



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Herrn Georg Oreskovic
Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 10 08 80
40708 Hilden



Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

ihk.dus@duesseldorf.ihk.de
www.duesseldorf.ihk.de

23. Juni 2017

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
17.05.2017

Unser Zeichen
III Jab / cam

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
Jablonowski
@duesseldorf.ihk.de

**Bebauungsplan Nr. 165, 1. vereinfachte Änderung für den Bereich Gabelung/Kirchhofstraße für den Bereich Hilden-Mitte
Einholung der Stellungnahme der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), Benachrichtigung nach § 3 Absatz 2 BauGB, bei Nachbargemeinden Abstimmung gemäß § 2 Absatz 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Oreskovic,

mit Schreiben vom 17. Mai 2017 informierten Sie uns über die Offenlage der o.g. Planung bis zum 7. Juni 2017.

Das rund 0,77 Hektar große Plangebiet liegt in östlicher Randlage der Hildener Innenstadt. Für den Änderungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 165. Dieser setzt ein Kerngebiet (MK) fest. Laut textlicher Festsetzungen sind von den in einem Kerngebiet 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)). Im Rahmen der anstehenden ersten vereinfachten Änderung sollen ergänzend künftig auch Wettbüros und Spielhallen per textlicher Festsetzung im Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

Wir unterstützen das städtebauliche Ziel der ersten vereinfachten Änderung. Allerdings erlauben wir uns folgende kritische Hinweise:

Zur textlichen Festsetzung Nummer zwei

Diese Festsetzung regelt die ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Vergnügungsstätten. Danach sind solche Vergnügungsstätten zulässig, die nicht unter Punkt eins der textlichen Festsetzungen fallen, sofern von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf die nähere Umgebung zu erwarten sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Laut Begründung Seite 6 (oben) können unter die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten möglicherweise Tanzlokale oder Diskotheken fallen.

Offen bleibt die Frage, was die Kommune unter den sog. „schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung“ versteht, die durch die neue Nutzung nicht eintreten dürfen. Nach unserem Verständnis können nur Lärmemissionen gemeint sein, die sich aus Zu- und Ablaufverkehren ergeben. Wir bitten daher um eine entsprechende Klarstellung in der Begründung.

Dieses auch deswegen, weil im aktuellen Vergnügungsstätten-Konzept der Kommune aus 2010 als Standortkonflikte nicht nur die Lärmbelastung, sondern auch die Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes sowie Trading-Down-Effekte aufgeführt sind (s. S. 7 des Konzeptes). Wir weisen darauf hin, dass ein möglicher Vergnügungsstätten-Betreiber zwar gutachterlich im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Auswirkungen seines Vorhabens auf die Immissionssituation des geplanten Standortes untersuchen lassen kann, nicht aber die Auswirkungen seines Vorhabens auf das Sozialgefüge der näheren Umgebung seines Standortes.

Zur Begründung

Als Gründe für die Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. den Ausschluss bestimmter Nutzungsarten im Plangebiet bezieht sich die Kommune auf ihr aktuelles Vergnügungsstätten-Konzept. Darüber hinaus stellt sie auf die hohe Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft von Vergnügungsstätten-Betreibern sowie die hohen Bodenrenditen, die Vermieter bei einer entsprechenden Vermietung erzielen können, ab. In Folge werden laut Kommune Leerstände und eine zusätzliche Lärmbelästigung befürchtet (s. Seite 6 der Begründung unten).

Unabhängig davon, dass sich uns ein Zusammenhang zwischen Leerständen und Lärmbelästigung nicht erschließt, halten wir auch den Hinweis auf eine mögliche Mietpreisentwicklung für keinen hinreichenden städtebaulichen Grund, Vergnügungsstätten zu steuern bzw. bestimmte Nutzungen auszuschließen. Vielmehr sollte aus unserer Sicht auf den Erhalt des Gebietstyps „Kerngebiet“ abgestellt werden. Denn ein Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur (s. § 7 BauNVO).

Die Konzentration von Vergnügungsstätten innerhalb eines Kerngebietes kann dazu führen, dass der Gebietscharakter nicht mehr gewahrt bleibt. Sichtbare Zeichen sind u.a. Absinken des Niveaus einer Einkaufsstraße, weil beispielsweise Schaufensterzonen unterbrochen werden. Dieses führt zum Ausbleiben der Kunden von Einzelhandelsgeschäften und dadurch zu einer Gefährdung der Existenzgrundlage von Einzelhandel.

Vor diesem Hintergrund sollte die Kommune nicht nur auf ihr Vergnügungsstätten-Konzept abstellen, sondern auch auf ihr gültiges Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (Stand 2005) in Verbindung mit den ersten Ergebnissen der Fortschreibung dieses Konzeptes (Stand 2016).

Laut gültigem und fortgeschriebenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept ist das Plangebiet Teil der Hauptzentrum Innenstadt. Es handelt sich um den östlichen Eingang zur Haupteinkaufsstraße Mittelstraße. Deshalb ist aus Sicht der IHK dieser städtische Bereich mit Blick auf den Einzelhandel zu stärken bzw. entsprechend weiterzuentwickeln. Das bedeutet, eine Konzentration von Vergnügungsstätten in die-

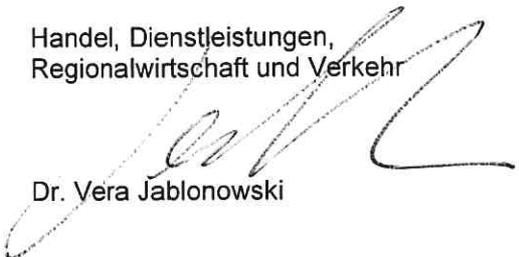
sem städtischen Teilraum ist abzulehnen, weil der Bereich sonst als Einkaufsstandort von der Bevölkerung nicht (mehr) wahrgenommen wird und sich daher auch nicht (mehr) als solcher weiterentwickeln lässt. Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes sollten daher auch städtebauliche Perspektiven für die Aufwertung dieses Eingangsbereiches aufgezeigt werden. Dieses würde zur Rechtssicherheit der vorgelegten Planung beitragen.

Fazit

Im Sinne einer rechtssicheren Planung sollte in die Begründung eine Definition aufgenommen werden, aus der deutlich hervorgeht, was die Kommune unter „schädliche Auswirkungen auf die Umgebung“ versteht. Des Weiteren sollten Teilinhalte von Kapitel 6.5 entsprechend unserer Anregung neu gefasst werden.

Freundliche Grüße

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr


Dr. Vera Jablonowski