



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 15.11.2012
AZ.: IV/61.1 BPlan 78C,
2.ver.Änd

WP 09-14 SV 61/168/1

Beschlussvorlage

öffentlich

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

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Hilden	12.12.2012
----------------------	------------

Abstimmungsergebnis/se

Rat der Stadt Hilden	12.12.2012	einstimmig beschlossen
----------------------	------------	------------------------

(geänderter) 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 Erbgemeinschaft R. und U. Frauenhof, Hilden, vom 24.09.2012

In ihrem Schreiben formuliert die Erbgemeinschaft 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 Erbgemeinschaft 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 Ab-

sicht, 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. Marczinik, 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 entgegen, 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 allgemeinen 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 *ist nicht Gegenstand der städtebaulichen Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78C, 2. vereinfachte Änderung. 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: nein

Stand: 15.11.2012

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 14.11.2012 hat die Stadtverwaltung vor Beratung der Sitzungsvorlage den Beschlussvorschlag auf Seite 4 der Sitzungsvorlage modifiziert. Zum Punkt 2 des Schreibens der Rechtsanwaltskanzlei Lenz und Johlen, Köln vom 05.10.2012 wird nunmehr festgestellt, dass evtl. Schadensersatzansprüche der Mandanten aus anderen behördlichen Verfahren nicht Gegenstand der städtebaulichen Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 78C, 2. vereinfachte Änderung sind.

Diesen geänderten Beschlussvorschlag hat der Stadtentwicklungsausschuss im Rahmen der Vorberatung einstimmig beschlossen.

gez.
H. Thiele