Der Bürgermeister

Hilden, den 09.03.2010
AZ.: IV/61 -Bplan 501- Bp

WP 09-14 SV 61/030

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

Einfacher Bebauungsplan Nr. 501 für den Bereich Gewerbegebiet Hilden-West (Zulässigkeit von Vergnügungsstätten)
hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	24.03.2010			

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 501 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung. Dieser Bebauungsplan bildet gleichzeitig die erste Änderungsplanung für die Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 104, die jeweils innerhalb der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 501 liegen.

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hilden westlich der Bahnlinie Düsseldorf-Köln und nördlich der Düsseldorfer Straße. Es umfasst Teile der Fluren 1, 2, 3, 4, 11, 12 und 13 der Gemarkung Hilden. Es liegt innerhalb folgender Grenzen (Plangebietsgrenze gegen den Uhrzeigersinn):

- Nordwestliche Grenze Flur 11, Flurstück 943 nach Westen entlang der Stadtgrenze,
- Nordgrenze der Straße Im Hock, in gerader Linie verlängert über die Straße Großhülsen,
- Nord- und Ostgrenze der Straße Großhülsen,
- Nordgrenze der Flur 11, Flurstücke 1476, 701, 699 (Hülsenstraße),
- Westgrenze von Flur 11, Flurstück 699, in gerader Linie verlängert bis zum nach Süden verlaufenden Teil der Ostgrenze von Flur 4, Flurstück 133,
- Ostgrenze der Flur 4, Flurstücke 133, 135,
- Südgrenze von Flur 4, Flurstück 135 und Verbindung bis zur nordöstlichen Ecke von Flur 4, Flurstück 104,
- Nordgrenze von Flur 4, Flurstücke 181 und 182,
- Stadtgrenze nach Süden hin bis zur nordwestlichen Ecke von Flur 1, Flurstück 271,
- Nord- und Ostgrenze der Flur 1 bis zum nordöstlichen Endpunkt der Daimlerstraße,
- Nordgrenze von Flur 1, Flurstück 265 (Daimlerstraße) in gerader Linie verlängert über Flur 1, Flurstück 289 (Forststraße) hinweg,
- Westgrenze von Flur 1, Flurstück 289 (Forststraße) bis südöstliche Ecke von Flur 1, Flurstück 110, gerade Verbindung bis nordwestliche Ecke von Flur 1, Flurstück 194,
- Nordgrenze von Flur 1, Flurstücke 194 und 48,
- Westgrenze von Flur 2, Flurstück 226 (Niedenstraße),
- nördliche Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße,
- Westgrenze von Flur 2, Flurstücken 268, 260, 262, 273, 272,
- nördliche Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße,
- Westgrenze der Bahntrasse bis zur nördlichen Stadtgrenze.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet auf Grundlage des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten (Rahmenplan Spielhallen) der Stadt Hilden.

Erläuterungen und Begründungen:

In Hilden gibt es viele Spielhallen und immer wieder auch die Absicht, neue Hallen anzusiedeln und zu erweitern. Insbesondere dieser Umstand hat dazu geführt, dass ein Gutachten als „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ für das weitere Handeln in der Stadtentwicklung erarbeitet worden ist (Beratung in der gleichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und im Rat am 12.05.2010). In diesem Gutachten wird ausgewiesen, dass es in Hilden 1,2 Spielhallenstandorte je 10.000 Einwohner und im Schnitt 46 Geldspielgeräte je Standort gibt (im Vergleich: in NRW 1,3, im Kreis Mettmann 0,9 Spielhallenstandorte je 10.000 Einwohner und in NRW 18 Geldspielgeräte, im Kreis ME 26 Geldspielgeräte je Standort). Eine besondere Störwirkung von Spielhallen entsteht aufgrund der langen Öffnungszeiten und teilweise für die Umgebung problematischer Kunden in Lärmbelästigungen, gegebenenfalls Störungen des Stadtbildes, Imageverlust etc..

