Der Bürgermeister
Hilden, den 12.10.2012
AZ.: IV/61.1 BPlan 78C,
2.ver.Änd

WP 09-14 SV 61/168

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 78C, 2. vereinfachte Änderung für den Bereich Berliner Straße/Schwanenstraße/ Itter:
Abhandlung der Anregungen
Beschluss als Satzung

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	14.11.2012
Rat der Stadt Hilden	12.12.2012

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	14.11.2012

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. zu den eingegangenen Anregungen wie folgt Stellung zu nehmen:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 11.09.2012

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben der Rheinbahn, Düsseldorf, vom 27.09.2012

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes, Haan, vom 29.08.2012

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.4 Schreiben von Herrn A. Safa, Hilden, vom 31.08.2012

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben von Frau M. Zick, Amber-Hotels, Hilden, vom 03.09.2012

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.6 Schreiben der Erbengemeinschaft R. und U. Frauenhof, Hilden, vom 24.09.2012

In ihrem Schreiben formuliert die Ebengemeinschaft zunächst ihre Zustimmung zu den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 78C, 2.vereinfachte Änderung.
Dann wird „Widerspruch“ eingelegt gegen einen geplanten öffentlichen Fußweg, der auf der Nordseite der Itter die Schwanenstraße mit der Berliner Straße verbinden soll.
Dieser Fußweg ist im Bebauungsplan Nr. 78C aus dem Jahr 1986 enthalten und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Bekanntlich bezieht sich die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich auf das formulierte Planungsziel, nämlich den Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und sog. „Rotlicht-Nutzungen“ mit Hilfe einer entsprechenden textlichen Festlegung.
Wollte man auch andere Veränderungen des Bebauungsplanes Nr. 78C erreichen, Veränderungen im Bereich der Verkehrsflächen etwa oder der möglichen überbaubaren Flächen, muss dies durch eine eigene, dann qualifizierte Bebauungsplanänderung geschehen.

Das Schreiben der Erbengemeinschaft wird hinsichtlich der Zustimmung zu den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 78C, 2.vereinfachte Änderung zur Kenntnis genommen, die Anregung hinsichtlich des Weges dagegen zurückgewiesen, da nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens.

1.7 Schreiben der Grundstücksgemeinschaft Hertwig und Kirchner, Hilden, vom 29.09.2012

Die Grundstücksgemeinschaft äußert zunächst in ihrem Schreiben Zustimmung zu der Absicht, im Bebauungsplangebiet sog. „Rotlicht-Nutzungen“ auszuschließen. Spielhallen und Wettbüros werden dagegen nicht angesprochen.
Sehr wohl wird jedoch angesprochen, durch die Bebauungsplanänderung könne die Vermarktung des eigenen Grundstückes/ eigenen Gebäudes (es handelt sich um die Gebäude Berliner Straße 8/10; ehem. Druckerei) eingeschränkt werden.

Gleichzeitig wünscht man sich Möglichkeiten für eine verstärkte Wohnnutzung (an der Berliner Straße).
Hierbei ist zunächst darauf hinzuweisen, dass Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung oder zu Verkehrsflächen nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind. Dies wäre einem eigenen Änderungsverfahren vorbehalten.
Darüber hinaus ermöglicht die vorliegende Gebietsausweisung als „Kerngebiet (MK)“ umfangreiche bauliche Nutzungen (auch auf dem Gelände der Grundstücksgemeinschaft). Dies beschränkt sich nicht alleine auf die im Schreiben erwähnten Nutzungen Wohnen und Gewerbe. Der § 7 Kerngebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält zahlreiche andere Möglichkeiten.
Für eine Vermarktung eines Grundstückes sind zudem nicht alleine die Ausweisungen eines Bebauungsplanes ausschlaggebend, sondern auch Zustand, Zuschnitt und Nutzung vorhandener (Alt-) Bebauung sowie finanzielle Aspekte; diese Themen entziehen sich i.d.R. einer städtischen Einflussnahme etwa in Form eines Bebauungsplanes.

Das Schreiben der Grundstücksgemeinschaft wird daher lediglich zur Kenntnis genommen, da es keine expliziten Forderungen oder Anregungen enthält.

