

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 16.11.2017
AZ.: IV/61.1_BPlan 165-01_S

WP 14-20 SV 61/166

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 165, 1. vereinfachte Änderung für den Bereich Gabelung / Kirchhofstrasse: 1. Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage 2. Satzungsbeschluss

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen
Personelle Auswirkungen

ja
 ja

nein
 nein

noch nicht zu übersehen
 noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss
Rat der Stadt Hilden

06.12.2017
13.12.2017

Vorberatung
Entscheidung

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss

06.12.2017

Rat der Stadt Hilden

13.12.2017

Anlage 1: Stellungnahme Kreis ME_07-2017
Anlage 2: Stellungnahme IHK_07-2017
Anlage 3: Begründung _11-2017(S)
Anlage 4: Textliche Festsetzungen
Anlage 5: B-Plan 165 1.Änd_S-A3

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die vorgebrachten Anregungen aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 14.06.2017

Die in dem Schreiben angemerkten Korrekturen (grafische Darstellung einer Altlastenfläche, redaktionelle Änderung zur Beschreibung der Altlastenflächen) wurden in den Plan eingearbeitet.

1.2 Schreiben der IHK Düsseldorf vom 23.06.2017

In dem Schreiben weist die IHK darauf hin, dass die Formulierung „keine schädlichen Auswirkungen auf die nähere Umgebung“ unter Punkt 2 der Textlichen Festsetzungen, eine klare und eindeutige Definition in der Begründung erforderlich macht. Die IHK gibt zu bedenken, dass im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für problembehaftete Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte, Swingerclubs oder vergleichbare Einrichtungen, Diskotheken, Wettbüros), sicherlich die Immissionssituation gutachterlich untersucht werden kann, jedoch nicht Auswirkungen eines Vorhabens auf das Sozialgefüge.

Um diesem Konflikt zu entgehen, wird auf Anregung der IHK die Formulierung: „keine schädlichen Auswirkungen auf die nähere Umgebung“ herausgenommen und in der Begründung die Rahmenbedingungen der Ausnahme erläutert.

Der Anregung wird stattgegeben.

2. den Bebauungsplan Nr. 165, 1. vereinfachte Änderung für den Bereich Gabelung/Kirchhofstraße gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zzt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) als Satzung.

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, mit Ausnahme des Flurstücks 968, das in der Flur 49 liegt, alle Flurstücke in der Flur 59 der Gemarkung Hilden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 15.11.2017 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 165, 1. vereinfachte Änderung, ist eine Neufassung der textlichen Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit 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.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2016 gefasst, eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Januar/Februar 2017.

Es wurde auf eine Bürgeranhörung als frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die betroffenen Eigentümer wurden stattdessen postalisch durch Anschreiben gehört. Einwände gegen die Planung wurden nicht geäußert.

Die Offenlegung des Bebauungsplanes und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden

vom 29.05.2017 bis einschließlich 07.07.2017 durchgeführt.

Es wurden von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einige Anregungen vorgebracht, aufgrund derer Änderungen in der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung vorgenommen wurden. Die Änderungen machen keine erneute Offenlage erforderlich. Die schriftlichen Änderungen in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie die Änderungen in der Planzeichnung gegenüber dem Offenlageplan sind in den Anlagen zur Sitzungsvorlage gekennzeichnet.

Sollte der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden, kann er anschließend durch Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Hilden Rechtskraft erlangen.

Gez.
B.Alkenings

Wir sind das ne-

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Stadt Hilden

Fachbereich Planung

40721 Hilden

Ihr Schreiben 17.05.17
Aktenzeichen 61-1
Datum 14.06.2017

Auskunft erteilt Herr Zellin
Zimmer 3.218
Tel. 02104_99_ 2607
Fax 02104_99_ 842607
E-Mail koordinierung@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan: Nr. 165, 1. Vereinfachte Änderung der Stadt Hilden
Beteiligung gem.: § 4 Abs. 2 BauGB
Bereich: Gabelung Kirchhofstr.

Zu der o. g. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Planungsrecht:

Es bestehen gegen die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 keine Bedenken..

Untere Wasserbehörde:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren.

...

Dienstgebäude
Am Kolben 1
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104_99_0
Fax (Zentrale)
02104_99_4444

Homepage
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504 BLZ 301 502 00
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD
Postbank Essen
Kto. 852 23 438 BLZ 360 100 43
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

...

Untere Bodenschutzbehörde:

Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Bedenken vorgebracht.

Altlasten

Auf die verzeichneten Altlastenflächen wird in der Begründung hingewiesen. Für den Altstandort 35570/57 Hi ist die Darstellung im Plan zu korrigieren. Auf Flur 59 sind die Flurstücke 145, 146 und 147 davon betroffen und mit entsprechender Signatur darzustellen (vgl. Lageplan 35570/54 Hi). Darüber hinaus bitte ich um Korrektur der textlichen Festsetzungen wie folgt:

