

Textliche Festsetzungen (Stand 20.02.2013)

- 1 Einschränkung der Zulässigkeit von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO**
 - 1.1 Alle Arten von Wettbüros sind nicht zulässig.
 - 1.2 Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
 - 1.3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nicht zulässig.
 - 1.4 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
 - 1.5 Werksverkaufsläden eines Dienstleistungs-, Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebs sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Güter in einem engen funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Die angebotenen Güter müssen im Betrieb selbst produziert werden oder in Zusammenhang mit den angebotenen Dienstleistungen und handwerklichen Leistungen stehen, und die Verkaufsfläche muss zur Betriebsfläche gehören. Die Verkaufsfläche muss unterhalb der Großflächigkeit und beträchtlich unter der Geschossfläche des Dienstleistungs-, Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebs liegen und der Einzelhandelsumsatz dem Umsatz des Hauptbetriebs untergeordnet sein.
 - 1.6 Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zulässig, wenn der Anteil der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.
 - 1.7 Diskotheken, Tanzgaststätten und Festhallen sind ausnahmsweise in Bereich **A** zulässig.
 - 1.8 Betriebe und Einrichtungen, die der Vornahme oder Zurschaustellung sexueller Handlungen dienen, Erotikfachmärkte, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Shops mit Videokabinen und Swingerclubs sind im Bereich **B** ausgeschlossen.
 - 1.9 Sex-Shops mit Videokabinen und Swingerclubs sind im Bereich **A** ausgeschlossen.
 - 1.10 Bordelle und bordellartige Betriebe sind im Bereich **A** nur ausnahmsweise zulässig.
- 2 Beschränkung der Zulässigkeit nach § 1 Abs. 5 BauNVO**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe des Kraftfahrzeughandels sind ausnahmsweise zulässig.
- 3 Erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO**

Die vorhandene Spielhalle in der Niedenstraße 121, Flurstück 177 in Flur 4 der Gemarkung Hilden, erhält erweiterten Bestandsschutz, so dass Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen möglich sind. Der erweiterte Bestandsschutz schließt keine Nutzungsintensivierung (= größere Zahl an Spielgeräten) ein.
- 4 Erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO**

Auf den Flurstücken 252 und 262 der Flur 4 der Gemarkung Hilden sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Ausstellungs- und Einzelhandelsfläche des „Gesundheitszentrum Vital“ bis zu einer Gesamtfläche von maximal 150m² zulässig. Die Fläche dient dem Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln des Sanitätsfachhandels gemäß GKV-Hilfsmittelverzeichnis der Krankenkassen sowie mit behinderten- und seniorengerechten Haushaltsgegenständen und Möbeln und der Beratung hierzu. Ein Nebensortiment für Pflege-, Gesundheits- und Therapiezwecke darf maximal 30% der Fläche umfassen.
- 5 Sonstige Festsetzungen**

Die baulichen und sonstigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nrn. 4, 104 und 221 gelten weiterhin.

Textliche Hinweise

- 1. Zulässige Nutzungen in den Teilbereichen **C**:**

In den Teilbereichen **C** sind keine gesonderten Festsetzungen erforderlich. Die zulässigen Nutzungen richten sich nach der BauNVO.

2. Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten

Die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

3. Altlasten und (Alt-)Standorte

Im Plangebiet befinden sich Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind (Stand September 2012).

Folgende Flächen sind im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) verzeichnet:

	Altlastenklasse	Status der Flächen
6370/1 Hi	5	Altlast
6370/2 Hi	5	Altlast
6370/3 Hi	2	keine Gefährdung bei derzeitiger Nutzung
6370/4 Hi	8	sanierte Altlast mit Überwachung
6370/6 Hi	5	Altlast
6370/7 Hi	5	Altlast
6370/8 Hi	3	Altlastenverdachtsfläche
6370/9 Hi	3	Altlastenverdachtsfläche
6370/15 Hi	3	Altlastenverdachtsfläche
6370/18 Hi	3	Altlastenverdachtsfläche
6370/19 Hi	3	Altlastenverdachtsfläche
6371/1 Hi	5	Altlast
6371/2 Hi	3	Altlastenverdachtsfläche
6371/15 Hi	3	Altlastenverdachtsfläche
6470/1 Hi	2	keine Gefährdung bei derzeitiger Nutzung
6470/10 Hi	5	Altlast
6470/14 Hi	1	noch keine Verdachtsbewertung

