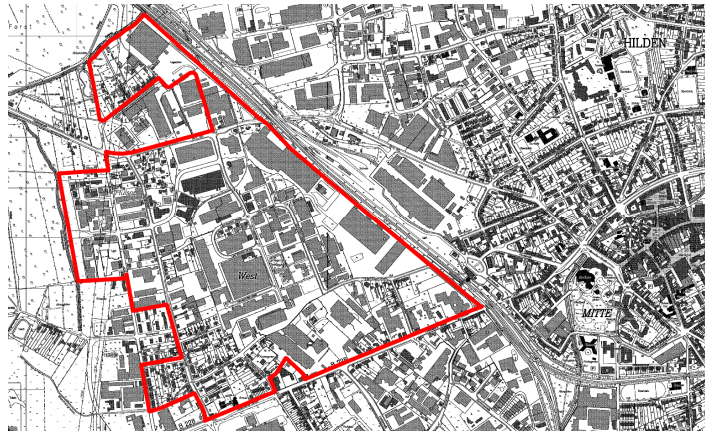


Bebauungsplan Nr. 501 für den Bereich Hilden-West



Begründung (Entwurf)

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Anlass und Ziel der Planung
4. Planinhalte
5. Umweltbelange
6. Planalternativen
7. Bodenordnungsmaßnahmen
8. Kosten und Durchführung
9. Rechtsgrundlagen

Stand 27.02.2013

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

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.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 120,5 Hektar (1.201.940,93 m²) Fläche. Hiervon entfallen ca. 100.000 m² auf Straßenflächen. Etwa 153.000 m² sind zusammenhängende Wohngebiete, insbesondere das Wohngebiet Hilden-West.

Das Plangebiet ist großflächiger Standort für Industrie- und Gewerbebetriebe. Zwischen Forst- und Walter-Wiederhold-Straße, Düsseldorfer Straße und Reisholzstraße liegt das Wohngebiet Hilden-West mit zumindest Teilen von wohngebietstypischer Infrastruktur (Grundschule, Kindergarten, Spielplätze sowie - außerhalb des Plangebiets - einem Bolzplatz). Auch im Gewerbe- und Industriegebiet liegen viele Wohnungen.

Wohnnutzung und Wohnfolgenutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet wohnen insgesamt 1223 Personen (Stand vom 10.04.2011), verteilt auf fast alle Straßenzüge. Wohnschwerpunkte sind der südliche Teil der Niedenstraße mit angrenzenden Straßen bis zur Walter-Wiederhold-Straße und der nördliche Teil der Nieden- und Forststraße. Kleinere Bereiche sind der Bereich Niedenstraße / Bernshausstraße, Otto-Hahn-Straße / Tellerringstraße sowie die Straße Im Hock.

Die Wohnstandorte sind in der folgenden Karte mit roten Punkten gekennzeichnet:



© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

Folgende Einrichtungen liegen im Plangebiet:

im Wohngebiet Hilden-West:

- Grundschule (Düsseldorfer Straße)
- Kirche (Niedenstraße/ Düsseldorfer Straße)
- Kindergarten (Walter-Wiederhold-Straße)
- Spielplatz (Forststraße)

im Gewerbe- und Industriegebiet:

- zwei Moscheen (Otto-Hahn-Straße, Tellerlingstraße)
- Versammlungssaal der Zeugen Jehovas (Forststraße)
- Kunstverein (Galerie, Malkurse, Musikveranstaltungen; Forststraße)
- Gemeinnützige Jugendwerkstatt Hilden (Bildungsträger, Johann-Vaillant-Straße)
- „Sportpark“ (Sport- und Fitnesszentrum, Kleinhülsen)
- Hotel Garni (Forststraße)

Im Plangebiet gibt es einige eingetragene Denkmäler:

- „Burg Hülsen“ in der Hülsenstraße 95 sowie
- einige Fachwerkhäuser in ihrer Umgebung
- Fachwerkhaus, Niedenstraße 110 und 112
- Fabrikantenvilla, Düsseldorfer Straße 102
- Kindergarten, Walter-Wiederhold-Straße 16

Einkaufsstandorte für Lebensmittel und Getränke gibt es am Rand des Plangebietes an der Düsseldorfer Straße, diese liegen jedoch - abgesehen von einer Tankstelle mit kleinem Laden - abseits des Plangebiets.

Es gibt im Plangebiet keine Betriebe, die großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel anbieten. Die Nahversorgung des Wohngebiets ist durch einen Lebensmittel-Discounter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auf ca. 800m² Verkaufsfläche in mindestens 520m Entfernung sowie einen Getränke-Discounter (Entfernung mindestens 80m), die beide außerhalb des Plangebiets an der Düsseldorfer Straße liegen, zumindest teilweise gewährleistet. Der südwestliche Bereich des Plangebietes, der ein allgemeines Wohngebiet darstellt, hat keinen Nahversorgungsstandort.

Gewerbe im Plangebiet

Im Plangebiet sind etwa 400 Betriebe gemeldet (Stand 10.10.2011). Viele Betriebe üben mehrere Tätigkeiten aus oder arbeiten mit diversen Produkten.¹ Die Betriebe werden in der folgenden Tabelle nach Branchen sortiert dargestellt:

¹ Einige Betriebe sind aufgrund mehrerer Betreiber oder aus anderen Gründen mehrfach gemeldet (es ist nicht immer ersichtlich, ob es sich um einen oder mehrere Betriebe handelt). Viele Betriebe werden in der Liste mehrfach gezählt, weil sie mehrere Branchen abdecken.

Branche	gesamt		davon	Anzahl
Handel	198		Einzelhandel	43
			Großhandel	48
			Versandhandel	3
			Handel, Vermarktung	51
			Vertrieb	42
			Internethandel	4
			Handelsvertretung	7
Herstellung/ Produktion	54		industriell	39
			sonstige (z.B. Handwerk, Film-/ Compu- terspielproduktion)	15
Entwicklung	17			
Handwerk	19			
Baubranche	7			
Computerbranche	35		(betrifft sowohl Herstellung von Hard-, Software, als auch Dienstleistungen rund um IT und Tele- Kommunikation)	
Kfz und -zubehör	36			
Spedition / Transporte	33			
Lebensmittel	13		von Produktion bis Verkauf	
Textilien, Bekleidung, Schuhe, Teppiche	14			
Dienstleistungen	67		(zum großen Teil in Verbindung mit an- deren Branchen)	
Beratung	10			
Beteiligungen/ Versiche- rungen/ Finanzen etc.	39			
Management, Geschäftsführung	16			

Insgesamt ist ersichtlich, dass im Plangebiet ein deutlicher Schwerpunkt im Bereich des Handels besteht. Es handelt sich um Groß- und Einzelhandelsbetriebe, Internet- und sonstige Versandhandelsbetriebe. Es gibt jedoch kaum Ladengeschäfte im Plangebiet (siehe unten, zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel).

Auch produktive Betriebe sind zahlreich vertreten, insbesondere Betriebe der industriellen Produktion. Viele Dienstleistungstätigkeiten sind als Teilleistungen der anderen Branchen anzusehen. Finanzdienstleister und Kapitalgesellschaften sind ebenfalls zu einem großen Teil mit sonstigen Betrieben im Plangebiet verbunden. Die Betriebe des Kraftfahrzeugbereichs reichen von Werkstätten und Kfz-Pflege über den Handel bis zu Tankstellen.