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

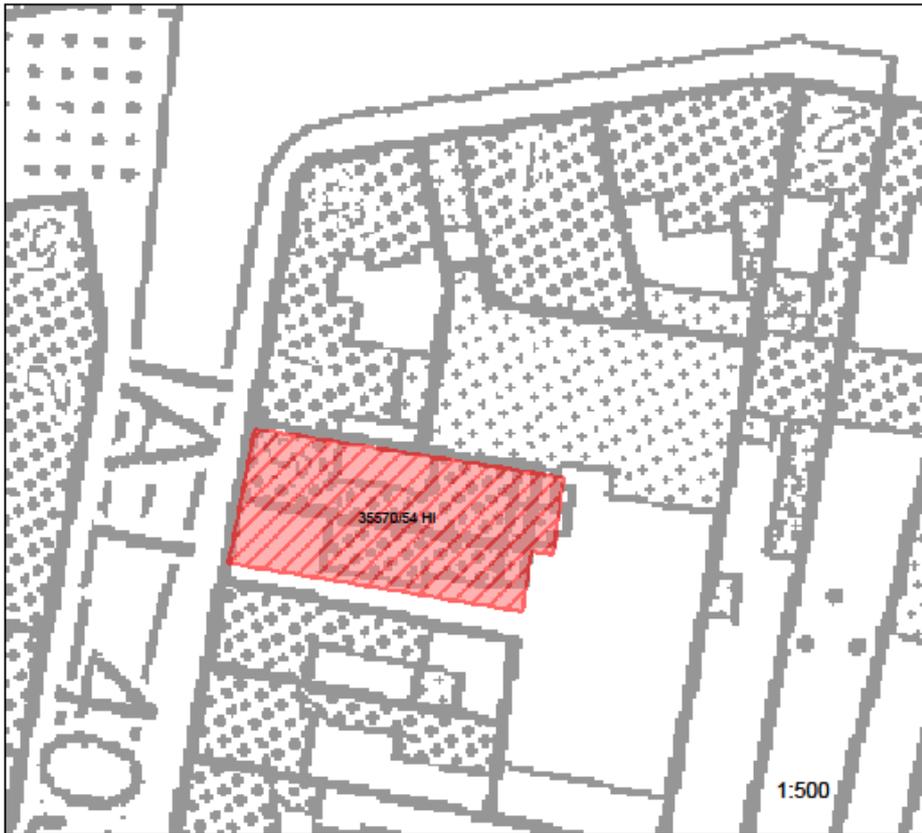
Altlastennummer: 35570/54 Hi
Status: Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“)

Altlastennummer: 35670/2 Hi
Status: Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“)

Altlastennummer: 35570/57 Hi
Status: Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“)

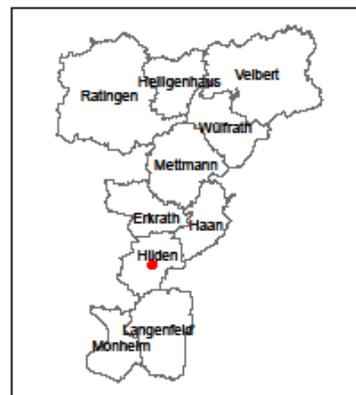
Baumaßnahmen und Sanierungsmaßnahmen sind rechtzeitig im Vorfeld der Ausführung mit dem Kreis Mettmann - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen. Gegebenenfalls sind dazu im Vorfeld orientierende Altlastenuntersuchungen durchzuführen.

Auszug aus dem Altlastenkataster



Legende

-  Klasse 1 noch keine Verdachtsbewertung
-  Klasse 2 keine Gefahr bei derz. Nutzung
-  Klasse 3 altlastverdächtige Fläche
-  Klasse 4 Verdacht generell ausgeräumt
-  Klasse 5 Altlast
-  Klasse 6 Altlast mit dauerhafter Beschränkung
-  Klasse 7 sanierte Fläche ohne Überwachung
-  Klasse 8 sanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge
-  Betriebene Deponien, Verfüllungen



Heiko Frentjen
Kreis Mettmann
Umweltamt
Tel.: 02104/99-2896
E-mail: heiko.frentjen@kreis-mettmann.de

Im Auftrag

Zellin



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-

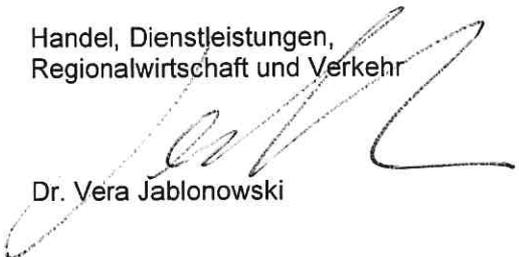
sem städtischen Teilraum ist abzulehnen, weil der Bereich sonst als Einkaufsstandort von der Bevölkerung nicht (mehr) wahrgenommen wird und sich daher auch nicht (mehr) als solcher weiterentwickeln lässt. Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes sollten daher 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