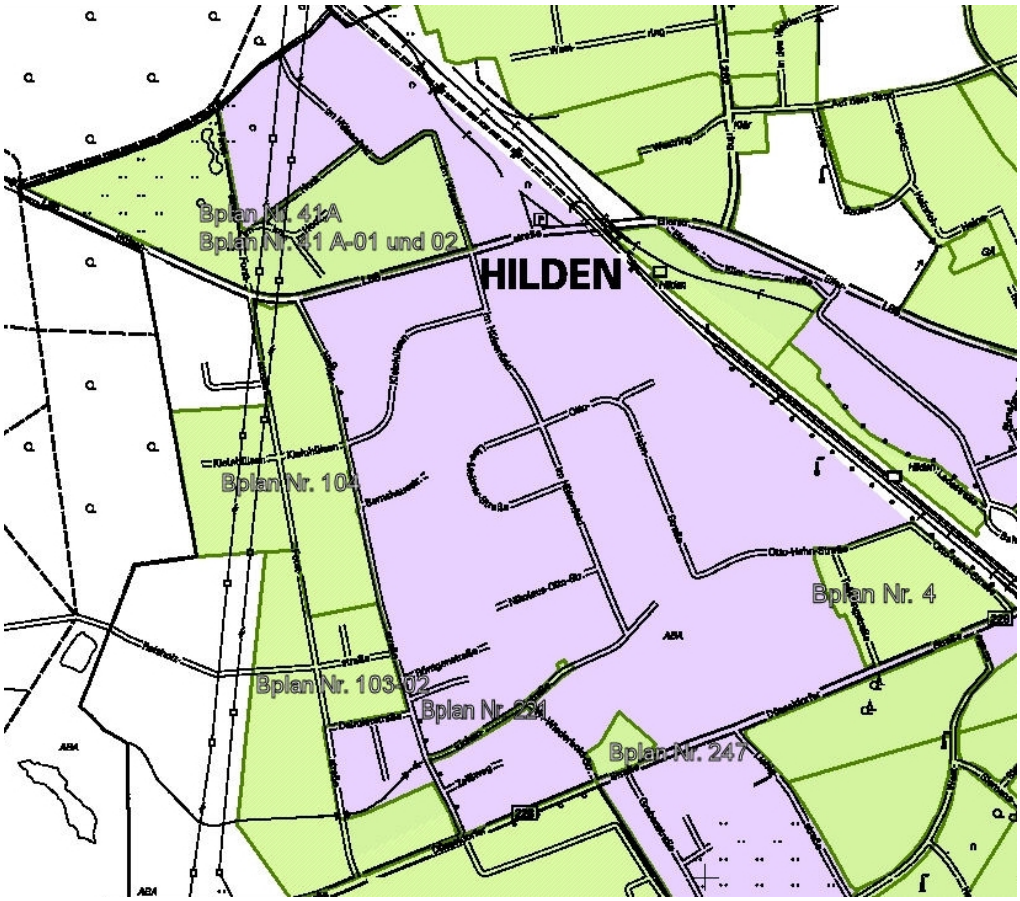
Der vorliegende Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf das Gebiet Hilden-West nördlich der Düsseldorfer Straße und westlich der Güterverkehrsstrecke Düsseldorf-Köln. In diesem Bereich liegt eine Spielhalle (Niedenstraße), südlich der Düsseldorfer Straße eine weitere. Ferner lagen Bauanträge bzw. –voranfragen für 2 weitere Spielhallen an der Düsseldorfer Straße vor.

Der Eigentümer der Spielhalle in der Niedenstraße 121 (derzeit 90 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit) hat nun einen Antrag auf Erweiterung seines Betriebes gestellt. In diesem Bereich stellt der vorhandene Betrieb bereits eine starke Belastung dar, und es gibt Beschwerden über den Betrieb seitens einiger Anwohner der Niedenstraße. Dieser Antrag ist Anlass für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für das Stadtgebiet Hilden-West zur Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen und Vergnügungsstätten. Es ist aufgrund der hohen Dichte an Spielhallen in Hilden kein ‚Bedarf’ an einer Erweiterung erkennbar. Außerdem spricht auch das bereits bestehende Störpotential auf angrenzende Wohnnutzungen gegen eine Erweiterung des Betriebes. Das bestehende Planungsrecht im betroffenen Bereich lässt jedoch keine Ablehnung des Baugesuches zu.

Aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten [WB], Dorfgebieten [MD], Mischgebieten [MI], Gewerbegebieten [GE] ausnahmsweise oder allgemein zulässig. Das Gebiet Hilden-West ist zum größten Teil Gewerbegebiet, in den Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind, zum anderen Teil auch als Mischgebiet zu betrachten, in dem nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, generell zulässig sind.

