

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165, 1. 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Das Plangebiet liegt in der Hildener Innenstadt. Es wird begrenzt im Norden durch die Mittelstraße/Gabelung und im Westen durch die Kirchhofstraße, im Süden durch die Südgrenzen der Flurstücke 968 und 981 sowie im Osten durch die Westgrenze des Flurstückes 491, im weiteren Verlauf durch eine um 45 m versetzte Parallele zur Begrenzung der Kirchhofstraße, die in die Flurstücke 155,1001, 157, 980 verläuft und die Westgrenze des Flurstückes 629, alle Flurstücke in der Gemarkung Hilden.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine Neufassung der textlichen Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten und „Rotlicht-Nutzungen“, um insbesondere neben einem Ausschluss von Bordellen und Swingerclubs (in Ergänzung) eine Konkretisierung beim Ausschluss von Vergnügungsstätten (Wettbüros) zu erreichen.

Erläuterungen und Begründungen:

Weil immer wieder mündliche Anfragen hinsichtlich einer Nutzung des Gebäudes Mittelstraße 1 (ehemals Café Mommert) als Wettbüro im Rahmen der Bauberatung eingehen, schlägt die Verwaltung vor, durch eine vereinfachte Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 165 zu aktualisieren.

Bisher gilt für das Plangebiet folgende textliche Festsetzung (im derzeitigen Bebauungsplan Nr. 165):

„In den MK Gebieten sind von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 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)

Dieser Bebauungsplan wurde am 15. Februar 1993 rechtswirksam, ihm liegt demnach die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 zugrunde.

Da eine Nutzung als Wettbüro zum damaligen Zeitpunkt noch nicht als eigene baurechtliche Kategorie existierte und somit nicht zu dem Katalog der ausgeschlossenen Nutzungen gehört, ist es nicht ausgeschlossen, dass solche Nutzungen als planungsrechtlich zulässig betrachtet werden müssen.

Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 wollte man durch den konkreten Ausschluss von Vergnügungsstätten und „Rotlicht-Nutzungen“ einen Trading-Down-Effekt im innerstädtischen Bereich verhindern.

Besagte Nutzungen sind zwar im Sinne des Baurechts typisch für Kerngebiete, können aber insbesondere in Randlagen der Kerngebiete negative Auswirkungen auf die Nutzungen der Gebäude in ihrer näheren Umgebung haben.

Ein generelles Verbot in Kerngebieten ist nicht möglich, eine Verlagerung in Gewerbege-

bierte ist nicht ohne weiteres möglich, da Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten sowie andere unpassende Nutzungen auch in Gewerbegebieten deren gewerbliche Entwicklung gefährden können.

Unzweifelhaft ist es jedoch erforderlich, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und „Rotlicht-Nutzungen“ zu steuern.

Ein Handlungsbedarf entsteht dann, wenn z.B. durch die Ansiedlung ggfls. sozial unverträglicher Vergnügungsstätten oder Wettbüros ein Trading-Down-Effekt erzeugt oder verstärkt werden würde.

Die östliche Seite der Kirchhofstraße gehört zwar eindeutig zur Innenstadt und ist somit konsequent im Bebauungsplan Nr. 165 als „Kerngebiet (MK)“ ausgewiesen, das Plangebiet ist jedoch durch die stark belastete Kirchhofstraße von der Fußgängerzone getrennt. Im nördlichen Plangebiet liegt ein ÖPNV-Knotenpunkt, der mit täglich 4.349 Fahrgästen (NVP des Kreises Mettmann) die im Kreis am zweitstärksten frequentierte Bus-Haltestelle ist.

Deshalb ist es wichtig, schon frühzeitig erste Ansätze eines Trading-Down-Effektes entgegen zu wirken und positive Entwicklungen zu unterstützen. Der gesamte umliegende Bereich zwischen Mittelstraße, Kirchhofstraße, Am Kronengarten und Walder Straße befindet sich derzeit in einer Phase der Umstrukturierung und städtebaulichen Aufwertung:

1. Pfarrzentrum der kath. Kirchengemeinde und die nördliche Wohnbebauung
2. Am Kronengarten (Fachmärkte, Kastanienhof)
3. Attraktive Neubebauungen zwischen Gabelung und Walder Straße
4. südlich und östlich des Plangebietes der aufzustellende B-Plan 165A mit der Zielsetzung einer städtebaulichen Aufwertung in Form moderner und zeitgemäßer Wohnnutzungen im Rahmen der Innenentwicklung

Um den laufenden Aufwertungsprozess der Innenstadt in diesem Bereich zu unterstützen bzw. zu schützen, ist die Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Verwaltung sinnvoll.

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

gez.
B. Alkenings