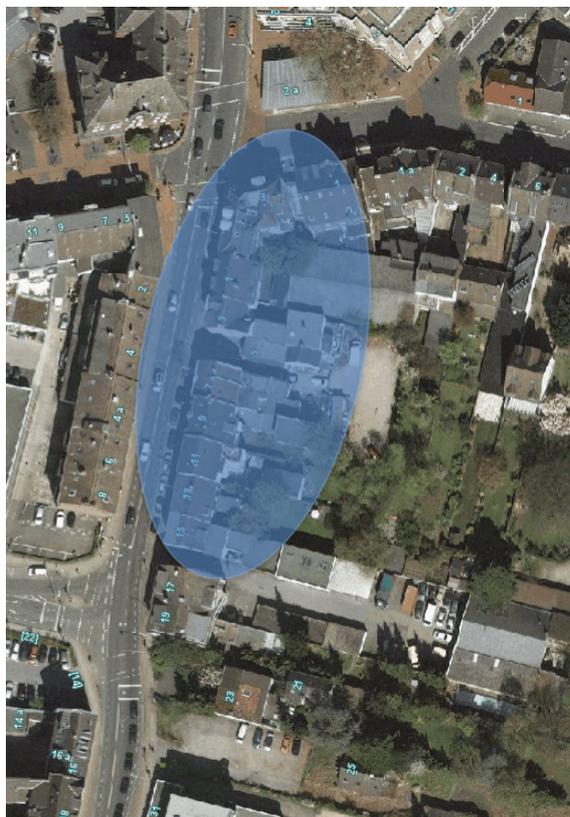
BEBAUUNGSPLAN NR. 165

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

FÜR DEN BEREICH

Gabelung/Kirchhofstraße

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



Änderungen nach der Offenlage sind folgendermaßen dargestellt:

Ergänzungen (*kursiv und rot*)

Streichungen

Redaktionelle Änderungen sind nicht gekennzeichnet.

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der östlichen Randlage 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. (Abb. 1)

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 7.700m².



Abb. 1 Lage im Stadtgebiet

Im Detail liegt das Plangebiet östlich der Landesstraße L 403 (hier: Kirchhofstraße) und bedient mit seiner dichten und stadt-bildprägenden III-geschossigen Bebauung und den vielfältigen Nutzungsarten (Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe) die kernge-bietstypischen Merkmale eines innerstädt-ischen Quartiers. (Abb. 2)

Der rückwärtige Bereich der straßenbeglei-tenden Bebauung der Kirchhofstraße ist geprägt von Privatgärten, Stellplätzen, La-gerflächen und gewerblich genutzten Ne-bengebäuden.



Abb. 2 Kirchhofstraße

Als städtebaulich und auch verkehrlich prä-gend definiert sich der nördliche Teil des Plangebietes.

Der Bereich „Gabelung“ präsentiert sich als östliches „Einfallstor“ zur Innenstadt und der Hildener Fußgängerzone für die Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs und die aus Osten kommenden Fahrradfahrern und Fußgängern. (Abb.3)



Abb. 3 Bereich Gabelung

Hier befindet sich u.a. der Servicepavillon der Rheinbahn AG. (Abb. 4) Mehr als 4.300 Fahrgästen pro Tag nutzen die hier zusam-mentreffenden Bus-Linien 741 (Hilden-Erkrath-Mettmann), 781 (Hilden-Erkrath-Düsseldorf), 782 (Düsseldorf-Hilden-Solingen) und 783 (Hilden-Solingen) ein.

So entsteht an der „Gabelung“ einer von vier ÖPNV-Verknüpfungspunkten in Hilden, ein hohes Fußgängerverkehrsaufkommen. Zur sicheren Überquerung der Hauptver-kehrsstraße im Bereich „Gabelung“ dienen zwei beampelte Fußgängerüberwege.



Abb. 4 Servicepavillon Rheinbahn AG

Am südlichen Ende des Plangebietes befindet sich ein weiterer beampelter Fußgängerüberweg über die Kirchhofstraße, mit direkter Anbindung an die Straße „Am Kronengarten“, deren südliche Seite mit einem Geschäfts- und Parkhaus bebaut ist, welches den Charakter dieses zentralen Bereiches gestalterisch und nutzungsmäßig widerspiegelt.

Ein Lebensmitteldiscounter, ein Bio-Lebensmittelmart und weitere Einzelhandelsgeschäfte sowie Gewerbe haben sich in nur wenigen Jahren im Erdgeschoss angesiedelt und sind teilweise direkt mit Parkplatzflächen im Obergeschoss verbunden. Die Straße „Am Kronengarten“ hat sich daher aufgrund des Park- und Geschäftshauses und den vielen anderen Einzelhandelsgeschäften inzwischen zu einem stark frequentierten innerstädtischen Standort entwickelt.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes grenzt an die Grundstücksgrenze der Stadtwerke Hilden, auf dem sich das Gebäude mit der Polizeiwache Hilden befindet.

2. Bisheriges Planungsrecht

REGIONALPLAN

Durch die Lage am östlichen Rand der Hildener Innenstadt liegt das Plangebiet innerhalb des im Gebietsentwicklungsplan 99 (Regionalplan) dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)“ für den Bereich der Stadt Hilden. Der sich derzeit in Aufstellung befindliche neue „Regionalplan Düsseldorf (RPD)“ behält diese Darstellung bei.

Die Inhalte des Regionalplanes stimmen mit den Planungen im Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 165 überein.

LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 stellt den gesamten Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 165, 1. vereinfachten Änderung als Kerngebiet (MK) dar (Abb. 5).

