

Der Bürgermeister

Hilden, den 22.04.2010
AZ.: IV/61- Bplan502 - Bp



Hilden

WP 09-14 SV 61/033

Beschlussvorlage

öffentlich

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 502 für das Gewerbegebiet im Bereich Auf dem Sand/ Hans-Sachs-Straße/ Herderstraße (Zulässigkeit von Vergnügungsstätten):
Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2010			

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 502 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung. Dieser Bebauungsplan bildet gleichzeitig die Änderung für die Bebauungspläne, die im räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 501 liegen.

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Hilden-Nordwest und wird begrenzt durch:

- nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Auf dem Sand, Verbindungslinie zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks Nr. 534 aus Flur 10,
- Ostgrenze des Flurstücks Nr. 534 aus Flur 10, verlängert über die Lessingstraße hinweg, südliche Begrenzungslinie der Lessingstraße, östliche Grenze des Flurstücks 224 aus Flur 10,
- in Flur 50: Ostgrenze des Flurstücks 1080, östliche und südliche Grenze des Flurstücks 625, südliche Grenze von Flurstück 624, verlängert über die Herderstraße hinweg,
- in Flur 11: westliche Grenze der Herderstraße, südliche Grenze des Flurstücks 1501, 1500, 1616, 1615, östliche Grenze der Flurstücke 1233, 1180, 1181, Nordgrenze der Flurstücke 1181, 1182, 1234, 1183, Verbindung zur südöstlichen Ecke des Flurstücks Nr. 951, Südgrenze der Flurstücke 951, 952, 953, Westgrenze der Flurstücke 953, 1042, 947, 948 und 949 und Verbindungslinie über die Straße Auf dem Sand.

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

Finanzielle Auswirkungen

Nein

Produktnummer		Bezeichnung	
Investitions-Nr.:			
Mittel stehen zur Verfügung:			
Haushaltsjahr:			

Der Mehrbedarf besteht für folgendes Produkt:

Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €

Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:

Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €

Finanzierung:

Vermerk Kämmerer:

Erläuterungen und Begründungen:

Aufgrund der langen Öffnungszeiten und teilweise für die Umgebung problematischen Kunden haben Spielhallen ein hohes Störpotential für ihre Umgebung. Sie bringen Lärmbelastigungen mit sich, gegebenenfalls auch Störungen des Stadtbildes, Imageverlust etc. Insbesondere in Gewerbegebieten führt die Ansiedlung von Spielhallen zu nicht erwünschten Bodenpreis-Spekulationen. Ein Betreiber einer Spielhalle ist in der Regel finanziell potenter als ein Handwerksbetrieb und kann z.B. eine höhere Miete zahlen.

Da es in Hilden viele Spielhallen gibt und immer wieder die Absicht zur Ansiedlung neuer Hallen oder Erweiterung bestehender Hallen an die Stadt herangetragen wird, wurde ein Gutachten als „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ für das weitere Handeln in der Stadtentwicklung erarbeitet. In diesem Gutachten wird ausgewiesen, dass es in Hilden 1,2 Spielhallenstandorte je 10.000 Einwohner und im Schnitt 42 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).

Der vorliegende Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf das Gewerbegebiet zwischen der Straße Auf dem Sand und der Hans-Sachs-Straße sowie zwischen der Hans-Sachs-Straße und der Herderstraße inklusive der östlich der Herderstraße anliegenden Gewerbegrundstücke. Für diesen Bereich liegen aktuell zwei Bauanträge für Spielhallen vor (u.a. Hans-Sachs-Straße 8), und es gab Nachfragen zu verschiedenen weiteren leerstehenden Gewerbehallen. Im direkt angrenzenden Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 66, 4. Änderung liegt eine Spielhalle an der Hans-Sachs-Straße 19. Für das Gebäude Auf dem Sand 34 lag ein Bauantrag für eine weitere Spielhalle vor, der inzwischen zurückgezogen wurde.

Im Plangebiet gelten Festsetzungen aus mehreren rechtskräftigen Bebauungsplänen: Bebauungspläne Nr. 66 (1968), Nr. 66A (1969), Nr. 105 (1962) und Nr. 106 (1962). Für den Bebauungsplan Nr. 105, einen Bauzonen- und Baustufen-Plan, der im April 1962 rechtskräftig wurde, wird zurzeit ein Aufhebungsverfahren durchgeführt.

Lage von Bebauungsplänen im Plangebiet und der Umgebung:



Dunkelgrün: Grenzen der Bebauungspläne
Violett: Gebiete nach § 34 BauGB

Aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten [WB], Dorfgebieten [MD], Mischgebieten [MI], Gewerbegebieten [GE] ausnahmsweise oder allgemein zulässig. Das Plangebiet ist durch die rechtskräftigen Bebauungspläne als Gewerbegebiet ausgewiesen (teilweise in der heute nicht mehr eindeutig definierbaren Form des Mittelgewerbegebiets). Nur in den Gewerbegebieten mit der Baunutzungsverordnung 1990 als Beurteilungsgrundlage sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind, in den älteren Bebauungsplänen in der Regel allgemein zulässig. Das Gewerbegebiet grenzt an Reine- und Allgemeine Wohngebiete.

Keiner der vorhandenen Bebauungspläne bietet einen planungsrechtlichen Schutz des Gebietes vor Vergnügungsstätten. Es ist planungsrechtlich nicht möglich, Spielhallen im gesamten Stadtgebiet auszuschließen, jedoch werden im Steuerungskonzept Vergnügungsstätten (Rahmenplan Spielhallen) Bereiche festgelegt, in denen die Ansiedlung von Spielhallen auch weiterhin allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein sollen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 502 ist erforderlich, weil das Plangebiet nicht zu diesen Bereichen gehört, jedoch durch wiederholte Anfragen zur Ansiedlung von Spielhallen ein hoher Entwicklungsdruck auf diesem Gebiet lastet.

Es ist planerische Absicht, im Plangebiet Vergnügungsstätten aller Art und Wettbüros auszuschließen. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung aufgestellt, d.h., es wird keine Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung geben. Diese bemessen sich demnach weiterhin nach den im Plangebiet geltenden Bebauungsplänen bzw. im Bereich des im Aufhebungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 105 nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 502 ermöglicht die Zurückstellung von Bauvoranfragen und Bauanträgen im Plangebiet. Er bildet die Grundlage für eine eventuell erforderliche Veränderungssperre für das Plangebiet.

H. Thiele