Vereinzelt gibt es Betriebe der Hotel-, Kosmetik-, Friseur- und Gesundheitsbranche, diese Branchen werden nicht aufgeführt.

Die Speditions- und Logistikbetriebe weisen den größten Flächenanteil auf, gefolgt von den Handels- und den Industriebetrieben. Die Flächenanteile dieser Branchen betragen jeweils mehr als 120.000 m².

Einzelne großflächige Betriebe sind der „Sportpark“ mit 8.700 m², ein Hotel mit 2.600 m² sowie eine Spielhalle mit 2.000 m² Fläche.

Im Plangebiet werden große Flächen genutzt von (jeweils mindestens²):

Logistik- / Speditionsbetrieben	184.500 m ²
Handelsbetrieben (aller Art)	163.800 m ²
Industriebetrieben (industrielle Herstellung)	120.600 m ²
Kfz-Betriebe (Reparatur, Handel, Vermietung, Pflege etc.)	50.300 m ²
Handwerk / Baugewerbe (inkl. Gartenbau, Baumaschinen)	36.400 m ²
Computer (Dienstl., Soft-, Hardware, Telekommunikation etc.)	16.000m ²
Lebensmittel (Herstellung, Kantine)	10.200 m ²
Sport / Freizeit	8.700 m ²
Hotel	2.600 m ²
Spielhalle	2.000 m ²

Großflächige Leerstände

Im Plangebiet gibt es eine Gewerbehalle von 28.000m², die schon seit Jahren leer steht. Sonstige großflächigen Leerstände gibt es nicht.

Vergnügungsstätten im Plangebiet und angrenzenden Bereichen

Die einzige Vergnügungsstätte im Plangebiet ist die Spielhalle in der Niedenstraße, die größte Halle in Hilden mit ca. 90 Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit. In der Umgebung des Plangebiets gibt es an der Düsseldorfer Straße 67 die zweitgrößte Halle mit mehr als 70 dieser Geräte. Für zwei weitere Betriebe an der Düsseldorfer Straße, einer davon im Plangebiet, wurden Bauvoranfragen gestellt. Im weiteren Verlauf der Straße in Richtung Innenstadt liegt an der Benrather Straße eine weitere Spielhalle und es wurden zwei weitere Bauvoranfragen zur Einrichtung bzw. Umnutzung in eine Spielhalle gestellt.

Zentren-und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Im Plangebiet gibt es keine Betriebe mit großflächigem zentrenrelevantem Einzelhandel. Die in Hilden als zentrenrelevant anzusehenden Sortimente werden unter 4.1 Planinhalte im Einzelnen aufgeführt.

Ein Tankstellenshop (Düsseldorfer Straße 66) und ein Kiosk (Forststraße 8) sind die nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet. In der Straße Kleinhülsen (Hs-Nr. 44) wird Reha-Technik angeboten, wobei es sich in Teilen um zentrenrelevante Sortimente handelt. Sonstige Ladengeschäfte gibt es nicht im Plangebiet.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) weist für den Planbereich einen „GIB“ (einen Bereich für Gewerbe und Industrie) aus.

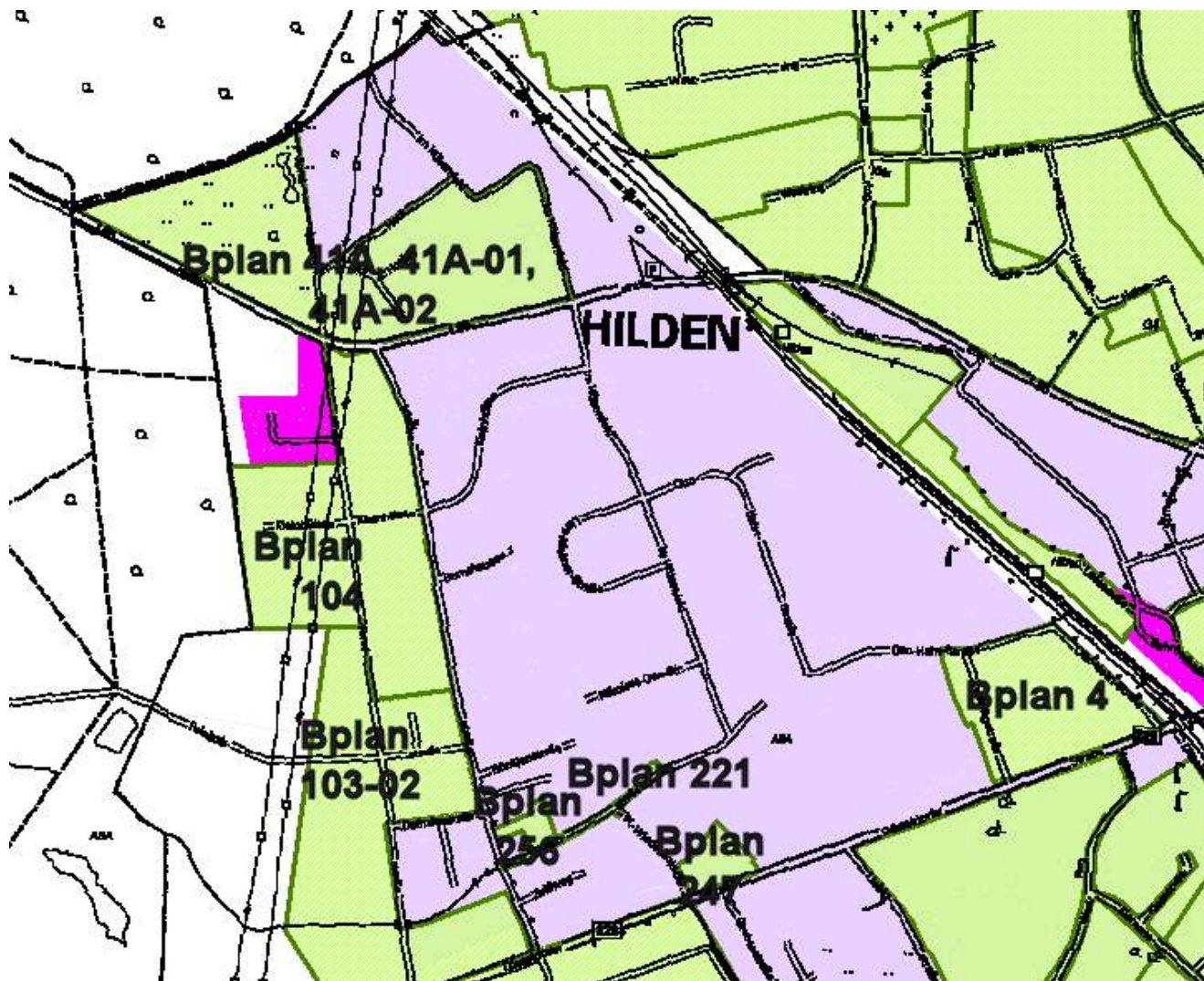
Im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden (1993) ist das Plangebiet als Wohngebiet, Gewerbegebiet sowie Industriegebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird derzeit überarbeitet, die Neufassung wird in Teilbereichen des Plangebietes voraussichtlich Mischgebiete ausweisen (Im Bereich nördliche Niedenstraße, nördliche Forststraße / Hülsenstraße sowie südöstlich des Kreuzungsbereiches Walter-Wiederhold-Straße / Eichenstraße) und Teilbereiche werden von Industriegebiet in Gewerbegebiet umgewandelt. Die derzeitige Auswei-

