

# **Bebauungsplan Nr. 502**

## **Gewerbegebiet im Bereich Auf dem Sand / Hans-Sachs-Straße / Herderstraße**

gleichzeitig Bebauungsplan  
Nr. 66, 5. Änderung  
Nr. 66A, 1. Änderung  
Nr. 105, 1. Änderung  
Nr. 106, 1. Änderung  
Nr. 183, 1. Änderung

### **Entwurfsbegründung**

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
4. Planinhalte
  - 4.1 Städtebauliche Konzeption
  - 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Regelungen zur Bauweise, Grünflächen und Erschließungen
5. Umweltbelange
6. Planalternativen
7. Bodenordnungsmaßnahmen
8. Kosten und Durchführung
9. Rechtsgrundlagen

## 1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 502 beinhaltet das Gewerbegebiet zwischen der Straße Auf dem Sand und der Hans-Sachs-Straße sowie zwischen der Hans-Sachs-Straße und der Herderstraße inklusive der östlich der Herderstraße anliegenden Gewerbegrundstücke.

Es wird begrenzt durch:

- nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Auf dem Sand, Verbindungslinie zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks Nr. 534 aus Flur 10,
- Ostgrenze des Flurstücks Nr. 534 aus Flur 10, verlängert über die Lessingstraße hinweg, südliche Begrenzungslinie der Lessingstraße, östliche Grenze des Flurstücks 224 aus Flur 10,
- in Flur 50: Ostgrenze des Flurstücks 1080, östliche und südliche Grenze des Flurstücks 625, südliche Grenze von Flurstück 624, verlängert über die Herderstraße hinweg,
- in Flur 11: westliche Grenze der Herderstraße, südliche Grenze des Flurstücks 1501, 1500, 1616, 1615, östliche Grenze der Flurstücke 1233, 1180, 1181, Nordgrenze der Flurstücke 1181, 1182, 1234, 1183, Verbindung zur südöstlichen Ecke des Flurstücks Nr. 951, Südgrenze der Flurstücke 951, 952, 953, Westgrenze der Flurstücke 953, 1042, 947, 948 und 949 und Verbindungslinie über die Straße Auf dem Sand.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet auf Grundlage des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten (Rahmenplan Spielhallen) der Stadt Hilden. Im Plangebiet sollen Spielhallen und Wettbüros grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Erotik-Gewerbes sollen differenzierte Regelungen getroffen werden.

Das Plangebiet ist 12,1 Hektar groß. Es ist Gewerbe-Standort, im Gebiet liegen jedoch auch zahlreiche Wohnungen und der städtische Bauhof. Die Betriebe im Plangebiet weisen eine große Bandbreite an Tätigkeitsmerkmalen auf. Es gibt sowohl einige Herstellungs-, Wartungs- und Reparaturbetriebe, als auch reine Handelsbetriebe und Dienstleisterbetriebe. Schwerpunkte sind

- Kfz- Verkauf- und Vermietung (8, teilweise mit Reparaturbetrieb) sowie
- dazugehörige Dienstleisterbetriebe (5),
- Logistikunternehmen (10) und
- Betriebe des Baugewerbes (12).

Es gibt zwei Lokale und eine Imbissbude. Lediglich einer von 17 Groß- und Einzelhandelsbetrieben, ein Getränkemarkt (Herderstraße 16), hat größeren Kundenverkehr. Dies ist auch der einzige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetrieb mit Ladengeschäft. Weiterhin sind im Plangebiet ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (Reinigungs- und Hygieneartikel) sowie ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Sortiment (Blumen, Keramik) gemeldet, die jedoch im Plangebiet keine Ladengeschäfte betreiben (alle Herderstraße). Es gibt 10 produzierende Betriebe im Plangebiet sowie auf dem Hinterland einiger Betriebe in der Herderstraße einige Grundstücke, die vorwiegend als Lagerplätze genutzt werden (Wohnwagen, Lastwagen und -anhänger).

