg zu erhalten in die mögliche Neuordnung des Eckbereiches Mittelstraße/ Heiligenstraße/Am Kronengarten.
Durch das Aufstellungsverfahren zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungs-planes Nr. 14 A erfährt dieses Grundstück keine Änderung der Bodenwerte.
Aktuell können weiterhin keine Bodenordnungsmaßnahmen durchgeführt werden.

08. **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.

09. **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 20. 11. 2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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 27.05.2015
Im Auftrag

Groll
Sachgebietsleiter Stadtplanung