² Die Gewerbebranchen im Plangebiet konnten nur sehr grob bilanziert werden: in der Flächenbilanz wurden die flächenintensiven Betriebe berücksichtigt, sofern die Branchen den Flächen zuzuordnen sind. Dies ist beispielsweise dann nicht möglich, wenn mehrere mutmaßlich großflächige Betriebe auf den jeweiligen Flurstücken vorhanden sind. Betriebe, bei denen aufgrund der Branche vermutet werden kann, dass sie kleinflächig sind, z.B. Beratungsfirmen oder Beteiligungsfirmen, wurden nicht berücksichtigt, wenn sie mit wahrscheinlich großflächigen Betrieben, z.B. Speditionen oder Produktionsstätten, auf einem Flurstück betrieben werden. Die auf vielen Flurstücken neben der betrieblichen Nutzung ebenfalls vorhandenen Wohnungen und Gärten konnten in der Bilanz nicht herausgerechnet werden, d.h., das ganze Flurstück wurde als betrieblich bilanziert.

sung in den bestehenden Bebauungsplänen ist, wie im Folgenden geschildert, teilweise von der Realität überholt.

Das Gebiet Hilden-West ist zum größten Teil Gewerbegebiet, zum anderen Teil als Mischgebiet zu betrachten, und teilweise Industriegebiet. Aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Vergnügungsstätten in Mischgebieten [MI] generell zulässig, in Gewerbegebieten [GE] ausnahmsweise zulässig, und in Industriegebieten nicht zulässig.

Im Bereich Hilden-West liegen mehrere Bebauungsplangebiete:



Lage der Bebauungspläne (grün) und des § 34 BauGB-Gebietes

Folgende Bebauungspläne im Hildener Westen nördlich der Düsseldorfer Straße und westlich der S-Bahnlinie Düsseldorf-Solingen sowie der Güterverkehrsstrecke Düsseldorf-Köln bieten einen planungsrechtlichen Schutz vor Neuansiedlungen von Vergnügungsstätten:

- Bebauungsplan Nr. 256 im Eckbereich Niedenstraße / Eichenstraße (Rechtskraft 2010; Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets, in dem nach BauNVO § 4 keine Vergnügungsstätten zulässig sind).
- Bebauungsplan Nr. 247 im Eckbereich nördlich der Düsseldorfer Straße und östlich der Walter-Wiederhold-Straße (Rechtskraft 2007; Ausweisung von GE-Gebieten; Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen etc.).

- Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung nördlich der Düsseldorfer Straße im Bereich Forststraße und Reisholzstraße (Rechtskraft 2006; Ausweisung von GE-Gebieten und besonderen Wohngebieten; Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen etc.).
- Bebauungsplan Nr. 41 A, 2. Änderung (Rechtskraft 1999; Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen etc.) in dem gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 41 A (Rechtskraft 1993, Regelung der zulässigen gewerblichen Nutzungen im ausgewiesenen Gewerbegebiet) nördlich der Hülsenstraße.

Diese Bereiche in Hilden-West erfordern daher keine neuen planungsrechtlichen Festsetzungen. Folgende Bebauungspläne bedürfen jedoch der Überplanung:

- Bebauungsplan Nr. 4 nördlich der Düsseldorfer Straße und westlich der Bahntrasse (Rechtskraft 1959; Durchführungsplan ohne Nutzungsbeschränkungen),
- Bebauungsplan Nr. 104 westlich der Niedenstraße und südlich der Hülsenstraße sowie im Bereich um die Straße Kleinhülsen (Rechtskraft 1962; Ausweisung von Mittelgewerbegebieten, Bauzonen- und Baustufenplan ohne weitere Nutzungsbeschränkungen).

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist ein reiner Durchführungsplan, der neben der planungsrechtlichen Ausweisung von Flucht- und Baulinien, Grünflächen und der Straßenbegrenzungslinie keine Festsetzungen trifft.

Der Bebauungsplan Nr. 104 weist Mittelgewerbegebiet und Außengebiet/ landwirtschaftliche Flächen aus, ist aber durch die faktische Entwicklung (bauliche Entwicklung als Gewerbe- und Mischgebiet und Überbauung des hier ausgewiesenen Außenbereichs) überholt. Daher ist seine Rechtskraft inzwischen als fragwürdig zu beurteilen. In diesem Gebiet wurden in den letzten Jahrzehnten diverse Bebauungspläne neu aufgestellt, die zwar den Stand nach § 33 BauGB erreichten, so dass sie Einfluss auf die bauliche Entwicklung hatten. Aufgrund der Diskussionen über die Westumgehung haben sie jedoch keine Rechtskraft erlangt. Nachdem die Verfahren zur Planung der Westumgehung inzwischen alle einstimmig eingestellt wurden, muss der alte übergeleitete Durchführungsplan Nr. 104 in einem eigenständigen Verfahren aufgehoben werden, weil er nicht mehr die planerischen Vorstellungen der Stadt enthält. Nach Rechtskraft der Aufhebung wird das Baurecht im Plangebiet des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 104 nach § 34 BauGB beurteilt.

Die bisher unbeplanten Bereiche im Plangebiet (in der Karte lila gekennzeichnet) werden nach § 34 BauGB beurteilt. Auch für diese Gebiete ist ein eindeutiger planungsrechtlicher Schutz vor Neuansiedlungen von Vergnügungsstätten erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 221 für den Bereich der Eichenstraße (Rechtskraft von 1995) setzt ausschließlich die Straßenbegrenzungslinien fest. Dieser Bereich wird ebenfalls in das Plangebiet einbezogen.

Zwischen Zeissweg und Walter-Wiederhold-Straße soll zudem der Bebauungsplan Nr. 225 aufgestellt werden (Ziel: Neubaumöglichkeiten für Wohnbebauung, Erstellung von Erschließungsanlagen). Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im August 2012 durch den Stadtentwicklungsausschuss.

In Bezug auf Einzelhandelsbetriebe sagt das bestehende Planungsrecht folgendes aus: In den Bereichen des Plangebietes, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, gilt die BauNVO 1990. Hiernach sind grundsätzlich in Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe zulässig und in Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Einzelhandelsbetriebe zulässig. In Allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zulässig.

In den Bebauungsplänen, die innerhalb des Plangebietes liegen, wurden keine Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen.

3. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass

Im Plangebiet liegt eine Spielhalle (Niedenstraße 121) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 104 und südlich der Düsseldorfer Straße, also in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets, eine weitere. Ferner lagen Bauanträge bzw. –voranfragen für zwei weitere Spielhallen an der Düsseldorfer Straße vor, eine davon innerhalb des Plangebiets und eine in einem direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereich.