Im Bereich Hilden-West liegen mehrere Bebauungsplangebiete:

Lage der Bebauungspläne:



(Grüne Bereiche sind rechtskräftige Bebauungspläne, Lila Bereiche sind nicht beplant („§ 34-Gebiete“)

Der Bebauungsplan Nr. 221 für den Bereich der Eichenstraße (Rechtskraft von 1995) setzt ausschließlich die Straßenbegrenzungslinien fest. Dieser Bereich wird in das Plangebiet einbezogen.

Folgende Bebauungspläne bieten einen planungsrechtlichen Schutz vor Neuansiedlungen von Vergnügungsstätten:

- Bebauungsplan Nr. 247 im Eckbereich nördlich der Düsseldorfer Straße und östlich der Walter-Wiederhold-Straße (Rechtskraft 2007; Ausweisung von GE-Gebieten; Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen etc.).
- Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung nördlich der Düsseldorfer Straße im Bereich Forststraße und Reisholzstraße (Rechtskraft 2006; Ausweisung von GE-Gebieten und besonderen Wohngebieten; Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen etc.).
- Bebauungsplan Nr. 41 A, 2. Änderung (Rechtskraft 1999; Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen etc.) in dem gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 41 A (Rechtskraft 1993, Regelung der zulässigen gewerblichen Nutzungen im ausgewiesenen Gewerbegebiet) nördlich der Hülsenstraße.

Diese Bereiche in Hilden-West erfordern daher keine neuen planungsrechtlichen Festsetzungen.

Folgende Bebauungspläne bedürfen jedoch der Überplanung:

- Bebauungsplan Nr. 4 nördlich der Düsseldorfer Straße und westlich der Bahntrasse (Rechtskraft 1959; Durchführungsplan ohne Nutzungsbeschränkungen)
- Bebauungsplan Nr. 104 westlich der Niedenstraße und südlich der Hülsenstraße sowie um die Straße Kleinhülsen (Rechtskraft 1962; Ausweisung von Mittelgewerbegebieten, Bauzonen- und Baustufenplan ohne weitere Nutzungsbeschränkungen)

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist ein reiner Durchführungsplan, der neben der planungsrechtlichen Ausweisung von Flucht- und Baulinien, Grünflächen und der Straßenbegrenzungslinie keine Festsetzungen trifft. Der Bebauungsplan Nr. 104 weist Mittelgewerbegebiet und Außengebiet/ landwirtschaftliche Flächen aus, ist aber durch die faktische Entwicklung (bauliche Entwicklung als Gewerbe- und Mischgebiet und Überbauung des hier ausgewiesenen Außenbereichs) im Grunde überholt. Daher ist die Rechtskraft dieser Uralt-Bebauungspläne inzwischen als fragwürdig zu beurteilen. Es ist aufgrund der Sachlage nicht ohne weiteres zu beurteilen, ob diese Gebiete heute nach den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne oder nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden müssen.

Da im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten zumindest ausnahmsweise zulässig sind, ist eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes kaum verhinderbar. Das gleiche gilt für eine Beurteilung nach § 34 BauGB, da hier nach der Einpassung in bestehende Baulichkeiten und Nutzungen beurteilt wird.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 501 ermöglicht die Zurückstellung der Erweiterungsabsicht für die Spielhalle an der Niedenstraße. Er bildet die Grundlage für eine eventuell erforderliche Veränderungssperre für das Plangebiet.

Da das Baugesetzbuch und die vorliegende Rechtssprechung keine Handhabe bieten, Vergnügungsstätten im Stadtgebiet gänzlich auszuschließen, muss es auch Bereiche geben, in denen diese Betriebe zulässig sind. Im „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ ist vorgesehen, dass es im Gebiet Hilden-West Teilbereiche gibt, in denen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind. Im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Ausnahmen definiert.

Es ist planerische Absicht, in einem Teilbereich des Plangebietes Vergnügungsstätten aller Art und Wettbüros auszuschließen, in einem anderen Teilbereich sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein. Hierbei wird besonders auf vorhandene Wohnnutzungen Rücksicht genommen.

H. Thiele