

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 12.08.2011
AZ.: IV/61.1 Groll_BPlan

WP 09-14 SV 61/110

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 99, 1.vereinfachte Änderung für den Bereich
Gustav-Mahler-Straße/ Furtwänglerstraße
Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2011
----------------------------	------------

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2011
----------------------------	------------

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) geändert wurde.

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hilden zwischen der Gustav-Mahler-Straße im Westen und der Furtwänglerstraße im Osten.
Es umfasst im einzelnen die Flurstücke 187, 189, 394 und 395 in Flur 28 in der Gemarkung Hilden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das Nahversorgungszentrum in seiner Funktion gesichert werden, indem Vergnügungsstätten inkl. Spielhallen und sog. „Rotlicht-Nutzungen“ im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Thiele

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)		Nein		
Produktnummer / -bezeichnung		090101		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Haushaltsjahr:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme		Pflichtaufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung
				(hier ankreuzen)
Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:				
<u>Kostenträger</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Konto</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Betrag €</u>
Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:				
<u>Kostenträger</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Konto</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Betrag €</u>
Die Deckung ist gewährleistet durch:				
<u>Kostenträger</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Konto</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Betrag €</u>
Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)				
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung:				
Vermerk Kämmerer				

Erläuterungen und Begründungen:

Das betroffene Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hilden zwischen der Furtwänglerstraße und der Gustav-Mahler-Straße.

Es handelt sich um eines der kleinen Nahversorgungszentren im Stadtteil Hilden-Nord.

Für dieses Nahversorgungszentrum gilt seit Februar 1969 der Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Hilden, der hier ein Kerngebiet (MK) festlegt und mit Hilfe weiterer Festsetzungen Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung macht.

In einem Kerngebiet sind lt. Baunutzungsverordnung neben den einschlägigen Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, weiteren Nutzungen wie Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbe auch Vergnügungsstätten zulässig.

Das besagte Nahversorgungszentrum ist im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden sowie im Flächennutzungsplan enthalten und spielt eine wichtige Rolle bei der Versorgung der umgebenden Wohngebiete.

Es verfügt über eine gute Nutzungsmischung (u.a. Gaststätte, Drogerie-Markt, Bäcker, Metzger, Apotheke, Poststelle, Kiosk, Friseur, Obst- u. Gemüse-Laden sowie mehrere Arztpraxen).

Derzeit wird ein Ladenlokal renoviert, ein weiteres steht leer.

Für diesen Leerstand (von insgesamt ca. 200 m²) ist am 21. Juli 2011 bei der Stadt Hilden eine Bauvoranfrage zur „Nutzungsänderung von Lebensmittelgeschäft in Spielhalle“ eingegangen.

Derartige Vergnügungsstätten sind wie oben ausgeführt in „Kerngebieten“ grundsätzlich zulässig.

Aus planerischer Sicht dagegen stellt die geplante Umnutzung hin zu einer Spielhalle eine Gefährdung des Nahversorgungszentrums dar. Dieses ist nicht mit den „üblichen“ Kerngebietsstandorten wie einer Fußgängerzone in einem zentralen Versorgungsbereich zu vergleichen. Die Lage inmitten von Wohngebieten zeigt den anderen Charakter auf. Dies entspricht auch dem Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Hilden aus 2010.

Die renditestarke Nutzung mit einer Spielhalle würde das ausgewogene und gut funktionierende Geschäftsgefüge im Ladenzentrum gefährden, da der finanzielle Druck auf diese anderen Ladennutzungen stärker wird.

Angesichts einer immer älter werdenden Bevölkerung mit einem sich wandelnden Mobilitätsverhalten darf das Ladenzentrum jedoch nicht in Frage gestellt werden, indem dort eine Spielhallennutzung genehmigt würde.

Die mit einer Spielhalle verbundenen „Nutzungsäußerungen“ wie durchgehende Öffnungszeiten, nächtlicher An- und Abfahrtsverkehr oder kleinere Menschenansammlungen stehen im Widerspruch zum Wohngebietscharakter der Umgebung.

Am Rande sei erwähnt, dass in der Nähe zu dem die Theodor-Heuss-Hauptschule sowie das Jugendzentrum Area 51 liegen.

Aus diesen Gründen schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr. 99 vereinfacht zu ändern mit dem Ziel, die nach § 7 BauNVO grundsätzlich zulässigen Vergnügungsstätten (inklusive Spielhallen) sowie die diversen „Rotlicht-Nutzungen“ (Bordelle, Erotik-Shops etc.) nach § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen (textliche Festsetzungen).

Der grundlegende Charakter des Kerngebietes (und damit des Nahversorgungszentrums) wird dadurch nicht betroffen, da die anderen zulässigen Nutzungen (s.o.) nicht betroffen sind.

Um das Verfahren einzuleiten, wird hiermit der Aufstellungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 zur Beschlussfassung vorgelegt.