Die gehäufte Anzahl von Bauanträgen und Nutzungsanfragen erzeugt einen starken Entwicklungsdruck.

In Hilden gibt es überdurchschnittlich viele Spielhallen und immer wieder auch die Absicht, neue Hallen anzusiedeln und zu erweitern. Insbesondere dieser Umstand hat dazu geführt, dass ein Gutachten als „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ für das weitere Handeln in der Stadtentwicklung erarbeitet worden ist. Es wurde am 07.07.2010 vom Rat als verbindliche Leitlinie für die Stadtplanung in Bezug auf künftige Vorhaben von Spielhallenansiedlungen beschlossen.

In diesem Gutachten wird aufgezeigt, dass es in Hilden 1,2 Spielhallenstandorte je 10.000 Einwohner und im Schnitt 42 Geldspielgeräte je Standort gibt (im Vergleich: in NRW 1,3, im Kreis Mettmann 0,9 Spielhallenstandorte je 10.000 Einwohner und in NRW 18 Geldspielgeräte, im Kreis ME 26 Geldspielgeräte je Standort). Eine besondere Störwirkung von Spielhallen entsteht aufgrund der langen Öffnungszeiten und teilweise für die Umgebung problematischer Kunden in Lärmbelästigungen, gegebenenfalls Störungen des Stadtbildes, Imageverlust etc.

Da das Baugesetzbuch und die vorliegende Rechtsprechung keine Handhabe bieten, Vergnügungsstätten im Stadtgebiet gänzlich auszuschließen, muss es auch Bereiche geben, in denen diese Betriebe zulässig sind. Das Plangebiet gehört jedoch nach dem „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ nicht zu diesen Bereichen.

Der Eigentümer der Spielhalle in der Niedenstraße 121 (derzeit 90 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit) hat einen Antrag auf Erweiterung seines Betriebes gestellt. In diesem Bereich stellt der vorhandene Betrieb bereits eine starke Belastung dar, und es gibt Beschwerden über den Betrieb seitens der Anwohner der Niedenstraße. Dieser Antrag ist Anlass für die 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: die nächste Wohnung ist nur 30m vom Vorhaben entfernt, der nächste Bereich mit vielen Wohnungen (Forststraße/ Hülsenstraße) 45m. Das bestehende Planungsrecht im betroffenen Bereich lässt jedoch keine Ablehnung des Baugesuches zu.

Da im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten zumindest ausnahmsweise zulässig sind, ist eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes bei einer Beurteilung nach dem Planungsrecht der bestehenden Bebauungspläne kaum zu verhindern. Das gleiche gilt für eine Beurteilung nach § 34 BauGB, nach welchem die Nutzung sich in die Umgebung einfügen muss.

Daher wird der Bebauungsplan Nr. 501 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung aufgestellt. Dieser Bebauungsplan bildet gleichzeitig die erste Änderungsplanung für die Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 104, sowie für die durch den Bebauungsplan Nr. 221 ausgewiesene Straßenverkehrsfläche, die jeweils innerhalb der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 501 liegen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 501 ermöglicht die Zurückstellung der

Erweiterungsabsicht für die Spielhalle an der Niedenstraße 121 und bildet die Grundlage für die Veränderungssperre Nr. 48 für das Plangebiet. Für die Zukunft gewährleistet er den Schutz der im Plangebiet vorhandenen und künftig zu erwartenden und gewünschten Nutzungen vor den Auswirkungen weiterer bzw. größerer Vergnügungsstätten.

Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet auf Grundlage des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten (Rahmenplan Spielhallen (2010)) der Stadt Hilden.

Das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten definiert „Vergnügungsstätten“ folgendermaßen:

„Betriebsformen von Vergnügungsstätten

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen im Wesentlichen vier Gruppen:

- *Spiel- und Automatenhallen,*
- *Nachlokale 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 Kabarets 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.“

(Auszug 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).

Auf dieser Grundlage ist Ziel des Bebauungsplanes Nr. 501, für Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete gebiets- und nachbarschaftsschützende nutzungsbegrenzende bzw. - einschränkende Festsetzungen in Bezug auf Vergnügungsstätten und Wettbüros sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe zu treffen.

Vergnügungsstätten aller Art und Wettbüros sollen ausgeschlossen werden:

Das Plangebiet gehört nicht zu dem im Steuerungskonzept Vergnügungsstätten festgelegten Bereich, in dem die Ansiedlung von Spielhallen auch weiterhin allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist.

Das Wohngebiet Hilden-West sowie die weiteren historisch entstandenen Wohnnutzungen sollen vor zusätzlichen Störungen durch eine Erweiterung des bestehenden Spielhallenbetriebes sowie vor den Belastungen durch weitere Vergnügungsstätten mit dem zu befürchtenden Imageverlust geschützt werden.

Die sonstigen Bereiche des Plangebietes gliedern sich in Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete (die faktischen Mischgebiete sind im rechtskräftigen FNP als Gewerbegebiete ausgewiesen). Für die Gewerbegebiete soll durch die Planung erreicht werden, dass sie vor-

nehmlich einer gewerblichen (auch produzierenden) Nutzung vorbehalten bleiben. Daher ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch in diesen Bereichen aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht wünschenswert. Im Industriegebiet sind Vergnügungsstätten generell nicht zulässig. Da es jedoch viele Mischformen von Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben gibt, und im Industriegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind, sofern sie in anderen Gebieten unzulässig sind, werden die Industriegebiete ins Plangebiet einbezogen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu gehören nach § 6 BauNVO in den gewerblich geprägten Gebietsteilen auch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, der die Art der Vergnügungsstätten dahingehend einschränkt, dass sie „nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind“. Im Plangebiet befindet sich im Bereich der nördlichen Forststraße und Niedenstraße, nördlich der Straße Kleinhülsen, ein faktisches Mischgebiet (im derzeit gültigen Flächennutzungsplan: GE, im Entwurf für den künftigen FNP: MI), in dem jedoch die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung überwiegt. Ein weiteres faktisches Mischgebiet befindet sich östlich des Kreuzungsbereiches Eichenstraße/ Walter-Wiederhold-Straße. Auch hier überwiegt die Wohnnutzung.

Es existieren viele Mischformen von Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben, die im Erotikgewerbe Waren oder Dienstleistungen anbieten, und nicht generell kerngebietstypisch sind. Daher, und insbesondere zum Schutz der Wohnnutzung in den faktischen Mischgebieten, besteht für diese Bereiche ein Anlass zur planerischen Regelung. Die diversen Mischformen werden daher im Kapitel 4 (Planinhalte) im Einzelnen in Bezug auf ihre städtebauliche Relevanz für das Plangebiet geprüft.

Ein weiteres Ziel ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Zielsetzung beruht auf dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden, das am 01.03.2006 vom Rat der Stadt Hilden als verbindliche Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung in Hilden beschlossen worden ist. Nach diesem Konzept sollen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne ausgeschlossen werden, sofern sich das Kernsortiment aus zentrenrelevanten Sortimenten zusammensetzt.