### **Besonders großflächige Betriebe / Nutzer im Plangebiet sind:**

Auf dem Sand

- Wacker-Neuson (Hs-Nr. 23): Herstellung und Vertrieb von Baufahrzeugen
- Städtischer Bauhof (Hs-Nr. 31): Müllentsorgung, Unterhaltung Grünflächen, Straßen, Kanäle
- R+R und ks Autoglas (Hs-Nr. 41): Kfz-Reparatur, Handel (Reifen-, Fahrzeugteile)

Hans-Sachs-Straße

- Autohaus Gierten (Hs-Nr. 1-3): Verkauf, Vermietung, Reparatur von Kfz

- Wachtel (Hs-Nr. 2-4): Herstellung, Vertrieb (Bäckereimaschinen, Industrieöfen)
- Tennishalle mit Restaurant Rolih (Hs-Nr. 18)
- die Gebäude auf dem Grundstück Hans-Sachs-Straße Hs-Nr. 8 stehen derzeit leer

#### Herderstraße

- Globus Drahtseil (Hs-Nr. 24): Groß-, Handel (Drahtseilen, Maschinen, Hebetchnik)
- Dursty-Getränkemarkt (Hs-Nr. 16): Einzelhandel mit Getränken
- die Grundstücke Hs-Nr. 11 und 18 werden jeweils von mehreren Firmen genutzt

(Auch andere große Grundstücke werden von mehreren Firmen genutzt, die jeweiligen Flächenanteile sind nicht offensichtlich).

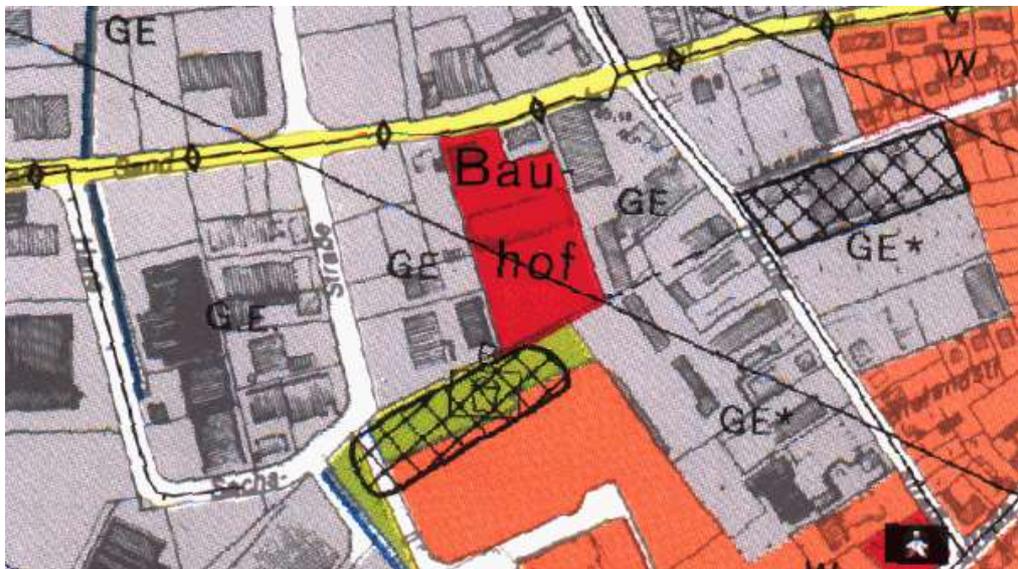
Im Gebiet selbst gibt es abgesehen von den zwei Speiselokalen, der Imbissbude und dem Getränkemarkt keine wohngebietstypische Infrastruktur. Am Rand des Plangebietes grenzen ein Spielplatz/ Bolzplatz (Heinrich-Heine-Straße) und ein Kindergarten (Herderstraße) an. In einer Entfernung von 300 bis 700m gibt es an der Gerresheimer Straße einen Discounter und einen Bäcker/ Café. Einige weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf gibt es in 300 bis 500 Metern Entfernung an der Ellerstraße (Blumen, Bäckerei).

