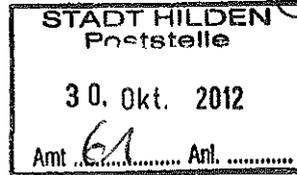




IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Frau Gabriele Bopp
Planungs- und Vermessungsamt
Amt Rathaus 1
40721 Hilden



Handwritten: 14 30.10.12

Handwritten: Gabriele Bopp

Hausadresse
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel 02 11 35 57-0

E-Mail ihkdus@duesseldorf.ihk.de
Internet www.duesseldorf.ihk.de

29 Oktober 2012

Ihr Zeichen
IV/61 1

Ihr Schreiben vom
04 10 2012

Unser Zeichen
III Jab/mk

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
Jablonowski@duesseldorf.ihk.de

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 1. Baugesetzbuch (BauGB);
Bebauungsplan Nr. 501 für den Bereich Hilden-West**

Sehr geehrte Frau Bopp,

mit Schreiben vom 4. Oktober bitten Sie uns als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplan bis zum 5. November

Das 120,5 Hektar große Plangebiet liegt im Westen von Hilden, zwischen der Bahnlinie, der Düsseldorfer Straße und in etwa der Forststraße. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich verschiedener alter Bebauungspläne, die zum Teil noch aus 1959 und 1962 stammen. Ausgewiesen sind hier Gewerbe-, Industrie- und Mischgebiete. Durch den obigen Textbebauungsplan sollen die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten sowie von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet gesteuert werden. Trotz des grundsätzlichen Ausschlusses von Vergnügungsstätten und Wettbüros bleiben - wegen des vorhandenen Bestandes - bestimmte Nutzungsarten wie beispielsweise Diskotheken, Sexshops oder auch Bordelle in bestimmten gekennzeichneten Bereichen zulässig oder ausnahmsweise zulässig.

Was den Ausschluss von Einzelhandel anbelangt, werden großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich ausgeschlossen. Sogenannter „Werksverkauf“ und nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment bleiben zulässig. Großflächiger KFZ-Handel ist wegen des vorhandenen Bestandes ausnahmsweise zulässig.

Die IHK nimmt zur vorgelegten Planung wie folgt Stellung

Gegen die grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe zukünftig im Plangebiet steuern zu wollen, haben wir keine Einwände. Erlauben Sie uns aber bitte folgende kritische Hinweise

- Wie wir der Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen entnehmen können, erhält die vorhandene Spielhalle an der Niedenstraße einen sogenannten erweiterten Bestandsschutz. Danach sind Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen weiterhin ermöglicht. Des Weiteren wird ausgeführt „die Erweiterung schließt keine Nutzungsintensivierung ein“. Aus dieser Formulierung wird nicht ganz klar, ob mit der hier genannten Erweiterung der erweiterte Bestandsschutz gemeint ist oder die in §1 Abs 10 BauNVO aufgeführten Erweiterungen, die im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes gewährt werden können. Hier bitten wir um Klarstellung.
- In der Straße „Kleinhülsen“ ist das Gesundheitszentrum Vital angesiedelt. Der Betrieb lagert und repariert medizinische und orthopädische Artikel und verkauft diese an Endverbraucher. Bei den Artikeln handelt es sich beispielsweise um Pflegebetten, Stehtrainer, Kinder-Elektrorollstühle. Diese bedingen erhebliche Lagerkapazitäten. Die Kunden kommen üblicherweise mit dem PKW und benötigen in Abhängigkeit von ihrem Behinderungsgrad geräumige Stellplätze. Darüber hinaus erzeugt die Reparaturwerkstatt Emissionen. Aufgrund der vorgenannten Aspekte benötigt der Betreiber einen Standort in einem Gewerbegebiet. Derzeit verfügt das Unternehmen über rund 24 qm Verkaufsfläche und rund 50 qm Ausstellungsfläche. Geplant ist, im ersten Halbjahr nächsten Jahres den Verkaufs- und Ausstellungsbereich zu modernisieren und zu vergrößern. Nach ersten Überlegungen könnte die Verkaufsfläche dann 130 qm betragen. Da auf dieser Fläche zentrenrelevantes Kernsortiment nach Hildener Liste angeboten werden soll, wäre solch eine Erweiterung nicht zulässig. Um dem Unternehmen, das auf den Standort im Gewerbegebiet angewiesen ist, auch langfristig Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen, ist ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs 10 BauNVO aus unserer Sicht unerlässlich. Dabei sollten aber nicht nur Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen möglich bleiben, sondern auch Erweiterungen.

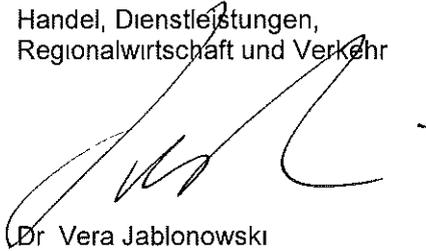
Da sich die Erweiterungsabsichten des Unternehmens noch im Planungsstadium befinden, regen wir - auch nach Rücksprache mit dem Unternehmen - einen Gesprächstermin an, um die Inhalte solch einer Festsetzung mit dem Unternehmen zu besprechen. Auch handelt es sich bei der Immobilie um eine ehemals als Druckerei genutzte Immobilie. Deshalb muss möglicherweise auch der Aspekt der Nutzungsänderung berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sollte an dem Gespräch neben dem Unternehmen und dem Planungsamt auch die Bauaufsicht teilnehmen. Gerne stehen wir auch als IHK beratend zur Verfügung.

- Wie wir dem Punkt 3 der Begründung entnehmen können, erfolgt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf der Basis des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Hilden. Auf den Seiten 15 und 16 wird auf die Hildener Liste abgestellt. Allerdings ist sie nicht Bestandteil der Planzeichnung. Um die Planung abschließend rechtssicher zu

gestalten, sollte dieses nachgeholt werden. Eine entsprechende Festsetzung könnte analog zur Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Düsseldorfer Straße / Walter-Wiederholt-Straße“ erfolgen. Hier wurde folgender Hinweis aufgenommen: *Die Definition von „zentrenrelevant“ und „nahversorgungsrelevant“ erfolgt gemäß den Aussagen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden vom Dezember 2005 (Ratsbeschluss 01 03 2006)*. Eine Übernahme der Hildener Sortimentsliste erfolgte ebenfalls.

Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr



Dr. Vera Jablonowski

Kopie

Stephan Dorn, Gesundheitszentrum Vital, Hilden
Hugo Hermann, Handwerkskammer Düsseldorf