In Bezug auf die Nahversorgung ist eine Grundversorgung der Bewohner des Hildener Westens durch vorhandene Discounter an der Düsseldorfer Straße gewährleistet. Um die vorhandenen Zentren zu schützen, soll die Entstehung eines zusätzlichen Nahversorgungszentrums im Hildener Westen verhindert werden. Ein solches wäre in erheblichem Maße auf Kundschaft aus anderen Wohngebieten Hildens angewiesen und daher mit Auswirkungen verbunden, die über den Nahbereich und das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 501 hinausgehen. Daher sollen großflächige Betriebe der Nahversorgung im Plangebiet ausgeschlossen werden. Für kleinflächige Nahversorger ist kein städtebaulicher Regelungsbedarf erkennbar.

Der Bebauungsplan Nr. 501 wird als textlicher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt, um die o.g. Nutzungseinschränkungen zu treffen. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan des Innenbereichs handelt. Da keine Regelungen zu Art und Maß der Nutzung getroffen werden, Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege) nicht beeinträchtigt werden und keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, steht dem nichts entgegen.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll

- a. die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet auf Grundlage des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten (Rahmenplan Spielhallen) der Stadt Hilden regeln. Es ist planerische Absicht, im Plangebiet Vergnügungsstätten aller Art und Wettbüros auszuschließen, wovon es nur geringe, genau definierte Ausnahmen geben soll,
- b. die Zulässigkeit von Betrieben und Einrichtungen des Erotikgewerbes im Plangebiet regeln,
- c. die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet regeln,
- d. großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel mit Ausnahme des Kfz-Handels ausschließen.

Vergnügungsstätten

Zu den Vergnügungsstätten zählen Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs. Die Einordnung von Wettbüros als Vergnügungsstätten ist rechtlich zwar noch umstritten, ihre Ansiedlung soll im Bebauungsplan Nr. 501 jedoch ebenso ausgeschlossen werden, da sie ähnliche städtebauliche Auswirkungen wie Vergnügungsstätten auslösen können:

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, verfügen über eine hohe Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft. Dadurch erhöht sich die Bodenrendite, was wiederum dazu führen kann, dass in Gewerbegebieten diejenigen Betriebe verdrängt werden, für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen war. Das Preisgefüge für Grundstücke gerät aus dem Gleichgewicht und bodenrechtliche Spannungen sind die Folge. Zudem stehen die für die wirtschaftliche Entwicklung wichtigen Gewerbeflächen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Die gewerblichen Bereiche des Plangebiets sollen jedoch für originär vorgesehene Gewerbebetriebe (Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) erhalten bleiben.

Damit Spannungen des Bodenmarktes vermieden werden, werden Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen, wovon es nur geringe, genau definierte Ausnahmen geben soll.

Wohngebiete werden durch Vergnügungsstätten erheblich gestört: der oft erhebliche Publikums- und Kfz-Verkehr belastet die Nachbarschaft, insbesondere zu nächtlicher Stunde. Der Pkw-Verkehr sowie das Verhalten der häufig auch alkoholisierten Kunden führen zu Lärmbelästigung und gegebenenfalls auch direkter Belästigung der Anwohner in der Umgebung. Die Werbeanlagen und das gesamte Erscheinungsbild der Betriebe beeinträchtigen häufig das Stadtbild (z.B. zugeklebte Fensterflächen, oft versehen mit überdimensionierten Werbeemblem, beleuchtete große Werbeanlagen). Die so im Wohngebiet und seiner Umgebung bestehenden störenden Nutzungen können zu einem Trading-Down-Effekt für das umgebende Gebiet führen. Vor diesen Auswirkungen sollen Wohngebiete und faktische Wohnbereiche im Plangebiet durch den Ausschluss von Spielhallen, sonstigen Vergnügungsstätten und Wettbüros geschützt werden.

Die vorhandene Spielhalle erhält einen erweiterten Bestandschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Dieser läßt keine Erweiterungen der Fläche oder der Nutzungsintensität (etwa durch zusätzliche Spielgeräte) zu, ermöglicht jedoch kleine bauliche Änderungen. Hierdurch sollen die Eigentümerinteressen geschützt und soll Entschädigungsforderungen vorgebeugt werden.

Wettbüros integrieren meist verschiedene Nutzungen wie beispielsweise Toto-Lotto-

Wettgeschäfte, Pferdewetten, Internetcafé, Computer-Animationen, Geldspielgeräte. Sie ziehen ein im Vergleich zur Toto-Lotto-Aannahmestelle ganz anderes Publikum an. Eine generelle Typisierung ist hier nicht möglich, jedoch gibt es häufig Überschneidungsbereiche mit spielhallentypischer Nutzung, die ebenso Lärmbelästigungen durch Kundenverhalten und Publikumsverkehr, das Stadtbild beeinträchtigende Werbeanlagen und einen Trading-Down-Effekt mit sich bringen. Wettbüros, die nicht mit Toto-Lotto-Aannahmestellen vergleichbar sind, und / oder den Schwellenwert von 100 m² Grundfläche überschreiten, sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten (vgl. Fickert/ Fieseler 2008 zu §4a Abs. 3, Rdnr. 23.69). Im Plangebiet sollen alle Arten von Wettbüros ausgeschlossen werden.

Internetcafés sind Vergnügungsstätten, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-) Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind keine Vergnügungsstätten, sondern allgemeine Gewerbebetriebe. Spielhallenähnliche Internetcafés bedürfen der Spielhallenerlaubnis nach GWO. Sie werden im Bebauungsplan durch den Ausschluss von Spielhallen ebenfalls ausgeschlossen. Internetcafés, die nur Kommunikationsdienstleistungen anbieten, bedürfen aufgrund ihres nicht störenden Charakters keiner eigenen Regelung.

Diskotheken, Tanzgaststätten und Festhallen bringen je nach Ausgestaltung des konkreten Betriebs Lärm und Publikumsverkehr mit sich und haben einen gewissen Flächenbedarf. Jedoch lassen sie keinen Imageverlust aufgrund ihrer Nutzung befürchten. Der Kundenverkehr zu nächtlichen Öffnungszeiten sowie die ggf. alkoholisierten Kunden können zu Nutzungskonflikten führen.

In Wohngebieten und im Industriegebiet sind Diskotheken und Tanzlokale generell, im Mischgebiet sind kerngebietstypische Diskotheken und Tanzlokale ausgeschlossen, im Gewerbegebiet jedoch bei Gebietsverträglichkeit im Einzelfall zulässig. Auch im Kerngebiet können diese Nutzungen Konflikte mit sich bringen (Beispiel in Hilden: Tanzlokal „Neue Liebe“ im Kerngebiet der Innenstadt). Im Einzelfall sind sie, bei entsprechender unempfindlicher Nachbarschaft und wenn keine Häufung auftritt, im Gewerbegebiet gut integrierbar.

Die Ansiedlung von Diskotheken, Tanzgaststätten und Festhallen soll daher in den Teilen des Plangebiets, die eine Gewerbegebietsausweisung haben, oder einem Gewerbegebiet entsprechend genutzt werden (Bereich A) ausnahmsweise zulässig sein. Ihre Zulässigkeit bemisst sich nach den Umständen des Einzelfalls und damit den konkret beantragten Nutzungen im Verhältnis zu bestehenden Bedarfen sowie der zu erwartenden Beeinträchtigung der Nachbarschaft und der in der Umgebung zulässigen Nutzungen. Im jeweiligen Einzelfall sind insbesondere die Verkehrssituation und -wege sowie die konkreten Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu prüfen.