Im Plangebiet wohnen 108 Personen (Stand vom 01.09.2011), verteilt auf alle drei Straßenzüge. Die Wohnungen sind vielfach als Betriebswohnungen gemäß §8 Abs. 3 BauNVO errichtet worden. Die Wohnstandorte sind in der folgenden Karte dargestellt:



## 2. Bisheriges Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden (1993) weist das Gebiet zum großen Teil als Gewerbegebiet (GE) aus. Das Flurstück 958 der Flur 11 an der Straße Auf dem Sand ist als Fläche für Gemeinbedarf (Bauhof) ausgewiesen. Das Flurstück 224 der Flur 10 ist als Altlastenfläche gekennzeichnet.

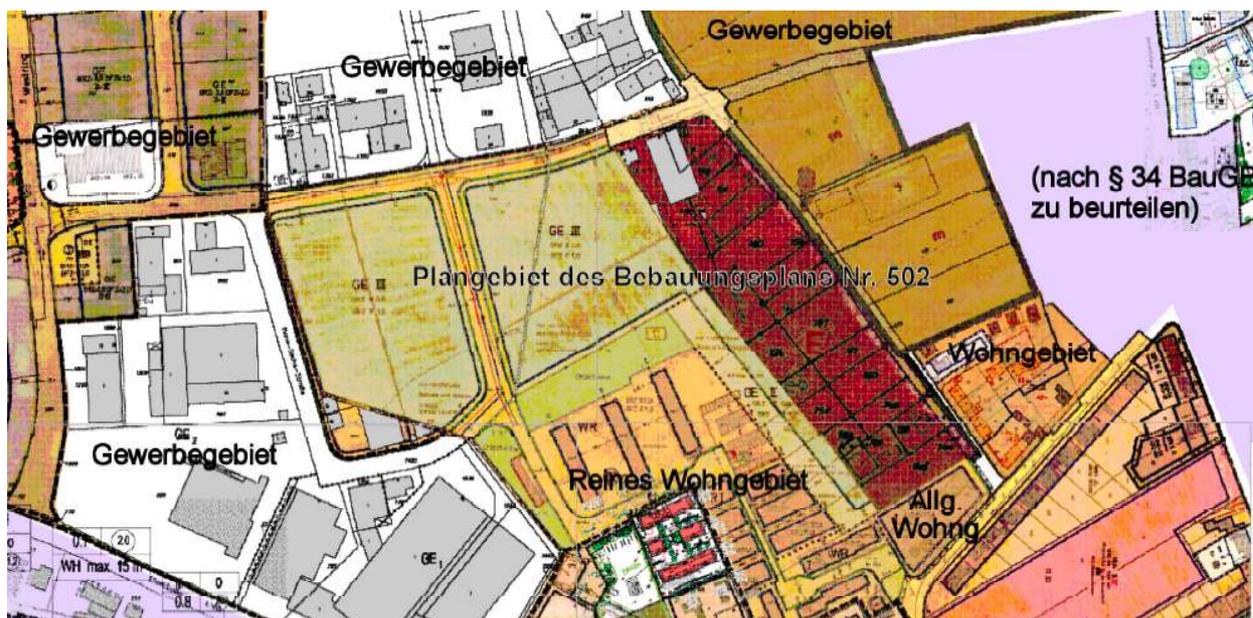


Im Plangebiet gelten Festsetzungen aus mehreren rechtskräftigen Bebauungsplänen: Bebauungspläne Nr. 66 (1968), Nr. 66 A (1969), Nr. 105 (1962) Nr. 106 (1962) und Nr. 183 (1984). Für den Bebauungsplan Nr. 105, einen Bauzonen- und Baustufen-Plan, der im April 1962 rechtskräftig wurde, wird zurzeit ein Aufhebungsverfahren durchgeführt. Nördlich der Straße Auf dem Sand wurde im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 der Bebauungsplan Nr. 106B aufgestellt, der am 22. November 2011 Rechtskraft bekam. Die Lage der Bebauungspläne im Plangebiet und seiner Umgebung ist aus der folgenden Karte ersichtlich:



