

Der Bürgermeister

Hilden, den 29.07.2010
AZ.: IV/61 Bplan 66B-03 Bp



Hilden

WP 09-14 SV 61/052

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 66B, 3. Änderung für den Bereich Auf dem Sand/ In den Weiden
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	13.09.2010			

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66B, 3. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hilden unmittelbar östlich des Westrings zwischen der Straße Auf dem Sand und dem Nordfriedhof und dem Hoxbachgraben in Flur 11 der Gemarkung Hilden. Es wird begrenzt durch die westliche Grenze der Flurstücke 866 und 1503, die durch eine gerade Linie verbunden werden, die westliche Grenze der Flurstücke 1032 und 808, die nördliche Grenze des Flurstücks 1496, die östliche und südliche Grenze des Flurstücks 1322, die östliche Straßenbegrenzungslinie des Westringes, die nördliche Grenze des Flurstücks 905, die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1683, die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1650, die nördliche Grenze der Flurstücke 1649 und 908.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der Struktur des vorhandenen Gewerbegebietes, welches vorwiegend kleinen und mittleren Betrieben des produzierenden Gewerbes und Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben dient. Dieses soll insbesondere erreicht werden durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen.

Erläuterungen und Begründungen:

Das Gewerbegebiet Auf dem Sand/ Westring dient vorwiegend kleinen und mittleren Betrieben des produzierenden Gewerbes und Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Diese Qualität soll mit Hilfe des aufzustellenden Bebauungsplanes erhalten werden, wozu insbesondere der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen dienen sollen.

Derzeit existiert im Plangebiet ein Betrieb, der ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung als Einzelhandelsbetrieb Waren aller Art verkauft. Diese Waren gehören zu zentrenrelevanten Sortimenten, welche laut Einzelhandelskonzept der Stadt Hilden bis auf wenige genau geregelte Ausnahmen ausschließlich in den Haupt- und Nebenzentren der Stadt verkauft werden sollen. Die Einzelhandelsnutzung wird derzeit bis zur Beschlussfassung geduldet, die Untersagung der geschilderten Nutzung soll nach Beschlussfassung erfolgen.

Zudem wurden bereits verschiedene Anträge auf eine Nutzung bestehender Hallen im Plangebiet als Spielhalle gestellt. Im „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ der Stadt Hilden wird dargelegt, dass es in Hilden im Vergleich zu NRW und zum Kreis Mettmann bereits besonders viele Geldspielgeräte an vielen Standorten gibt (in Hilden: 1,2 Spielhallenstandorte je 10.000 Einwohner mit im Schnitt 42 Geldspielgeräten; in NRW: 1,3 Standorte / 18 Geldspielgeräte, im Kreis Mettmann: 0,9 Spielhallenstandorte / 26 Geldspielgeräte).

Lange Öffnungszeiten, Lärmbelästigungen, gegebenenfalls auch Störungen des Stadtbildes, Imageverlust etc. und teilweise für die Umgebung problematische Kunden führen zu einem hohen Störpotential der Spielhallen für ihre Umgebung. Eine Spielhallennutzung im Bereich des Gewerbegebietes Auf dem Sand/ Westring wird im Rahmenplan Spielhallen („Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“) der Stadt Hilden abgelehnt. Da es im Plangebiet und in seiner Umgebung insbesondere in letzter Zeit diverse Anträge auf die Umnutzung leerstehender Gewerbehallen in Spielhallen gab, besteht für das Plangebiet ein Handlungsbedarf. Der Ausschluss der Spielhallennutzung ist ebenfalls Ziel der Bebauungspläne Nr. 66, 4. Änderung (Neuaufstellung) und Nr. 502, beide ebenfalls im Bereich des Gewerbegebietes Auf dem Sand gelegen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit im Plangebiet richtet sich derzeit nach den Bebauungsplänen Nr. 66B und Nr. 66B, 1. Änderung. Die derzeitige Zulässigkeit der insbesondere auszuschließenden Nutzungen Einzelhandel und Vergnügungsstätten stellt sich folgendermaßen dar:

Bebauungsplan Nr. 66B (Rechtskraft 1974)

Im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes 66B wird die Nutzung „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Beschränkungen zur Art der Nutzung innerhalb der Gewerbegebietsnutzung gibt es nicht. Nach der für das Gebiet des Bebauungsplanes 66B gültigen Baunutzungsverordnung 1968, „§8 Gewerbegebiete“ sind daher in Bezug auf die hier fraglichen Nutzungen zulässig:

„Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des §11 Abs. 3“. Im §11 Abs. 3 der BauNVO 1968 wird geregelt, dass die genannten Märkte als Sondergebiete festzusetzen sind, sofern sie überwiegend (also zu mehr als 50%) der übergeordneten Versorgung dienen.

Bebauungsplan Nr. 66B, 1. Änderung (Rechtskraft 1989)

Im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes 66B wird auch hier die Nutzung „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Ansonsten werden die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 66B übernommen. In der für das Gebiet des Bebauungsplanes 66B, 1. Änderung gültigen Baunutzungsverordnung 1977 wurde der „§8 Gewerbegebiete“ nicht geändert, die zulässigen Nutzungen entsprechen also denen nach BauNVO 1968.

Die zwischen dem Plangebiet und dem Nordfriedhof liegenden Flächen (Flurstücke 1607, 1606,

1593, 1594, 1596) sind durch den Bebauungsplan Nr. 66F (Rechtskraft 2002) geregelt, so dass sie nicht in das Plangebiet einbezogen werden. Im Bebauungsplan Nr. 66F sind u.a. Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und zentrenrelevantem Einzelhandel getroffen worden.

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 Stadtgebiet Teilbereiche gibt, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind. Diese liegen jedoch nicht innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66B.

In der gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung aufgestellten 3. Änderungsplanung des Bebauungsplan 66B wird es keine Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung geben. Diese bemessen sich demnach weiterhin nach den im Plangebiet geltenden Bebauungsplänen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 66B, 3. Änderung ermöglicht die Zurückstellung von Bauvoranfragen und Bauanträgen im Plangebiet. Zudem bildet er die Grundlage für eine eventuell erforderliche Veränderungssperre für das Plangebiet.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hilden erfolgen, während Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen auf Grundlage des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten (Rahmenplan Spielhallen) der Stadt Hilden ausgeschlossen werden können.

H. Thiele