1.8 Schreiben der RA-Kanzlei Lenz und Johlen, Köln, für Herrn W. Marczinzik, Gladbeck, vom 05.10.2012

Die RA-Kanzlei Lenz und Johlen formuliert in ihrem Schreiben zwei Aspekte. **Zum einen** wird ausgeführt, dass hinsichtlich des beabsichtigten Ausschlusses von Spielhallen, Wettbüros und sog. „Rotlicht-Nutzungen“ zwar nachvollzogen werden könne, die Rotlicht-Nutzungen auszuschließen, nicht aber Spielhallen und Wettbüros. Dies wird damit begründet, dass Spielhallen und Wettbüros in einem Kerngebiet allgemein zulässig wären. Demnach wären an den Ausschluss solcher Nutzungen hohe städtebauliche Anforderungen zu stellen. Ein „Trading-down-Effekt“ wäre nur mit manchen (alten) Spielhallen verbunden, neue Spielhallen wären dahingehend besser, zudem würden Wettbüros und (moderne) Spielhallen ein größeres Publikum ansprechen und somit die Attraktivität des überplanten Bereichs fördern.
Zum zweiten wird von Lenz und Johlen angesprochen, seitens der Stadt Hilden sei der Bauantrag nicht innerhalb der gesetzlichen Bearbeitungsfrist beschieden worden. Deshalb würde ein Schadensersatzanspruch des Antragstellers entstehen. Dem könne man seitens der Stadt entgehen, wenn die gewünschte Genehmigung noch vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes erteilt würde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Zu 1.:
Die Feststellung der RA-Kanzlei Lenz und Johlen, wonach Vergnügungsstätten (und damit auch Spielhallen und Wettbüros) zu den in einem „Kerngebiet“ allgemein zulässigen Nutzungen gehören, trifft zu. Deshalb hat die Stadt Hilden innerhalb ihrer als „Kerngebiet“ (MK) ausgewiesenen Teilbereiche der Innenstadt auch Vergnügungsstätten eben nicht pauschal ausgeschlossen, sondern an verschiedenen Stellen zugelassen.
So befinden sich weitere Spielhallen in ca. 110m Luftlinien-Entfernung (Schwanenstraße), in ca. 230m Entfernung (Poststraße) und 270m Entfernung (Marktpassage), jeweils zum Gebäude Berliner Straße 6. Darüber hinaus gibt es im Innenstadtbereich weitere Vergnügungsstätten-/Spielhallen-Standorte.
Die Stadt Hilden ermöglicht so die gesetzlich einem Kerngebiet zugewiesene Rolle. Sehr wohl aber kann die Stadt mittels des Bauplanungsrechtes eine Standortsteuerung innerhalb der Innenstadt (der Kerngebiete) vornehmen, um Häufungen in einem Teilbereich zu verhindern.
Genau das ist hier der Fall.
Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes entspricht es einem all-

gemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz, dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken können. Die Verhinderung dieses sog. „Trading-Down-Effektes“ stellt einen besonderen städtebaulichen Grund im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss derartiger Vergnügungsstätten rechtfertigen kann.

Der von Lenz und Johlen im vorliegenden Fall als nicht zutreffend beschriebene „Trading Down-Effekt“ ist bereits heute vorhanden.
Bei dem umstrittenen Gebäude handelt es sich nicht um einen „Neubau“ einer modernen und daher „städtebaulich attraktiven“ Spielhalle, sondern um die geplante Umnutzung eines Gebäudes, das in den vergangenen Jahren als Autohaus und nachfolgend als Sonnenstudio genutzt wurde. Die städtebaulich wirksamen Fassaden wurden nicht etwa umgestaltet und aufgewertet, sondern lediglich mit großen (in Zahl und Form überdimensionierten) Werbeanlagen versehen.
Der sich daraus ergebende „Billig-Effekt“ beeinträchtigt die Umgebung optisch/städtebaulich erheblich.
Im vorliegenden Schreiben formulieren die Rechtsanwälte zunächst Bedenken dahingehend, ob von Spielhallen und Wettbüros überhaupt ein „Trading-Down-Effekt“ ausgehen würde. Konkrete Ausführungen zu dem hier vorliegenden Einzelfall machen sie dagegen nicht, auch nicht dahingehend, dass von diesem Einzelfall keine negativen Auswirkungen ausgehen würden. Sie verbleiben mit ihrer Argumentation vielmehr im Allgemeinen.

Da aber wie beschrieben ein negativer „Trading-Down-Effekt“ am Objekt des Einwenders bereits festgestellt werden kann, müssen die Anregungen diesbezüglich zurückgewiesen werden.