Dunkelgrün: Grenzen der Bebauungspläne / Violett: Gebiete nach § 34 BauGB

In der Umgebung des Plangebietes gibt es einige Gewerbegebiete, angrenzend auch verschiedene Wohngebiete:



Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Die Gebiete sind planungsrechtlich zu beurteilen nach:

1. nördlich der Straße Auf dem Sand: Bplan 64, 4. Änderung (2011 / GE) und Bplan 106 (1962; Bplan 106B, 2011 / GE)
2. westlich der Hans-Sachs-Straße und der Heinrich-Heine-Straße: Bplan 64, 4. Änderung (2011 / GE)
3. östlich des Plangebiets: § 34-BauGB (Wohngebiet)
4. im Südosten entlang der Wielandstraße: Bplan 101 (1960 / Wohngebiet) und Bplan 101, 2. vereinfachte Änderung (1991 / Wohngebiet)
5. im Süden zwischen Plangebiet und Heerstraße: Bplan 66A (1969 / WA)
6. im Westen entlang der Heinrich-Heine-Straße: Bplan 66A (1969 / WR)

Aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten [WB], Dorfgebieten [MD], Mischgebieten [MI] und Gewerbegebieten [GE] ausnahmsweise oder allgemein zulässig. Das Plangebiet ist durch die rechtskräftigen Bebauungspläne als Gewerbegebiet ausgewiesen, bzw. im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 105 sowie des Bebauungsplans Nr. 106 in der heute nicht mehr eindeutig definierbaren Form des „Mittelgewerbegebiets“. Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Keiner der vorhandenen Bebauungspläne bietet einen planungsrechtlichen Schutz des Gebietes vor Vergnügungsstätten.

### **3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Für das Plangebiet lagen zwei Bauanträge für Spielhallen vor, und es gab Nachfragen zur Umnutzung verschiedener weiterer leerstehender Gewerbehallen. Diese Anträge und Nutzungsanfragen treten im Plangebiet und seiner Umgebung gehäuft auf und erzeugen einen starken Entwicklungsdruck. Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten zumindest ausnahmsweise zulässig, einen eindeutigen Ausschluss gibt es im Plangebiet bisher nicht.

In der nahen Umgebung des Plangebietes liegt eine Spielhalle an der Hans-Sachs-Straße 19 im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66, 4. Änderung (rechtskräftig 2011). Für das Gebäude Auf dem Sand 34 (im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 66B, rechtskräftig 1974) lag ein Bauantrag für eine weitere Spielhalle vor, der inzwischen zurückgezogen wurde. Für diesen Bereich wird zurzeit der Änderungsbebauungsplan Nr. 66B, 3. Änderung erarbeitet, in dem ebenfalls Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen.

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 ausgewiesen, 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 Form von Lärmbelastigungen, gegebenenfalls Störungen des Stadtbildes, Imageverlust, Erhöhung der Mieten oder Bodenpreise etc. Diese Entwicklung soll im Plangebiet abgewendet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet auf Grundlage des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten (Rahmenplan Spielhallen) der Stadt Hilden. Im Plangebiet sollen Spielhallen und Wettbüros grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Ferner soll die Zulässigkeit von Bordellen und anderen Betrieben mit erotischen Angeboten geregelt werden. Diese Betriebe gehören teilweise in den Bereich der Vergnügungsstätten, teilweise aber auch zu „Bordellen und bordellartigen Betrieben“. Den Betrieben ist gemein, dass sie in der Regel über eine hohe Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft verfügen. 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. Daher sollen diese Betriebe im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe derzeit unbeschränkt zulässig, dies gilt auch für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. In den Bereichen des Plangebietes, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, gilt die BauNVO 1990. Hiernach sind grundsätzlich in Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemeldet, die Blumen, Keramik etc. (Herderstraße 17) und die Reinigungs- und Hygieneartikel (Herderstraße 18) anbieten. Es gibt jedoch keine Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente in Ladengeschäften anbieten.