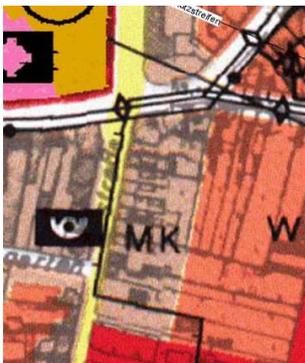


Abb. 5

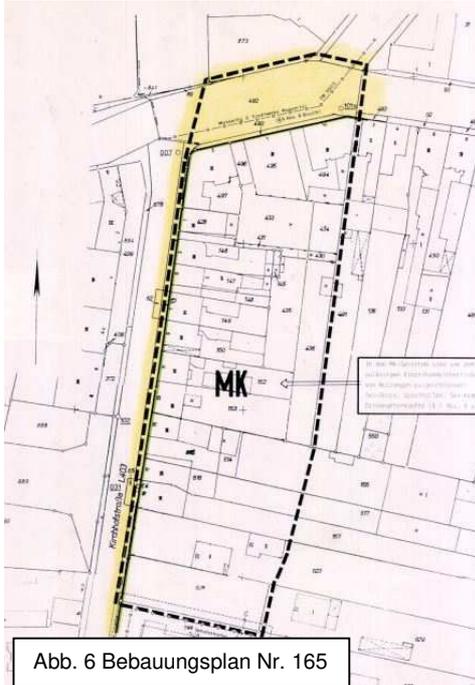
GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden und dessen Erläuterungen beinhalten keine Aussagen zu dem Plangebiet, da sich in diesem keine bedeutsamen Grünflächen und Grünverbindungen befinden.

BEBAUUNGSPLAN

Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan 165 vor; dieser bildet somit die derzeitige Rechtsgrundlage für dieses Gebiet (Abb. 6).

Der für das Plangebiet maßgebliche Bebauungsplan Nr. 165 trat im Januar 1993 in Kraft.



Neben der Ausweisung der Straßenbegrenzungslinie und der Klassifizierung als „Kerngebiet (MK)“ sowie einer Textlichen Festsetzung werden keine konkreten Aussagen zum Maß der möglichen Bebauung für das heutige Plangebiet getroffen.

Mit Hilfe der textlichen Festsetzung wurden die in Plangebiet zulässigen Nutzungen 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)).“

Es handelt sich somit um einen „einfachen“ Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 3 Baugesetzbuch,

dem die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 zugrunde liegt. Die Zulässigkeit von Vorhaben – insbesondere bzgl. des Maßes der Bebauung – richtet sich demnach im Übrigen nach §34 Baugesetzbuch.

Die Gebäude entlang der Kirchhofstraße liegen des Weiteren im Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung Werbeanlagen II (Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer im Bereich des Stadtumbaugebietes Innenstadt Hilden“.

Ein Teilbereich im Norden des Plangebietes liegt zudem im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Walder Straße.

3. Anlass und Ziel der Planung

Auslöser der Diskussion über die planerischen Inhalte des Bauleitplanes für den hier betroffenen Bereich waren immer wieder mündliche Anfragen hinsichtlich einer Nutzung des Gebäudes Mittelstraße 1a (ehemals Café Mommert) als Wettbüro.

Da eine Nutzung als Wettbüro zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 nicht als Spielhalle betrachtet wurde und somit nicht zu dem Katalog der explizit ausgeschlossenen Nutzungen gehört, wäre eine solche Nutzungen planungsrechtlich zulässig.

Aber 1992/93 wollte man durch den konkreten Ausschluss von Vergnügungsstätten und „Rotlicht-Nutzungen“ einen Trading-Down-Effekt im innerstädtischen Bereich verhindern.

Diese 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 und eine Verlagerung in Gewerbegebiete ist

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

Unzweifelhaft ist es jedoch erforderlich, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und „Rotlicht-Nutzungen“ zu steuern. Nur so kann das Entstehen von Immobilien mit negativen Auswirkungen auf ihre Nachbarschaft verhindert werden.

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

Die östliche Seite der Kirchhofstraße gehört zwar eindeutig zur Innenstadt und stellt somit einen Teil des Kerngebietes der Stadt Hilden dar, wird jedoch durch die stark belastete Kirchhofstraße von der Fußgängerzone abgetrennt.

Im nördlichen Plangebiet liegt ein ÖPNV-Knotenpunkt, der mit täglich 4.349 Fahrgästen (NVP des Kreises Mettmann) die im Kreis am zweitstärksten frequentierte Haltestelle ist.

Deshalb ist es wichtig, schon frühzeitig ersten Ansätzen eines Trading-Down-Effektes entgegen zu wirken. Der gesamte umliegende Bereich zwischen Mittelstraße, Kirchhofstraße, Am Kronengarten und Walder Straße befindet sich derzeit in einer Phase der Umstrukturierung und städtebaulichen Aufwertung. Hier sind folgende Projekte zu nennen:

1. Pfarrzentrum der kath. Kirchengemeinde und die nördliche Wohnbebauung
2. Am Kronengarten (Fachmärkte, Kastanienhof)
3. Attraktive Neubebauungen zwischen Gabelung und Krankenhaus
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 ein umfassender Ausschluss von Vergnügungsstätten mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. Verfahren/Planinhalte

Da gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 165 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 § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die betroffenen Eigentümer wurden postalisch durch Anschreiben gemäß § 3 Abs. 1 gehört. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 29.05.2017 bis einschl. 07.07.2017 in Form einer Auslegung (Offenlage) des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) beteiligt.