Bei baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen in den betroffenen Bereichen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

4. Störfallbetriebe

Im Plangebiet befinden sich Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung der Firmen

- Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH (Düsseldorfer Str. 96-100, Entwicklung, Produktion, Vertrieb von Beschichtungen für Metallverpackungen).
- Stute Verkehrs-GmbH Logistikzentrum Hilden (Otto-Hahn-Straße 24, Gefahrstofflager, Distribution, Sonderprozesse Etikettierung, Farbtönung)

Südlich der ans Plangebiet angrenzenden Düsseldorfer Straße liegt zudem der Standort der 3M Deutschland GmbH Werk Hilden (Düsseldorfer Str. 121-125, Folien, Klebstoffe und andere chemisch hergestellte Produkte für Haushalt, Büro, industrielle, medizinische und technische Bereiche etc.).

Im Genehmigungsverfahren ist zu gewährleisten, dass die jeweils aktuellen Achtungsabstände oder angemessenen Abstände für die Genehmigung von Neuansiedlungen oder Umsetzung von Vorhaben im Bereich des Plangebietes zu beachten sind. ausreichende Abstände zwischen Störfall-Betrieben und schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

Nachrichtliche Übernahmen

1. „Betriebsformen von Vergnügungsstätten

Unter den städtebaulichen Begriff "Vergnügungsstätte" fallen im Wesentlichen vier Gruppen:

- Spiel- und Automatenhallen,
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Diskotheken, Tanzlokale,
- Swinger-Clubs.

Die Zuordnung von Wettbüros ist aktuell noch umstritten. Erotik-Fachmärkte (ohne Videokabinen) sind nicht als Vergnügungsstätten zu werten. Sie sind dem Facheinzelhandel zuzuordnen. Da Wettbüros und Erotik-Fachmärkte aber gleichermaßen negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen können, werden sie mit betrachtet. Definitiv nicht zu den Vergnügungsstätten zählen: Politische Kabaretts und Kleinkunstabühnen (Anlagen für kulturelle Zwecke), Bowlingbahnen und Kegelbahnen bzw. Kegelcenter (Anlagen für sportliche Zwecke). Bordelle sowie bordellartige Betriebe sind ebenfalls nicht als Vergnügungsstätten zu werten, vielmehr als Gewerbebetriebe und demnach nur in den entsprechenden Gebietskategorien zulässig.“

Definition aus dem „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hilden“, das am 07.07.2010 durch den Rat der Stadt Hilden als verbindliche Leitlinie für das planerische Handeln im Hinblick auf die Betrachtung und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Hilden beschlossen wurde.

2. Nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Handelssortimente in Hilden:

WZ - Nr. nahversorgungsrelevante Sortimente:

- 52.11.1, 52.2 Nahrungsmittel, Tabakwaren
Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
- 52.33.2 Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
- 52.49.2 Heim- und Kleintierfutter
- 52.31.0 Apotheken

zentrenrelevante Sortimente:

- 52.32.0 medizinische und orthopädische Artikel
- 52.33.1 kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- 52.49.3 Augenoptiker
- 52.47.1 Schreib- und Papierwaren, Büroartikel
- 52.47.2 Bücher und Fachzeitschriften
- 52.47.3 Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- 52.49.1 Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- 52.42 Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- 52.43 Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
- 52.41 Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- 52.44.7 Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
- 52.48.6 Spielwaren, Basteln
- 52.49.8 Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
- 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- 52.45.2 Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger
- 52.49.5 Computer, Computerteile und Software
- 52.49.6 Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- 52.49.4 Foto- und optische Erzeugnisse
- 52.45.1 Elektronische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse
- 52.44.2 Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
- 52.46.3 Musikinstrumente und Musikalien

- 52.44.3 Haushaltsgegenstände
- 52.44.4 keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- 52.50.1 Antiquitäten und antike Teppiche
- 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

(Numerische Bezeichnung entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes, WZ 2003)

Definition aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (Stand: 15.12.2005) der Stadt Hilden, das am 01.03.2005 vom Rat der Stadt Hilden als verbindliche Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung in Hilden beschlossen wurde.