Zu den Vergnügungsstätten gehören Nachtlokale. Diese Betriebe haben sehr unterschiedliche Formen, so dass sie nicht generell zu Imageverlusten in der Umgebung führen: Zu den Nachtlokalen gehören Bars, Tanzlokale und -Klubs, Stripclubs und Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe mit gastronomischem Angebot mit (oft hochpreisigen) Getränken und teilweise auch Speisen. Teilweise finden in Nachtclubs jedoch auch Theater-, Kleinkunst- oder Comedy-Vorführungen statt, die Übergänge sind oft fließend. Nachtlokale sind Gaststätten und erfordern eine Konzession für die nächtlichen Öffnungszeiten. Sie werden vom Gesetzgeber als jugendgefährdende Orte angesehen. (Nachtclubs mit Bordellbetrieb: siehe unten, Bordelle und Bordellähnliche Betriebe).

Da Nachtlokale als kerngebietstypische Gaststätten anzusehen sind, sind sie im Mischgebiet und im Industriegebiet generell sowie im Gewerbegebiet nach der Rechtsprechung nicht zulässig (vgl. Fickert/ Fieseler 2008, Rdnr. 16.2 zu § 8 Abs. 3 BauNVO), und sind auch nicht als der Versorgung eines Wohngebietes dienende Nutzung zu betrachten. Daher muss für den Ausschluss von Nachtlokalen keine gesonderte Regelung getroffen werden.

Erotikfachmärkte gehören nicht zu den Vergnügungsstätten. Es sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment und sind daher im Gewerbegebiet und im Mischgebiet allgemein zulässig, es sei denn, sie weisen eine Großflächigkeit auf oder bieten zusätzlich Videokabinen mit Sex-Darbietungen an (s.u., Betriebe und Einrichtungen, die der Vornahme oder Zurschaustellung sexueller Handlungen dienen). Im Wohngebiet sind sie normalerweise nicht zulässig, da sie nicht als der Versorgung des Gebiets dienende Läden anzusehen sind. Eine Zulässigkeit müsste im Einzelfall geprüft werden und wäre allenfalls in ganz besonderen Einzelfällen genehmigungsfähig. Im faktischen Mischgebiet werden sie ausgeschlossen, da diese Bereiche ebenfalls sehr durch das Wohnen geprägt sind.

Betriebe und Einrichtungen, die der Vornahme oder Zurschaustellung sexueller Handlungen dienen, werden auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung nicht grundsätzlich als Vergnügungsbetriebe eingestuft. Merkmal von Vergnügungsstätten ist u.a., dass die Besucher gemeinsam unterhalten werden. Zu diesen Betrieben gehören Sex-Shops, Swingerclubs sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

Viele dieser Betriebe verfügen über eine hohe Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft. Dadurch erhöht sich die Bodenrendite, was wiederum dazu führen kann, dass in Gewerbegebieten diejenigen Betriebe verdrängt werden, für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen war. Das Preisgefüge für Grundstücke gerät aus dem Gleichgewicht und bodenrechtliche Spannungen sind die Folge. Zudem stehen die für die wirtschaftliche Entwicklung wichtigen Gewerbeflächen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Die gewerblichen Bereiche des Plangebiets sollen jedoch für originär vorgesehene Gewerbebetriebe (Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) erhalten bleiben. Die typischen städtebaulichen Auswirkungen der einzelnen Betriebsformen werden im Folgenden untersucht:

Sex-Shops mit Videokabinen werden in der Rechtsprechung nicht einheitlich eingestuft, sie gelten teils als Gewerbebetriebe, teils als Vergnügungsstätten. Typischerweise haben sie auffallende Werbeanlagen. Der Publikums- und Kfz-Verkehr und lautes und anstößiges Kundenverhalten führen zu Störungen in der Wohn- und gewerblichen Umgebung und verursachen Konflikte mit der Wohnumgebung und den sonstigen Nutzern der gewerblich genutzten Bereiche des Plangebietes. Sie führen zu einem Imageverlust und bei Häufung zum Trading-Down-Effekt. Sie werden aus den genannten Gründen in den Bereichen, die von ihrer Nutzung her als Mischgebiet zu betrachten sind, ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet sind sie nach § 8 BauNVO als Vergnügungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, jedoch allgemein zulässig, sofern sie als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb einzustufen sind (siehe unten, Bordelle und bordellartige Betriebe). Aus den genannten Gründen werden sie auch im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Im Wohngebiet sind sie aufgrund ihres Störungsgrades nach § 4 BauNVO weder allgemein, noch ausnahmsweise zulässig.

Swingerclubs gelten bauplanungsrechtlich ebenfalls als kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten und wären daher in den gewerblich geprägten Teilen eines Mischgebietes allgemein zulässig, in den durch Wohnnutzung geprägten Teilen eines Mischgebietes sowie in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig, und im Wohngebiet nicht zulässig.

In der Realität handelt es sich häufig um bordellartige Betriebe (s.u.). Die Einrichtung von Swingerclubs (auch in Form von Pärchenklubs) führt zu einem Imageverlust in der Umgebung und produziert aus den genannten Gründen Nutzungskonflikte mit der Umgebung. Um diese zu verhindern und die geschilderten bodenrechtlichen Spannungen zu verhindern, werden sie im Mischgebiet ausgeschlossen. Da das Gewerbegebiet für die originär vorgesehenen Nutzungen vorgehalten werden soll, und aus den sonstigen geschilderten Gründen, werden Swingerclubs auch im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe einzustufen. Bordellartige Betriebe sind z.B. Anbahnungsgaststätten, Clubs, Massageinstitute, Saunen, Salons sowie Wohnungsbordelle, in denen drei oder mehr Prostituierte arbeiten. Bordelle und bordellartige Betriebe sind nach BauNVO

- a. in Wohngebieten nicht zulässig
- b. in Mischgebieten zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören
- c. in Gewerbegebieten allgemein zulässig
- d. In Industriegebieten nicht zulässig

Für die Bereiche, in denen Bordelle und bordellartige Nutzungen ganz oder ausnahmsweise zulässig sind, sollen im Bebauungsplan Regelungen getroffen werden, um die aufgrund der gegenüber sonstigen Gewerbebetrieben höheren Ertragserwartungen zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen (z.B. durch steigende Grundstückspreise) zu vermeiden. Diese können in den Gebieten zu einer Umstrukturierung führen, die sich nachteilig auf das Plangebiet und seine Umgebung auswirken kann. Im Gewerbegebiet kann sie die hochwertige Gebietsstruktur mit produzierendem und verarbeitendem Gewerbe gefährden.