Die neuen textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 165, 1.vereinfachte Änderung werden 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 (Vergnü-

gungsstätten), folgende Arten von Nutzungen insbesondere ausgeschlossen:

- a. Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Swingerclubs oder vergleichbare Einrichtungen, Dirnenunterkünfte, Bordelle und bordellartige Betriebe
 - b. Spielhallen, Wettbüros
 - c. Tankstellen
(§ 1 Abs. 5 BauBNVO)
2. Ausnahmsweise können andere Vergnügungsstätten (außer den in 1. Genannten) zugelassen werden. ~~wenn keine schädlichen Auswirkungen auf die nähere Umgebung zu erwarten sind.~~
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 3. Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment mit erotischen Angeboten (Sex-Shops, Erotik-Fachmärkte) sind nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 4. Sonstige Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig und nur dann, wenn die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.
(§1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

Textliche Hinweise

1. Das Maß der Bebauung richtet sich nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB.
2. Die im Plan gem. Ziffer 15.12 Planzeichenverordnung 1990 gekennzeichneten Flächen sind im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) folgendermaßen verzeichnet:

Altlastennummer: 35570/54 Hi
Status: Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“)

Altlastennummer: 35670/2 Hi
Status: Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“)

Altlastennummer: 35570/57 Hi
Status: Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“)

Baumaßnahmen und Sanierungsmaßnahmen sind rechtzeitig im Vorfeld der Ausführung mit dem Kreis Mettmann - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.
3. Die Gestaltung der Werbeanlagen hat sich im Plangebiet nach den Vorschriften der Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer im Bereich des Stadtumbaugebietes Innenstadt Hilden zu richten.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Aus dieser Formulierung kann man erkennen, dass die sonstigen Grundzüge eines Kerngebietes von der Bebauungsplan-Änderung unberührt bleiben. Das Plangebiet dient auch zukünftig vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

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. Ggfs. „unschädliche“ Vergnügungsstätten – wie es eventuell Tanzlokale und Diskotheken sowie freizeitorientierte Anlagen ohne Geldspielautomaten sein könnten unterliegen einer Einzelfallprüfung (Ausnahmsweise Zulässigkeit).

Dies hat 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.

Vergnügungsstätten/Wohnen

Auch wenn bereits seit 1993 Spielhallen ausgeschlossen werden können, soll dennoch hier eine Begründung auf der Basis aktueller Erkenntnisse geliefert werden.

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 Ansiedlungersuchen für neue Spielhallen- oder Wettbürostandorte.

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.

Ziel der Planung ist daher die Sicherung und Entwicklung der stadtbildprägenden Situation entlang der Kirchhofstraße und der Mittelstraße 1a-3. Hierbei gilt es vor allem die Belange der Wirtschaft und deren im Plangebiet ansässigen mittelständische Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dauerhaft zu sichern und das Stadtbild nicht durch zweifelhafte Nutzungen zu gefährden (verklebte Schaufenster, aufdringliche Werbung).

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll des Weiteren die Wohnnutzung im Plangebiet und somit auch einen Anreiz für innerstädtisches Wohnen schaffen.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, verfügen über eine hohe Mietzahlungsfähigkeit und –bereitschaft. Dadurch erhöht sich die Bodenrendite

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

(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 Lärmbelastungen, 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 östlichen 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 – und durch die Bereitstellung von TV-Geräten zum Verfolgen von Live-Übertragungen bewetteter Sportereignisse sowie von Bewirtungsangeboten Anreize zum möglichst langen Verbleib der Kundschaft schaffen). Von diesen gehen z.B. durch blickdichte Scheiben ebenfalls negative städtebauliche Auswirkungen aus.

Der Bereich „Gabelung“ ist einer von vier Umsteigeknotenpunkten im System der Hildener Buslinien, hier treffen sich die Linien 741 (Hilden-Erkrath-Mettmann), 781 (Hilden-Düsseldorf), 782 (Düsseldorf-Hilden-Solingen) und 783 (Hilden-Solingen).

Fahrgäste wären also unmittelbar durch eine Spielhallennutzung, diverse „Rotlicht-Angebote“ (o.ä.) und deren negativen Auswirkungen betroffen. Das Bild der Stadt Hilden würde gegenüber diesen Besuchern negativ geprägt.

Das Plangebiet und insbesondere der Bereich Gabelung mit seinen unterschiedlichen Angeboten (ÖPNV-Umsteigeknotenpunkt, Ärztehaus, Einzelhandel) ist ein von der Hildener Bevölkerung unterschiedlicher Altersstufen genutzter Raum.

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 oder vergleichbare Angebote.

Zwar sind Bordelle und bordellartige Betriebe (Eros-Center, Dirnenunterkünfte) als Gewerbebetriebe zu betrachten. Außerdem sind Erotikfachmärkte/Sex-Shops Einzelhandelsbetriebe.

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

Denn auch 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 und das Bild der Stadt Hilden negativ prägen.

Das Interesse der ansässigen Bewohner an der Begrenzung einer negativen städtebaulichen Entwicklung ist demnach hier höher zu bewerten als eine mögliche maximale Gewinnerzielung einzelner Grundstücks- oder Immobilienbesitzer.

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere die Aufwertung der städtebaulichen Qualitäten im Plangebiet unterstützt und ein räumlich-funktionaler Abschluss zum zentralen Einkaufsbereich der Innenstadt langfristig ermöglicht werden. Ein weiteres vorrangiges Ziel ist der Erhalt und die Förderung des - bereits vorhandenen - innerstädtischen Wohnens, was ebenfalls den Ausschluss von Spielhallen und Vergnügungsstätten zugunsten einer weitgehenden Störungsfreiheit der Wohnfunktion und der Vermeidung von negativen Einflüssen auf das Quartiermilieu rechtfertigt.