Im Plangebiet gibt es, wie bereits dargelegt, kaum Betriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten. Nur ein Getränkemarkt in der Herderstraße 16 ist hier als relevant anzusehen. Dies ist auch der einzige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetrieb mit Ladengeschäft. Um die bestehenden Nahversorgungsstandorte der Stadt Hilden zu schützen, sollen in nicht wohnungsintegrierten Lagen keine nahversorgungsrelevanten Betriebe zulässig sein. Eine Ausnahme bilden hier die Getränkemärkte, weil dieses Sortiment ausdrücklich von Beschränkungen ausgenommen ist. Es wird daher auch nicht in der „Hildener Liste“ der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt.

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.

## 4. Planinhalte

### 4.1 Städtebauliche Konzeption

Es ist planerische Absicht, auf Grundlage des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten (Rahmenplan Spielhallen (2010)) der Stadt Hilden im Plangebiet Vergnügungsstätten aller Art auszuschließen. Auch Bordelle, Dirnenunterkünfte und weitere Einrichtungen mit erotischen Angeboten sollen ausgeschlossen werden. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll im ganzen Gebiet ausgeschlossen werden, Ausnahmen bilden dabei Kioske und Trinkhallen sowie Betriebsverkaufsstätten in definierten Größen.

#### Vergnügungsstätten

Im Plangebiet sollen Vergnügungsstätten aller Art und Wettbüros ausgeschlossen werden, um das Gebiet und die angrenzenden reinen und allgemeinen Wohngebiete vor den mit diesen Nutzungen einhergehenden Lärmbelastungen sowie vor einem Trading-Down-Effekt zu schützen. Es ist planungsrechtlich nicht möglich, Spielhallen im gesamten Stadtgebiet auszuschließen, jedoch werden im Steuerungskonzept Vergnügungsstätten (Rahmenplan Spielhallen) Bereiche festgelegt, in denen die Ansiedlung von Spielhallen auch weiterhin allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist. Zu diesen Bereichen gehört das Plangebiet nicht.

Da das GE-Gebiet vornehmlich einer gewerblichen (auch produzierenden) Nutzung vorbehalten bleiben soll, ist die Ansiedlung von Vergnügungsbetrieben im Gewerbegebiet aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht wünschenswert. Daher soll sie - dem „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ entsprechend - im Plangebiet verhindert werden.

Zu den Vergnügungsbetrieben 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. Da es im Bereich der Einrichtungen und Betriebe mit erotischem Angebot eine Vielzahl an Angebotsformen gibt, die teils als Vergnügungsstätten, teils als Gewerbebetriebe beurteilt werden, werden diese im folgenden Abschnitt „Betriebe mit erotischen Angeboten“ gesondert behandelt. Die Einordnung von Wettbüros als Vergnügungsstätten ist rechtlich zwar noch umstritten, diese können aber ähnliche städtebauliche Auswirkungen auslösen, wie Vergnügungsstätten:

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.

Diskotheken und Tanzlokale sind im Einzelfall, bei entsprechender unempfindlicher Nachbarschaft und wenn keine Häufung auftritt, im Gewerbegebiet gut integrierbar. Im Plangebiet sind jedoch in allen Straßen Wohngebäude vorhanden und es grenzen im Südwesten, Süden und Osten des Plangebiets Wohngebiete an. Für diese Wohnnutzung soll durch den Ausschluss von Diskotheken, Tanzlokalen und Festhallen ein Schutz vor zusätzlicher Lärmbelastung gewährleistet werden.

