

WP 09-14 SV 61/173

Beschlussvorlage

öffentlich

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

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Hilden 12.12.2012

Abstimmungsergebnis/se

Rat der Stadt Hilden 12.12.2012

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt:

Zur Sicherung der Planung wird die Veränderungssperre Nr. 48 gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1509) um ein Jahr verlängert. Der Rat beschließt deshalb die vorgelegte Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre 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):

- 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 beschlossen. Dieser Bebauungsplan bildet gleichzeitig die erste Änderungsplanung für die Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 104 und Nr. 221, die jeweils innerhalb der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 501 liegen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 501 hat es ermöglicht, die vom Betreiber beabsichtigte Erweiterung der Spielhalle an der Niedenstraße zurückzustellen. Diese Zurückstellung wurde am **08.04.2010** zugestellt.

Es ist derzeit vorgesehen, dass der Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 501 am 13.02.2013 im Stadtentwicklungsausschuss vorberaten und am **10.04.2013** im Rat gefasst werden soll. Gleichzeitig mit dem Offenlagebeschluss sollte die am 06.04.2011 beschlossene Veränderungssperre um ein Jahr verlängert werden. Mit dem endgültigen Sitzungskalender wurde die ursprünglich für den 20.03.2013 geplante Ratssitzung auf den 10.04.2013 verschoben. Dieser Termin liegt somit 3 Tage nach dem aufgrund des o.g. Zustellungstermins maßgeblichen Termin für den faktischen Ablauf der Rechtsbindung der Veränderungssperre (07.04.2013). Deswegen ist jetzt der Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich, um die Ziele der Planung zu sichern.

Das Plangebiet liegt nördlich der Düsseldorfer Straße und westlich der Güterverkehrsstrecke Düsseldorf-Köln. In diesem Bereich liegt eine Spielhalle, südlich der Düsseldorfer Straße eine weitere. Ferner wurden Bauanträge bzw. -voranfragen für 2 weitere Spielhallen an der Düsseldorfer Straße vorgelegt.

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. An seinem Standort stellt der vorhandene Betrieb bereits eine starke Belastung für die Umgebung dar, und es gibt Beschwerden über den Betrieb seitens der Anwohner der Niedenstraße. Dieser Antrag ist Anlass für die z.Zt. laufende 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.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet auf Grundlage des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten [Rahmenplan Spielhallen (2010)] der Stadt Hilden. Für Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete sollen gebiets- und nachbarschaftsschützende nutzungsbegrenzende bzw. -einschränkende Festsetzungen in Bezug auf Vergnügungsstätten und Wettbüros sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe getroffen werden.

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 Bezug auf Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Hilden beschlossen. Außerdem wurde die Verwaltung mit der sukzessiven Umsetzung der Handlungsempfehlungen und Anpassung der Bebauungspläne beauftragt.

Ohne den Bebauungsplan Nr. 501 ist die Einrichtung weiterer Vergnügungsstätten in diesem großen Gebiet kaum zu verhindern. Dies gilt sowohl für die Bereiche innerhalb des Plangebiets, für

die Bebauungspläne bestehen, als auch für die Bereiche, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, da hier nach der Einpassung in bestehende Baulichkeiten und Nutzungen beurteilt wird.

Insofern ist die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 48 unausweichlich. Der Beschluss hierzu wird dem Rat – aus den eingangs genannten Gründen der Fristwahrung – direkt zur Beschlussfassung vorgelegt.

gez. Horst Thiele