Dies korrespondiert mit der textlichen Festsetzung Nr. 2, der ausnahmsweisen Zulässigkeit. Beurteilungskriterium ist hierbei insbesondere das Thema Lärmemissionen. Durch die geplante Nutzung sowie die damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehre dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen.

Gestaltung von Werbeanlagen

Um das städtebauliche Erscheinungsbild der vorhandenen Gebäudekomplexe 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“. (Abb. 7 und 8)



Die Grundstücke des Plangebietes liegen im Geltungsbereich der am 30.03.2017 in Kraft getretenen „Satzung...über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer im Bereich des Stadtumbaugebietes Innenstadt Hilden“ (Gestaltungssatzung Werbeanlagen II).

Daher wird auf die Anwendung der Satzung im Bebauungsplan hingewiesen:

„Die Gestaltung der Werbeanlagen hat sich im Plangebiet nach den Vorschriften der

Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer im Bereich des Stadtumbaugebietes Innenstadt Hilden zu richten.“
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Bei konsequenter Umsetzung lassen sich dann Gebäudefassaden innerhalb einer überschaubaren Zeitspanne in ihrer Erscheinung und Anmutung deutlich verbessern. In Verbindung mit einer Aufwertung der Fassaden wird so eine Minderung der negativen städtebaulichen Auswirkungen erreicht.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 165, 1. vereinfachte Änderung macht lediglich (einschränkende) Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung, nämlich durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen in einem „Kerngebiet (MK)“.

Bezüglich des Maßes neuer Vorhaben – wie z.B.: Traufhöhe, Firsthöhe – richtet sich die Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.

Durch die Planung werden also keine zusätzlichen, keine neuen Flächen beansprucht.

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 zu den erfahrungsgemäß langen nächtlichen Öffnungszeiten der ausgeschlossenen Nutzungen 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 Walder Straße oder Kirchhofstraße.

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 nahezu vollständig überbaut und damit massiv anthropogen überformt worden. Annähernd naturnahe Strukturen sind vereinzelt in den wenigen rückwärtig genutzten Privatgärten vorhanden. Im Plangebiet befindet sich spärlicher Baumbestand auch nur innerhalb der wenigen als Garten genutzten rückwärtigen Grundstücke.

Das Quartiersangebot für Tiere ändert sich durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht. Auch auf die Qualität als Nahrungshabitat hat die Änderung keine Auswirkung, da in dem Änderungsverfahren lediglich in den textlichen Festsetzungen Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotsstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berührt sind.

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

Das **Schutzgut Wasser** ist, zumal es sich im vorliegenden Fall um innerstädtische zusammenhängende Bestandsgebäude handelt, nicht betroffen.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegen drei im Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Stand: 01/2017) aufgeführte Verdachtsflächen. Es handelt sich um die Flächen 35570/54 Hi III, 35670/2 Hi III und 35570/57 Hi III. Zu allen drei Flächen werden im Altlastenkataster keine konkreten Aussagen zum Status genannt.

In den Textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes wird jedoch darauf hingewiesen, dass Bau- und Sanierungsmaßnahmen bereits im Vorfeld der Ausführungen mit dem Kreis Mettmann – Untere Bodenschutzbehörde – abzustimmen sind.

Kultur-und sonstige Sachgüter werden durch die Inhalte des Bebauungsplanes ebenfalls nicht negativ betroffen, sondern in ihrem Bestand gesichert und von der Option begleitet, die gestalterische städtebauliche Qualität aufzuwerten.

Dies betrifft insbesondere die Gebäude Mittelstraße 1, 1a und 3, welche innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung „Walder Straße“ (1987) liegen und in ihrem Erscheinungsbild als „besonders prägend“ eingestuft werden. (Abb. 9)



Abb. 9 Fassaden Mittelstraße 1-3

6. Planalternativen

Ohne den mit der 1. vereinfachten Änderung beabsichtigten konkretisierten/ klarstellenden Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und „Rotlichtnutzungen“ könnten z.B. Wettbüros weiterhin im Plangebiet angesiedelt werden.

Diese Nutzungen werden jedoch eine schwerwiegende städtebauliche Belastung für das Plangebiet und seine Umgebung darstellen, 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 möglicherweise 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 II“ der Stadt Hilden verspricht mittelfristig eine Verringerung der städtebaulichen Störfwirkung an den vorhandenen Gebäudefassaden.

Zu der vorgelegten Planung gibt es daher keine Planalternativen.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Der südliche Bereich des Plangebietes (Kirchhofstraße 15 – 25) liegt innerhalb des Umlegungsgebietes U 39. Das Umlegungsverfahren wurde am 22.04.2002 eingeleitet und ist noch nicht abgeschlossen.

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 (BauONW) in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)
- Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer im Bereich des Stadtumbaugebietes Innenstadt Hilden. (Die Satzung kann bei der Stadt Hilden - Planungs- und Vermessungsamt - eingesehen werden und wurde im Amtsblatt der Stadt Hilden am 29.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.)