Damit Spannungen des Bodenmarktes vermieden werden und das Gewerbegebiet für originär vorgesehene Gewerbebetriebe (Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) erhalten bleibt, sind Vergnügungsstätten aller Art im Plangebiet nicht zulässig. Darum werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Zulassungsbeschränkungen für Vergnügungsstätten getroffen:

*„Spielhallen sind nicht zulässig.“*

*„Vergnügungsstätten sowie Wettbüros sind nicht zulässig.“*

## **Betriebe mit erotischen Angeboten**

Bordelle und bordellartige Betriebe sind als Gewerbebetriebe einzustufen und demnach in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Erotikfachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment und wären daher ebenfalls allgemein zulässig, es sei denn, sie wiesen eine Großflächigkeit auf. Da die Betriebstypen im Bereich des Erotikgewerbes sehr vielfältig sind, werden die Auswirkungen auf das Plangebiet und die daraus resultierenden Festsetzungen im Folgenden im Einzelnen dargelegt:

Erotikfachmärkte gehören nicht zu den Vergnügungsstätten. Es sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment und sind daher im Gewerbegebiet 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). Da das Plangebiet den Betrieben des produzierenden Gewerbes, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben erhalten bleiben soll, werden Erotikfachmärkte ausgeschlossen.

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. 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 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Swingerclubs gelten bauplanungsrechtlich ebenfalls als kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten und wären in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig. In der Realität handelt es sich häufig um bordellartige Betriebe (s.u.). Die Einrichtung von Swingerclubs (auch in Form von Pärchenclubs) führt zu einem Imageverlust in der Umgebung und produziert aus den genannten Gründen Nutzungskonflikte mit der Umgebung. Aus diesen Gründen und weil das Gewerbegebiet für die originär vorgesehenen Nutzungen vorgehalten werden soll, werden Swingerclubs ausgeschlossen.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind 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 haben höheren Ertragserwartungen als sonstige Gewerbebetriebe. Hieraus können bodenrechtlichen Spannungen resultieren, die zu einer Umstrukturierung des Gebiets führen können, die sich nachteilig auf das Plangebiet sowie die hier erwünschten Nutzungen auswirken kann. Im Gewerbegebiet kann sie die hochwertige Gebietsstruktur mit produzierendem und verarbeitendem Gewerbe gefährden..

Im Gebiet sind zudem in allen Straßen Wohngebäude vorhanden, auch grenzen an das Plangebiet Wohngebiete an. Hier soll ein Schutz der Wohnnutzung vor einem Trading-Down-Effekt aufgrund der Zunahme milieubedingter Störungen (starker nächtlicher Pkw-Verkehr, Störungen der Nachtruhe in angrenzenden Bereichen etc.) gewährleistet werden.

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 im Plangebiet, in dem Bordelle und bordellartige Nutzungen bisher zulässig sind, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.

Damit Spannungen des Bodenmarktes vermieden werden, kein Imageverlust für das Areal entsteht und das Gewerbegebiet für originär vorgesehene Gewerbebetriebe (Betriebe des produ-

zierenden Gewerbes, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) erhalten bleibt, sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Erotikfachmärkte aller Art im Plangebiet nicht zulässig. Darum wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgendes festgesetzt:

*„Betriebe und Einrichtungen, die der Vornahme oder Zurschaustellung sexueller Handlungen dienen, Erotikfachmärkte, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Shops mit Videokabinen und Swingerclubs sind nicht zulässig.“*

## **Einzelhandel**

Die grundsätzliche und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird den Empfehlungen des „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts“ gemäß geregelt. Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente wurde aufgrund einer Untersuchung der in Hilden vorliegenden Einzelhandelsunternehmen mit ihren jeweiligen Sortimenten im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept eigens für die Stadt Hilden entwickelt. In der Stadt Hilden sind folgende Handelssortimente als nahversorgungs- und 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, 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)

#### Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Da das Plangebiet weder im Zentrum, noch in einem Nebenzentrum der Stadt Hilden liegt, ist die Leitlinie für das Gebiet anzuwenden und sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Dieser Ausschluss betrifft auch Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung, da dem Einzelhandelsgutachten entsprechend an Standorten, die keine wohnungsintegrierte Lage aufweisen, grundsätzlich keine zusätzlichen Nahversorgungsstandorte entwickelt werden sollen, um die bestehenden Nahversorgungszentren nicht zu schwächen. Das Plangebiet ist aufgrund der geringen Wohnnutzung nicht als wohnungsintegrierte Lage zu betrachten.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sowie zentrenrelevanten Randsortimenten, welche dem Kernsortiment im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind, und Kioske und Trinkhallen sind jedoch unschädlich für die Zentrenentwicklung der Stadt Hilden. Daher sollen diese Betriebe weiterhin zulässig bleiben.

Werksverkaufsläden sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Durch diese Beschränkung der Zulässigkeit muss im Rahmen der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren jeweils geprüft werden, ob die Voraussetzungen hierfür bei dem jeweiligen Einzelvorhaben erfüllt sind. Hierdurch soll erreicht werden, dass der Einzelhandel im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Hildens hat, und das Gewerbegebiet als Standort für produzierendes und artverwandtes Gewerbe gesichert wird. Deswegen sind Werksverkaufsläden nur dann zulässig, wenn

- ihre Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit liegt,
- der Einzelhandelsbetrieb vom Umsatz her dem produzierenden Hauptbetrieb untergeordnet ist, und
- die angebotenen Güter
  - bei Produktionsbetrieben im Betrieb selbst produziert werden
  - bei Handwerksbetrieben in engem Zusammenhang mit den angebotenen handwerklichen Leistungen stehen.

Dabei sind „Güter, die in engem Zusammenhang mit den angebotenen handwerklichen Leistungen stehen“, beispielsweise:

- im Betrieb hergestellte Möbel einer Tischlerei,
- Fliesenbedarf, Sanitärkeramik in einem Sanitärinstallateurs-Betrieb,
- Tore, Sicherheitstechnik in einem Metallbaubetrieb.

Die Beispiele werden im Bebauungsplan in Form eines Textlichen Hinweises angeführt.

Durch die Begrenzung des zulässigen prognostizierten Umsatzes (in der Regel auf Grundlage von Erfahrungswerten in Verbindung mit der Verkaufsfläche) wird die notwendige Unterordnung des hier ausnahmsweise zulässigen Einzelhandels unter den produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb sichergestellt, um die grundsätzliche Nutzung des Standorts für produzierendes und ähnliches Gewerbe zu sichern. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Hildens sind deshalb durch diese „Werksverkäufe“ nicht zu erwarten.

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. Sie sollen daher im Plangebiet zulässig sein.

In Bezug auf Einzelhandelsbetriebe wird aus diesen Gründen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt:

*„Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig.“*

*„Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortiment aus den Warengruppen „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren“ und „Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen“ in Form von Kiosken und Trinkhallen sind ausnahmsweise zulässig.“*

*„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.“*

*„Der Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten darf in den sonstigen allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.“*

Ein Textlicher Hinweis stellt außerdem klar:

*„Güter, die in engem Zusammenhang mit den angebotenen handwerklichen Leistungen stehen“, sind beispielsweise:*

- *im Betrieb hergestellte Möbel / Tischlereibetrieb,*
- *Fliesenbedarf, Sanitärkeramik / Sanitärinstallationsbetrieb,*
- *Tore, Sicherheitstechnik / Metallbaubetrieb“.*

#### Bestehende Bebauungspläne innerhalb des Plangebietes

Innerhalb der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 502 liegen die Bebauungspläne Nrn. 66, 66A, 105, 106 und 183. Da der Bebauungsplan Nr. 502 ausschließlich Nutzungsbeschränkungen vorsieht und keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise etc. trifft, gelten hier jeweils weiterhin die bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne. Es wird daher festgesetzt:

*„Die baulichen und sonstigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nrn. 66, 66A, 106 und 183 gelten weiterhin (siehe textliche Hinweise).“*

Der Bebauungsplan Nr. 502 bildet somit gleichzeitig die 5. Änderungsplanung für den Bebauungsplan Nr. 66 und die erste Änderungsplanung für die Bebauungspläne Nr. 66A, 105, 106 und 183.

