

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 03.02.2011
AZ.: IV/61-Bplan 501_VSP48 - Bp

WP 09-14 SV 61/082

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 501 für den Bereich des Gewerbegebiets Hilden-West nördlich der Düsseldorfer Straße:
Anordnung der Veränderungssperre Nr. 48**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2011			
Rat der Stadt Hilden	06.04.2011			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss gem. §§ 16 und 17 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) [vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)], in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen [in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2010 (GV NRW S. 688)] zur Sicherung der Planung die in vollem Wortlaut vorgelegte Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre Nr. 48 für folgenden Bereich:

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):

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 963 nach Westen entlang der Stadtgrenze,
- Ostgrenze der Straße Im Hock (Flur 11, Flurstück 694),
- Südgrenze des Flurstücks 497,
- 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 zur Nordgrenze des Flurstücks 245 in Flur 4,
- Ostgrenze der Flur 4, Flurstücke 133 und 135 bis zum südlichen Ende,
- Südgrenze von Flur 4, Flurstück 135, Verbindungslinie zur Nordgrenze von Flur 4, Flurstück 104,
- Nordgrenze von Flur 4, Flurstücke 104, 181 und 182,
- Stadtgrenze in Richtung Süden 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),
- Lotrechte Verbindungslinie auf die Westgrenze von Flur 1, Flurstück 289 (Forststraße),
- Westgrenze von Flur 1, Flurstück 289 (Forststraße) bis südöstliche Ecke von Flur 1, Flurstück 110, gerade Verbindung bis südwestliche Ecke von Flur 1, Flurstück 108, 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, Flurstück 268,
- Nordwestliche Grenze der Flurstücke 268, 260, 262,
- Westgrenze von Flur 2, Flurstück 273, 272,
- nördliche Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße,
- Westgrenze der Bahntrasse (Flur 13, Flurstücke 290 und 327, Flur 11, Flurstücke 1645, verbunden mit der südöstlichen Ecke des Flurstücks 878 in Flur 11, westliche Grenze des Flurstücks 1670 (Flur 11)),
- Nutzungslinie, die an der Ostgrenze von Flurstück 1330 im Bereich „Großhülser Busch“ beginnt (innerhalb von Flurstück 1670 in Flur 11 gelegen), bis zur nördlichen Stadtgrenze und entlang der Ostgrenze von Flur 11, Flurstücke 965 und 963 bis zum Ausgangspunkt.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 24.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 501 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB beschlossen. 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.

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

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, südlich der Düsseldorfer Straße eine weitere.

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 07.07.2010 das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hilden als verbindliche Leitlinie für das planerische Handeln in Sachen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Hilden beschlossen. Außerdem wurde die Verwaltung mit der sukzessiven Umsetzung der Handlungsempfehlungen und Anpassung der Bebauungspläne beauftragt.

Der Eigentümer der Spielhalle in der Niedenstraße 121 (derzeit 90 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit) hat am 03.03.2010 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 der Anwohner der Niedenstraße. Dieser Antrag war 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. Da in einem 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 ermöglichte es (nach § 15 BauGB), das Genehmigungsverfahren für die Erweiterungsabsicht der Spielhalle an der Niedenstraße mit Bescheid vom 08.04.2010 zurückzustellen. Eine Zurückstellung kann maximal 12 Monate dauern.

Zur Sicherung der städtebaulichen Planung, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet zu regeln, ist nun der Erlass der vorgelegten Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Plangebiet erforderlich. Die Satzung ist gültig bis zur Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 501 oder tritt spätestens nach Ablauf von 2 Jahren nach Bekanntmachung der Satzung über die Veränderungssperre außer Kraft.

H. Thiele