Außerdem haben sich Teile des Gewerbegebietes historisch zu Gemengelagen mit Wohngebäuden entwickelt, so dass hier in diesem Zusammenhang ein Schutz der Wohnnutzung gewährleistet werden muss. Beispielsweise ist insbesondere in den Gemengelagen ein Trading-Down-Effekt aufgrund der Zunahme milieubedingter Störungen (starker nächtlicher Pkw-Verkehr, Störungen der Nachtruhe in angrenzenden Bereichen etc.) zu vermeiden.

Damit Spannungen des Bodenmarktes begrenzt oder vermieden werden, kein Imageverlust entsteht und die gewerblich genutzten Bereiche des Plangebietes vornehmlich für originär vorgesehene Gewerbebetriebe (Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) erhalten bleiben, sollen Bordelle und bordellartige Betriebe im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig sein. Hierbei ist Rücksicht auf die Wohnnutzung, Bildungseinrichtungen etc. zu nehmen und eine Häufung derartiger Betriebe zu vermeiden. Über die jeweilige Zulässigkeit muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls entschieden werden.

Da die Bereiche des Plangebiets, die faktisch als Mischgebiet einzustufen sind, vorwiegend dem Wohnen dienen, werden Bordelle und bordellartige Betriebe hier ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte mit den Anwohnern zu vermeiden.

Einzelhandel

Die grundsätzliche und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet soll gemäß den Empfehlungen des „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts“ der Stadt Hilden geregelt werden. In diesem Konzept wurde die Liste der zentrenrelevanten Sortimente aufgrund einer Untersuchung der in Hilden vorliegenden Einzelhandelsunternehmen mit ihren jeweiligen Sortimenten eigens für die Stadt Hilden entwickelt.

„Die übrigen in die folgende Aufstellung aufgenommenen Sortimente sind aufgrund der konkreten örtlichen Situation in Hilden nach einhelliger Auffassung der Teilnehmer des Projekt begleitenden Arbeitskreises - dem neben Vertretern der Stadt Hilden und den Gutachtern der BBE auch Vertreter der IHK Düsseldorf, des rheinischen Einzelhandelsverbandes und des Stadtmarketingvereins Hilden angehörten - für eine starke und funktionsfähige Innenstadt von Hilden sowie eine angemessene Nahversorgung von wesentlicher Bedeutung, weswegen sie als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anzusehen sind.“
(s. Einzelhandelskonzept, S. 88)

In der Stadt Hilden sind daher folgende Handelssortimente als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant zu betrachten:

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, Sandleuchten, 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)

Die Bevölkerungsentwicklung in der Weststadt ist rückläufig: im Stadtteil Hilden-West, also dem gesamten Bereich westlich der Güterverkehrslinie Düsseldorf-Köln, lebten 3124 Personen im Jahr 1990, 2882 Einwohner im Jahr 2000 und 2851 im Jahr 2010 Einwohner. Von diesen 2851 Personen leben 43 % (1223 Personen) im Plangebiet (Stand vom 10.04.2011).

Lebensmitteleinzelhandel / Nahversorger

Größter Versorgungsstandort in der Weststadt ist ein Lidl Discountmarkt mit ca. 800m² VKF. Des Weiteren gibt es an der Düsseldorfer Straße einen Getränkemarkt (ca. 600m² VKF) und eine Weinhandlung mit ca. 220m² VKF. Die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel betrug 2010 bundesweit je Einwohner rd. 0,38m² Verkaufsfläche. Dieser Schnitt wird in der Hildener Weststadt mit 0,67m² pro Einwohner weit überschritten.

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und auf Grund der statistischen Überversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Hildener Westen schlägt das Einzelhandelskonzept vor, keinen weiteren Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hildener Westen zuzulassen.

Es ist jedoch kein Grund für einen grundsätzlichen Ausschluss von Nahversorgungsbetrieben erkennbar: Kleinere Nahversorgungsbetriebe wie beispielsweise Kioske und Trinkhallen haben eine Versorgungsfunktion für die im Gewerbegebiet tätigen Menschen. Aufgrund ihrer sehr kleinen Verkaufsfläche ist von ihrem Angebot an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Waren keine negative Auswirkung auf die Zentralität der Innenstadt oder auf die vorhandenen Nahversorgungszentren zu erwarten. Auch ein sonstiger nicht großflächiger Nahversorgungsbetrieb ließe keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungszentren oder das Zentrum der Stadt Hilden befürchten. Kleinflächige Nahversorgungsbetriebe sollen daher im Plangebiet zulässig bleiben. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe hingegen die bestehenden Versorgungszentren gefährden können, sollen diese ausgeschlossen werden.

Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment können die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche gefährden. Sie sollen daher im Plangebiet ausgeschlossen werden, um insbesondere die Zentralität der Innenstadt zu schützen, wie es im vom Rat der Stadt Hilden beschlossenen Einzelhandelskonzept vorgesehen ist.

Von diesem Ausschluss werden Werksverkaufsläden sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sowie - auch großflächige - Betriebe des Kraftfahrzeughandels wie folgt ausgenommen:

Werksverkaufsläden

Betriebsverkaufsstätten in definierten Größen als Verkaufsstätten für Endverbraucher sollen im Gebiet ausnahmsweise zulässig bleiben, da diese unschädlich für die Zentrenentwicklung der Stadt Hilden sind. Als Nebeneinrichtung eines produzierenden Gewerbebetriebes dienen Werksverkaufsläden dazu, die Produkte unmittelbar an Endverbraucher zu verkaufen. Hierdurch wird die wirtschaftliche Betriebsführung unterstützt, was gleichfalls die Ansiedlung produzierender Betriebe stärkt.

Aus diesen Gründen können Werksverkaufsläden im Plangebiet zugelassen werden, wenn

- die angebotenen Güter in einem engen funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen: sie müssen im Betrieb selbst produziert werden oder in Zusammenhang mit den angebotenen Dienstleistungen und handwerklichen Leistungen stehen.
- die Verkaufsfläche zur Betriebsfläche gehört.
- der Umsatz des Einzelhandelsbetriebs geringer ist, als der des Hauptbetriebs.
- die Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit liegt.
- die Verkaufsfläche beträchtlich unter der Geschossfläche des Dienstleistungs-, Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebs liegt.
- der Umsatz Einzelhandels dem Umsatz des Hauptbetriebs untergeordnet ist.

Die Steuerung der Zulässigkeit der Werksverkaufsläden erfolgt im Rahmen der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment und Kraftfahrzeughandel

Ebenso sollen nicht-großflächige Einzelhandelsunternehmen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment weiterhin zulässig sein. In diesen Betrieben soll auch der Verkauf von zentrenrelevanten Waren in Form von Randsortimenten zulässig sein, sofern diese dem Kernsortiment im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind und ihre Verkaufsfläche maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe des Kraftfahrzeughandels sollen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Im Gebiet gibt es etliche, auch großflächige Betriebe des Kfz-Handels. Kraftwagen gehören nach der Hildener Liste nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Zudem nimmt der Kraftfahrzeughandel unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten eine Sonderstellung ein, die eine besondere Behandlung städtebaulich rechtfertigt. Betriebe des Typs Autohaus haben einen hohen Flächenbedarf und weisen wegen des in der Regel durchaus beachtlichen Werkstattbetriebes zumindest eine gewisse Verwandtschaft zu den Gewerbetrieben auf, die den Leitnutzungen eines Gewerbe- und Industriegebiets zuzuordnen sind. Daher werden mit dieser Ausnahme die Planziele, die betroffenen Gewerbebereiche für die entsprechenden gewerblichen Nutzungen zu reservieren, und die Zentralität der Innenstadt und der Versorgungszentren zu schützen, nicht in Frage gestellt.