Der Bebauungsplan Nr. 105 (übergeleiteter Bauzonen- und Baustufenplan aus dem Jahr 1962) trifft die nicht mehr zeitgemäße Baugebietsausweisung „Mittelgewerbegebiet“. Da für diesen Bebauungsplan ein Aufhebungsverfahren aufgestellt wurde, gilt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 105 die Beurteilung nach § 34 BauGB. Hierauf wird in Form eines Textlichen Hinweises aufmerksam gemacht.

#### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan auf der rechtlichen Grundlage von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Dementsprechend wird es keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geben. Das zulässige Maß der Nutzung wird weiterhin nach den im Plangebiet geltenden Bebauungsplänen bzw. im Bereich des im Aufhebungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 105 nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bemessen.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) festgelegt, womit die im Gebiet

bestehenden Nutzungen weiterhin zulässig sind. Diese Festlegung schließt großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten sind, aus, wenn sie nicht atypisch sind. Da jedoch im Plangebiet verschiedene großflächige Einzelhandelsbetriebe bestehen, die durchaus gebietsverträglich sind, werden für diese Betriebe Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Diese ermöglichen den bestehenden Nutzungen auf definierten Grundstücken Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen der Anlagen im Rahmen der jeweils bestehenden Nutzung. Nutzungsänderungen jedoch werden nicht zugelassen. Sollte eine solche beabsichtigt werden, ist die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung erforderlich.

Eine Eingrenzung der zulässigen Nutzungen wird getroffen hinsichtlich der

- Vergnügungsstätten (darunter fallen u.a. die Spielhallen),
- Wettbüros,
- Bordelle und bordellartigen Betriebe,
- Einrichtungen mit erotischen Produkten und Angeboten und
- Einzelhandelsbetriebe.

### **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 Inhalte sind nach § 34 BauGB zu beurteilen oder in den in Teilgebieten bestehenden planungsrechtlichen Regelwerken (Bebauungsplänen) 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. Es entstehen daher auch keine neuen Emissionsbelastungen und finden keine sonstigen Eingriffe in Natur und Landschaft statt. In Bezug auf den Immissionsschutz werden durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten wie auch von Einzelhandelsstandorten Lärmemissionen durch die Nutzer sowie den Kundenverkehr verhindert, allerdings können auch andere Nutzungen ebenso viel Autoverkehr mit sich bringen. Neue Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorhandenen Tiere und Pflanzen oder des Bodens werden durch die Planung nicht ermöglicht. Eine umfassende Umweltprüfung ist aus diesen Gründen nicht erforderlich.

Die Altlastenflächen werden in der Planzeichnung dargestellt und in den Textlichen Hinweisen einzeln aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Eingriffen oder Nutzungsänderungen in den betroffenen Bereichen die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen ist.

## **6. Planalternativen**

Ohne den mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben können diese weiterhin im Plangebiet angesiedelt werden. Diese Nutzungen sind jedoch städtebaulich nicht erwünscht und sollen im Plangebiet verhindert werden. Zu der vorgelegten Planung gibt es daher keine Planalternativen.

## **7. Bodenordnungsmaßnahmen**

Durch die Planung wird das Maß der Nutzung im Plangebiet nicht berührt, da die Festsetzungen des Bebauungsplans weder Hochbaumaßnahmen noch Erschließungsanlagen planerisch ermöglichen. Daher sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht 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 sowie die zeichnerischen und 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. 2011 I S. 1509),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (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. 2011 I S. 1509).

Hilden, den 27.02.2013  
Im Auftrag

(Groll)  
Sachgebietsleiter