Hilden, den 15.11.2017

Im Auftrag

Groll

Sachgebietsleiter Stadtplanung

Textliche Festsetzungen:

1. In dem als MK (Kerngebiet) nach § 7 BauNVO ausgewiesenen Bereich sind von den nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten), folgende Arten von Nutzungen insbesondere ausgeschlossen:
 - a. Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Swingerclubs oder vergleichbare Einrichtungen, Dirnenunterkünfte, Bordelle und bordellartige Betriebe
 - b. Spielhallen, Wettbüros
 - c. Tankstellen(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
2. Ausnahmsweise können andere Vergnügungsstätten (außer den in 1. Genannten) zugelassen werden.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
3. Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment mit erotischen Angeboten (Sex-Shops, Erotik-Fachmärkte) sind nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
4. Sonstige Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig und nur dann, wenn die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.
(§1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

Textliche Hinweise:

1. Das Maß der Bebauung richtet sich nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB.
2. Die im Plan gem. Ziffer 15.12 Planzeichenverordnung 1990 gekennzeichneten Flächen sind im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) folgendermaßen verzeichnet:

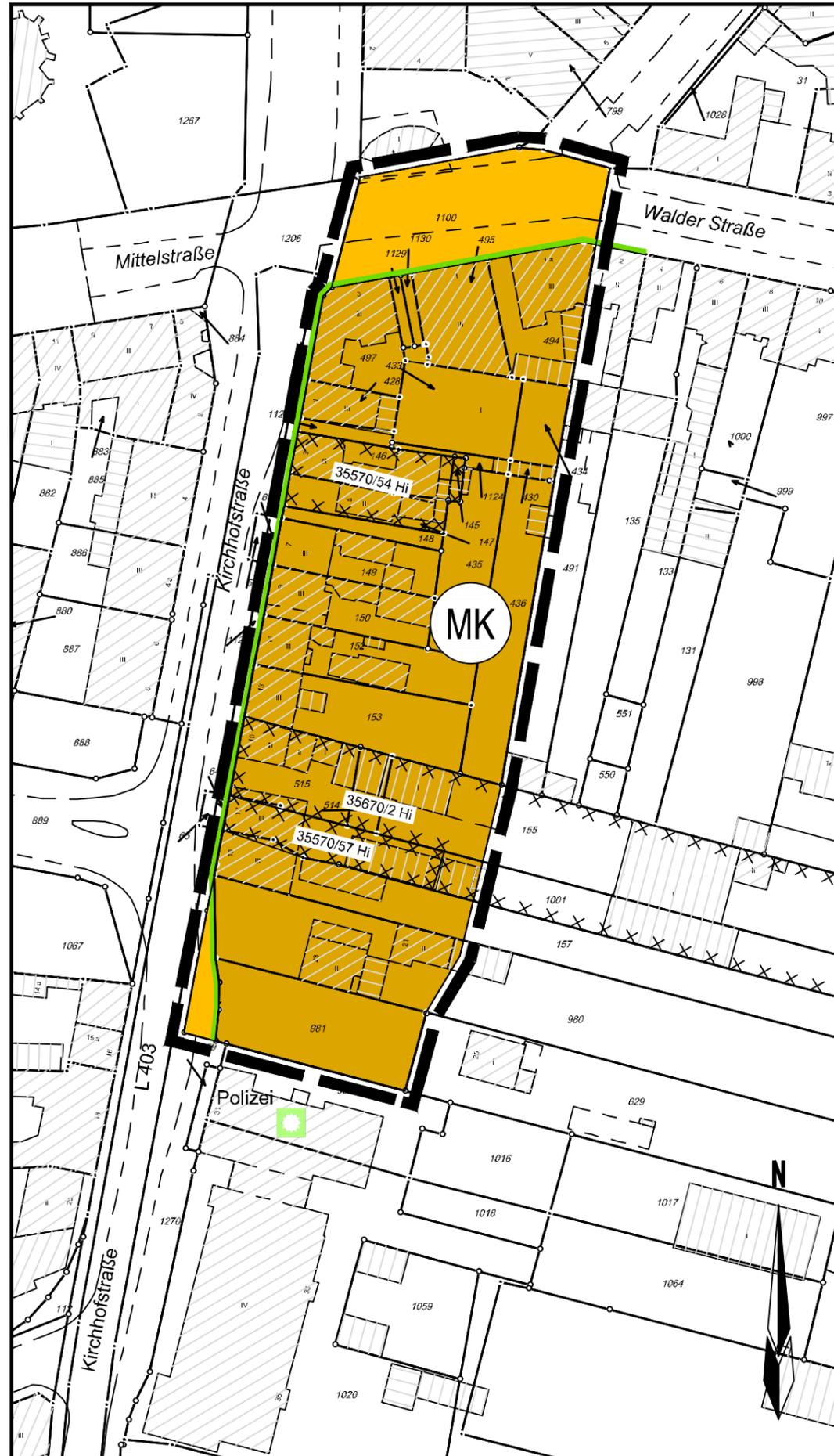
Altlastennummer: 35570/54 Hi
Status: Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“)

Altlastennummer : 35670/2 Hi
Status: Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“)

Altlastennummer : 35570/57 Hi
Status: Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“)

Baumaßnahmen und Sanierungsmaßnahmen sind rechtzeitig im Vorfeld der Ausführung mit dem Kreis Mettmann - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