Sonderfälle

Für den Betrieb „Gesundheitszentrum Vital“ an der Straße Kleinhülsen 44 (Flurstücke 252 und 262 in Flur 4 Gemarkung Hilden) ist eine sog. „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO (erweiterter Bestandsschutz) im Plan enthalten. Danach sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen in einem genau definierten Maß (= max. 150m²) möglich. Hier soll dann weiterhin mit medizinischen und orthopädischen Artikeln des Sanitätsfachhandels gemäß GKV-Hilfsmittelverzeichnis der Krankenkassen gehandelt werden dürfen. Gleiches gilt für den Handel mit behinderten- und seniorengerechten Haushaltsgegenständen und Möbeln sowie der Beratung hierzu.

Ein Nebensortiment für Pflege-, Gesundheits- und Therapiezwecke darf max. 30% der Fläche umfassen.

Dieses Nebensortiment kann beispielhaft Bekleidung/ Wäsche und Schuhe für Pflege-, Gesundheits- und Therapiezwecke enthalten, fremdkraftgetriebene Geräte und –Zubehör, Telekommunikationseinrichtungen (z.B. Notrufeinrichtungen), Musik- und Klanginstrumente für Therapie- und Wellnesszwecke, therapeutische Spielwaren.

Angesichts der geringen Größe des erlaubten Bereiches sowie der speziellen Kundschaft für diese Angebote werden keine negativen Auswirkungen auf Hildens Innenstadt und/oder die Nahversorgungszentren im Stadtgebiet erwartet.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan nach §30 Abs. 3 aufgestellt, es werden keine Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Diese werden weiterhin durch die in Teilgebieten bestehenden planungsrechtlichen Satzungen und sonstigen Pläne (Bebauungspläne, Bauzonen- und Baustufenpläne) geregelt bzw. nach den Bestimmungen des § 34 BauGB bemessen.

4.3 Regelungen zur Bauweise, Grünflächen und Erschließungen

Die bauliche Nutzung wird durch den Bebauungsplan nicht geregelt. Daher werden auch keine Grünflächen oder Erschließungsanlagen festgelegt. Diese Erfordernisse sind nach § 34 BauGB zu bemessen oder in den in Teilgebieten bestehenden planungsrechtlichen Regelwerken festgesetzt. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft müssen daher nicht festgelegt werden.

5. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan nur Aussagen zu der Art der Nutzung trifft, werden durch die Planung keine neuen Flächen beansprucht. Aufgrund der hier getroffenen Einschränkungen der Nutzung finden keine weitere Emissionsbelastungen oder sonstige Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Weitere Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorhandenen Tiere und Pflanzen oder des Bodens werden durch die Planung nicht ermöglicht. Eine umfassende Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich. Ein Hinweis auf die vorhandenen Altlastenverdachtsflächen wird zur Kenntnis zeichnerisch und textlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Stand vom September 2012 befinden sich im Plangebiet folgende Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind:

	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

(Quelle: Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“)).

In der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen in den betroffenen Bereichen die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen ist.

Ebenso wird ein Hinweis auf die Störfallverordnung (12. BImSchV) als Textlicher Hinweis aufgenommen, da sich im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung befinden. Die in diesen Betrieben genutzten Stoffe begründen Abstände für andere Nutzungen, insbesondere neue Wohnnutzungen, in nicht unerheblichem Umfang. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 501 spielen diese Abstände keine unmittelbare Rolle, da hier nur der Ausschluss von unterschiedlichen Nutzungen beabsichtigt ist. Es wird dennoch ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Plangebiet liegen die 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)

Außerdem befindet sich südlich der ans Plangebiet angrenzenden Düsseldorfer Straße 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.).

Nach § 50 BImSchG müssen ausreichende Abstände zwischen Störfall-Betrieben und schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet werden („Trennungsgrundsatz“). Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) (Rs. C-53/10 - „Müksch“) vom 15.09.2011 muss diese planerische Abwägung nach dem „Trennungsgrundsatz“ nicht nur auf der Planungsebene beachtet werden, wie bisher im deutschen Recht, sondern auch im Genehmigungsverfahren.

Derzeit wird ein Gutachten erstellt, welches alle Betriebe im Sinne der Störfallverordnung in Hilden untersucht. Nach Vorliegen des durch die LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) NRW gebilligten Gutachtens sind die Ergebnisse des Gutachtens - oder ggf. neuerer durch das LANUV gebilligter Erkenntnisse - bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Betrieben, Wohn- oder sonstigen Nutzungen im Plangebiet zu berücksichtigen. Dies betrifft auch die in Teilbereichen ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wie beispielsweise Diskotheken, da diese einen hohen Kunden- bzw. Besucherverkehr mit sich bringen.

Vor Vorliegen der gutachterlichen Ergebnisse sind folgende Achtungsabstände und angemessenen Abstände zu berücksichtigen:

Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH Hilden, Düsseldorfer Str.:	wegen Verwendung abstandsrelevanter Stoffe: giftige pastöse Stoffe und Flüssigkeiten (lt. Gutachten 1434/11, R+D von 12/2011), Stand der Abstandsermittlung 13.01.2012	Achtungsabstand 500m, angemessener Abstand 200m
Stute Verkehr GmbH Hilden, Otto-Hahn-Straße	wegen Verwendung abstandsrelevanter Stoffe: F+; F; N (ISA) (lt. Gutachten 1434/11, R+D von 12/2011), Stand der Abstandsermittlung 13.01.2012	Achtungsabstand 500m, angemessener Abstand 200m
3M Deutschland GmbH Hilden, Düsseldorfer Straße	wegen Verwendung abstandsrelevanter Stoffe: Leichtentzündliche Flüssigkeiten; F (Stoffinformationen aus ISA)	Achtungsabstand 200m

ISA = Informationssystem Stoffe und Anlagen der Umweltverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen

6. Planalternativen

Ohne den mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten können diese weiterhin im Plangebiet angesiedelt werden. Diese Nutzungen sind jedoch städtebaulich nicht erwünscht und sollen in einem großen Teil des Plangebietes auf das bestehende Maß begrenzt werden, in einem Teilbereich werden bestimmte, genau definierte Vergnügungsstätten weiterhin zulässig sein. Zu der vorgelegten Planung gibt es daher keine Planalternativen.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Da durch die Planung das Maß der Nutzung im Plangebiet nicht berührt wird, werden keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

8. Kosten und Durchführung

Die Planung verursacht keine Kosten. Sie ermöglicht die Ablehnung von Bauanträgen und Nutzungsänderungsanträgen und so die Unterbindung der gemäß der Planung unzulässigen Nutzungen.

9. Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsnormen bilden die Grundlage für das Verfahren zur Aufstellung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.01.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hilden, den 27.02.2013

Im Auftrag

(Groll)
Sachgebietsleiter