Zu 2.:
Der von den Rechtsanwälten postulierte Schadensersatzanspruch für ihren Mandanten besteht nicht.
Der besagte Bauantrag lag erst am 31.05.2012 vollständig vor, so dass ab diesem Termin die Bearbeitungsfrist zu laufen begonnen hat.
Der Zurückstellungsbescheid datiert vom 05.06.2012 (und beruht auf dem Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung vom 16.11.2011). Er wurde letztlich offiziell zugestellt am 11.06.2012. Der Bauantrag (Nutzungsänderungsantrag) für den Bau von Spielhalle und Wettbüro ist also nicht, wie von den Rechtsanwälten dargestellt, vor der Zurückstellung drei Monate unbearbeitet geblieben. Eine Amtspflichtverletzung seitens der Stadt Hilden ist nicht zu erkennen.

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen.

2. den Bebauungsplan Nr. 78C, 2. vereinfachte Änderung für den Bereich Berliner Straße/ Schwanenstraße/ Itter gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung sowie § 10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wurde, als Satzung.

Das Plangebiet liegt am Westrand des unmittelbaren Hildener Stadtzentrums.
Es wird begrenzt durch die Berliner Straße im Nordwesten, die Schwanenstraße im Nordosten, die Itter im Südosten und die Benrather Straße im Südwesten.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung vom 20.07.2012 zugrunde.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)	nein			
Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Haushaltsjahr:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht-aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:

Kostenträger	**Bezeichnung**	**Konto**	**Bezeichnung**	**Betrag €**

Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:

Kostenträger	**Bezeichnung**	**Konto**	**Bezeichnung**	**Betrag €**

Die Deckung ist gewährleistet durch:

Kostenträger	**Bezeichnung**	**Konto**	**Bezeichnung**	**Betrag €**

Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)		
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)

Finanzierung:

Vermerk Kämmerer

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 16.11.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78C gefasst, der am 06.12.2011 im Amtsblatt der Stadt Hilden öffentlich bekannt gemacht wurde.

Als Planungsziel wurde damals formuliert:

„Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die stadtverträgliche Nutzung dieses Kerngebietes gesichert werden, indem Vergnügungsstätten inkl. Spielhallen und sog. „Rotlicht-Nutzungen“ im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.“

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bereich am Westrand des Hildener Stadtzentrums zwischen Berliner Straße, Schwanenstraße und Itter.

Da es sich um ein Verfahren nach § 13 BauGB handelt, eine sog. „vereinfachte Änderung“, bestand die Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und gleich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Dieses Verfahren bot sich hier umso mehr an, als dass das Planungsziel von vorneherein eindeutig formuliert war, der Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses einstimmig ausgefallen war und keine unter Umständen kontroversen städtebaulichen Alternativen diskutiert werden mussten.

Demnach erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden im Zeitraum 27.08. bis 05.10.2012, für den gleichen Zeitraum wurden die unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer schriftlich um ihre Stellungnahme gebeten.

Die öffentliche Auslegung (Offenlage) erfolgte, nach der Bekanntgabe im Amtsblatt der Stadt Hilden am 30.08.2012, im Zeitraum vom 10.09. bis einschließlich 12.10.2012.

Die Resonanz auf die Beteiligungen ist relativ gering; von den beteiligten 18 internen und externen Trägern/ Behörden hat es vier Rückmeldungen gegeben, von den Grundstückseigentümern fünf (von acht).

Hierbei ist zu vermerken, dass es lediglich eine negative Stellungnahme gibt, nicht überraschend von den Anwälten des Eigentümers des Gebäudes Berliner Straße 6, in dem die Einrichtung einer Spielhalle und eines Wettbüro beantragt war.
Der Bauantrag hierzu datiert vom 29.05.2012 und wurde mit Schreiben vom 05.06.2012 gemäß § 15 BauGB für den Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt.

Seitens der Verwaltung wird der Bebauungsplan Nr. 78C, 2. vereinfachte Änderung nun dem Rat der Stadt Hilden zum Satzungsbeschluss vorgelegt.
Es sind keine Anregungen eingegangen, die aus Sicht der Verwaltung eine Abkehr vom formulierten Planungsziel bedingen würden.
Ob und in welcher Weise seitens des Eigentümers von Berliner Straße 6 juristisch gegen den Bebauungsplan vorgegangen werden wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar. Da seine Verwertungsinteressen jedoch dem städtischen Planungsziel diametral entgegenstehen, ist eine Kompromiss-Findung nicht möglich.
Die von ihm vorgebrachten Einwendungen sind aus Sicht der Verwaltung jedenfalls nicht schlüssig.

Sollte der Rat der Stadt Hilden nach Vorberatung durch den Stadtentwicklungsausschuss den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 78C, 2. vereinfachte Änderung fassen, wird dieser Beschluss umgehend im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht und dadurch rechtskräftig.

gez.
H. Thiele