3. Die Gestaltung der Werbeanlagen hat sich im Plangebiet nach den Vorschriften der Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer im Bereich des Stadtumbaugebietes Innenstadt Hilden zu richten.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)



Textliche Festsetzungen:

- In dem als MK (Kerngebiet) nach § 7 BauNVO ausgewiesenen Bereich sind von den nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten), folgende Arten von Nutzungen insbesondere ausgeschlossen:
 - Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Swingerclubs oder vergleichbare Einrichtungen, Dirnenunterkünfte, Bordelle und bordellartige Betriebe
 - Spielhallen, Wettbüros
 - Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Ausnahmsweise können andere Vergnügungsstätten (außer den in 1. Genannten) zugelassen werden. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment mit erotischen Angeboten (Sex-Shops, Erotik-Fachmärkte) sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Sonstige Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig und nur dann, wenn die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. (§1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

Textliche Hinweise

- Das Maß der Bebauung richtet sich nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB.
- Die im Plan gem. Ziffer 15.12 Planzeichenverordnung 1990 gekennzeichneten Flächen sind im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) folgendermaßen verzeichnet:

Altlastennummer: 35570/54 Hi
Status: Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“)

Altlastennummer: 35670/2 Hi
Status: Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“)

Altlastennummer: 35570/57 Hi
Status: Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“)

Baumaßnahmen und Sanierungsmaßnahmen sind rechtzeitig im Vorfeld der Ausführung mit dem Kreis Mettmann - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.
- Die Gestaltung der Werbeanlagen hat sich im Plangebiet nach den Vorschriften der Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer im Bereich des Stadumbauegebietes Innenstadt Hilden zu richten. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



1.2.3. Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



6.1. Straßenverkehrsflächen



6.2. Straßenbegrenzungslinie

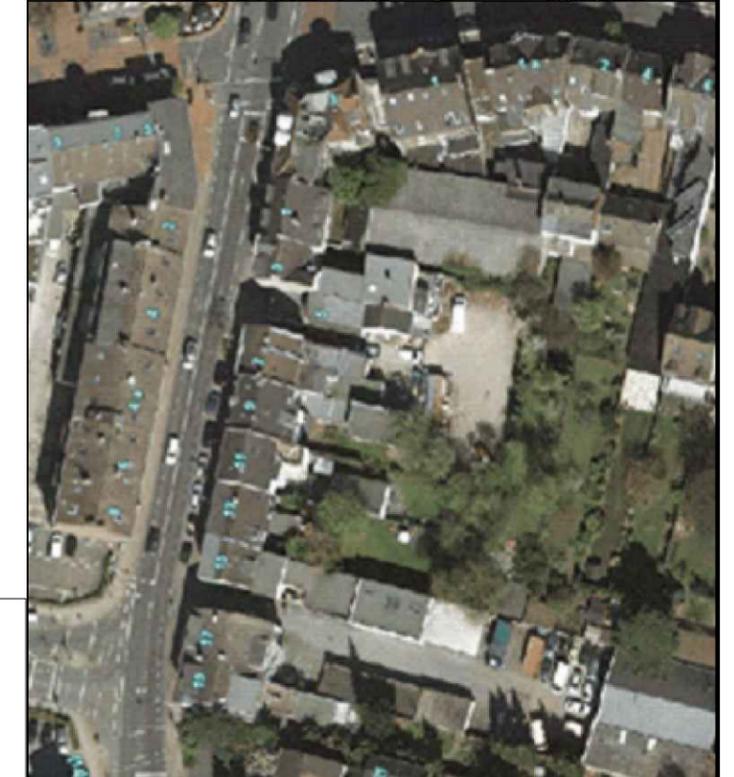
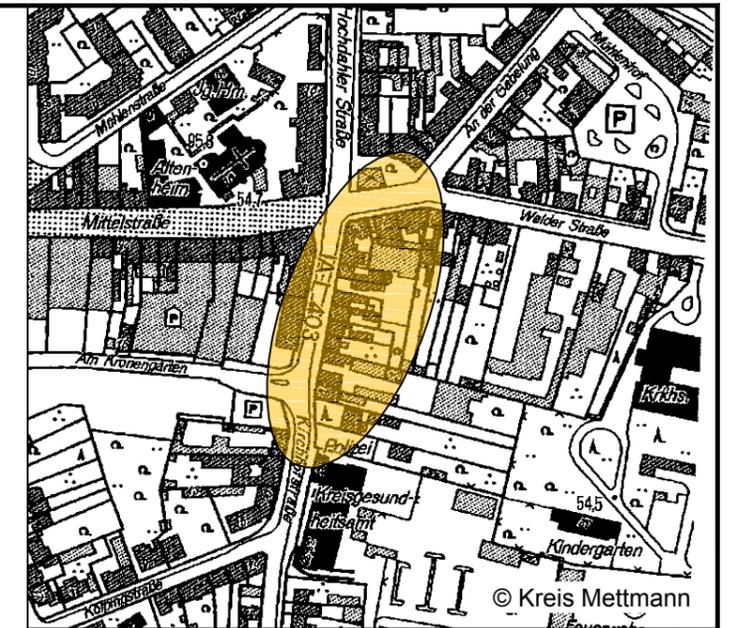
- Sonstige Planzeichen



15.12. Umgrenzung der Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



Bebauungsplan Nr. 165

1. vereinfachte Änderung

Maßstab 1 : 1000

