

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 23.04.2012

AZ.: IV/61 B-Plan 32B_VSP 50- Or

WP 09-14 SV 61/144

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 32 B für den Bereich
Beethovenstr./Zelterstr./Johann-Sebastian-Bach Str.
hier: Anordnung der Veränderungssperre Nr. 50**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	30.05.2012
Rat der Stadt Hilden	04.07.2012

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	30.05.2012	einstimmig beschlossen
Rat der Stadt Hilden	04.07.2012	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:
Gemäß §§ 16 und 17 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wurde, 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) wird zur Sicherung der Planung des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 32B die in vollem Wortlaut vorgelegte Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre Nr. 50 inkl. des beigefügten Übersichtsplans für den Bereich zwischen Beethovenstraße, Zelterstraße und Johann-Sebastian-Bach Straße (Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 32B) beschlossen.

Im Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung ist, ist der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre schwarz umrandet.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 15.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32B gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) geändert worden ist, beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an die heutigen aktuellen städtebaulichen Anforderungen unter Berücksichtigung der Einzelhandels- und Vergnügungstättenkonzepte der Stadt Hilden angepasst werden.

Das bedeutet insbesondere den vorhandenen Nahversorgungsstandort planungsrechtlich zu sichern und Vergnügungstätten auszuschließen.

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

Am 24.05.2011 wurde eine Bauvoranfrage für das Gebäude Beethovenstr. 41/43 mit der Absicht eingereicht, dieses als Spielhalle zu nutzen.

Beantragt wird eine Sport- und Spielstätte mit zwei Konzessionen und bis zu 24 Spielgeräten.

Aus Anlass dieser Bauvoranfrage wurde die planungsrechtliche Situation des Bereichs Beethovenstraße / Johann-Sebastian-Bach Straße mit dem vorhandenen Nahversorgungsstandort untersucht.

Das in 2006 beschlossene Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept benennt den Standort als Nahversorgungsstandort mit ausschließlich wohnungsnaher Versorgungsfunktion.

Das Steuerungskonzept Vergnügungstätten aus 2010 schlägt vor, hier keine Vergnügungstätten anzusiedeln.

Weiterhin widerspricht die tatsächliche Situation den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 aus dem Jahre 1974.

Unter anderem war geplant, die Johann-Sebastian-Bach Straße parallel zur Beethovenstraße an die Zelterstraße anzubinden, was in all den Jahren nie erfolgt ist. Auch zukünftig wird keine Notwendigkeit mehr gesehen, diese Planung noch zu realisieren.

Ebenso hält die Stadtverwaltung eine Anpassung des ausgewiesenen Kern-Gebietes an die heutigen städtebaulichen Anforderungen für sinnvoll.

Auch stellt sich die Frage der Notwendigkeit hinsichtlich der Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes innerhalb des Nahversorgungszentrums und der restriktiven Festsetzung einer nur II-Geschossigkeit hierfür. Durch eine Überplanung der Festsetzungen des Nahversorgungskomplexes wäre auch eine Erweiterung und Anpassung an aktuelle bauliche Anforderungen von Nahversorgungsanbietern möglich.

Mit den heutigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 wäre die beabsichtigte Umnutzung der Gebäude Beethovenstraße 41/43 in eine „Sport- und Spielstätte“ mit Geldspielgeräten zulässig.

Aufgrund der bekannten negativen Begleiterscheinungen im Umfeld von Spielhallen – insbesondere der hier zu erwartende „Trading-down-Effekt“ für die benachbarten gewerblichen Nutzflächen – hält es die Stadt Hilden für erforderlich, Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen – an diesem Nahversorgungsstandort auszuschließen.

Neben den Aussagen des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten ist die unmittelbare Nachbarschaft des geplanten Vorhabens zu zwei Grundschulen (Adolf Kolping- und Adolf Reichwein-Grundschule) und zum Hochhaus Beethovenstraße 31/33 Grundlage für diese Empfehlung.

Es ist daher u.a. planerische Absicht, im Plangebiet Vergnügungsstätten aller Art und Wettbüros auszuschließen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 32 B ermöglicht die Zurückstellung von Bauvoranfragen und Bauanträgen im Plangebiet.

Zum Sachstand des Bebauungsplanverfahrens ist auszuführen, dass die Verwaltung zuzeit das Abwägungsmaterial zusammenstellt, um konkrete städtebauliche Entwürfe erarbeiten zu können.

Zur Sicherung der städtebaulichen Planung, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet zu regeln, ist nun der Erlass der Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Plangebiet erforderlich. Die Satzung ist gültig bis zur Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 32 B oder tritt nach Ablauf von 2 Jahren nach Bekanntmachung der Satzung über die Veränderungssperre außer Kraft.

gez.
Thiele