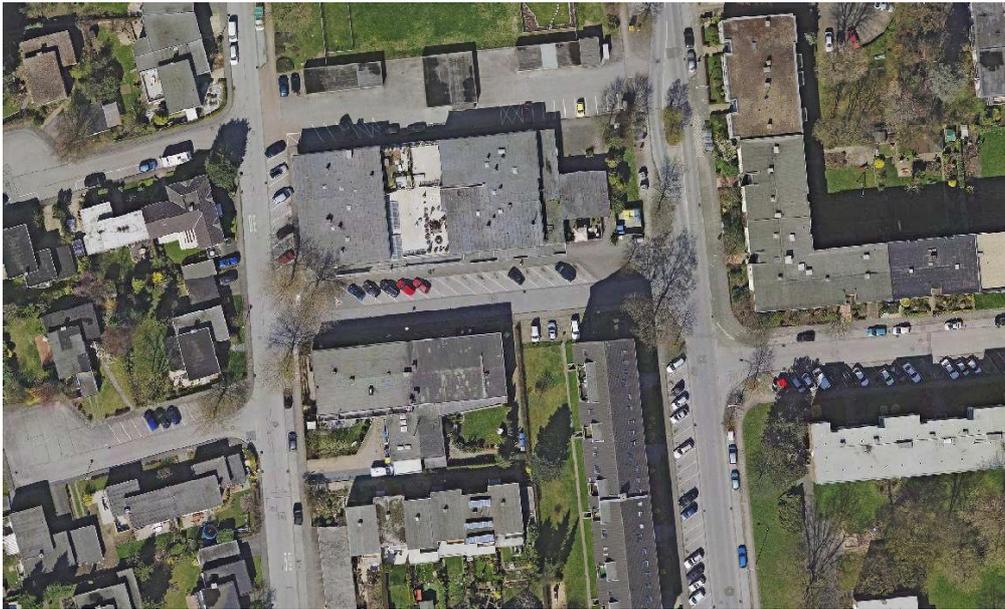


# Bebauungsplan Nr. 99, 1. vereinfachte Änderung

für den Bereich

**Gustav-Mahler- Straße/ Furtwänglerstraße**

**- Begründung –**



Copyright: Stadt Hilden 2010

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

## 1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99, 1, vereinfachte Änderung befindet sich im Stadtteil Hilden-Nord und liegt zwischen der Furtwänglerstraße und der Gustav-Mahler-Straße. Es handelt sich um das nördlichste Hildener Nahversorgungszentrum.

Dieses wurde im Zuge der „Stadterweiterungen“ Hildens Ende der 1960er Jahre gebaut und besteht aus zwei Teilen, einem südlichen Teil mit den Haus-Nummern Gustav-Mahler-Straße 38 und 40 sowie einem – größeren – nördlichen Teil mit den Haus-Nummern Gustav-Mahler-Straße 42 und 44.

Das zweigeschossige Nahversorgungszentrum beherbergt heute u.a. eine Bäckerei, eine Metzgerei, eine Apotheke, verschiedene Arztpraxen, eine Gaststätte, einen Obst- und Gemüseladen, ein Kiosk u.ä. Einrichtungen. Dazu kommen im südlichen Teil auch Wohnungen.

Zwei der größeren Ladenlokale (im nördlichen Teil) stehen leer, ein ehem. „Schlecker“-Drogerie-Markt und ein ehem. Lebensmittel-Laden.



Wohnumfeld Furtwänglerstraße



Nahversorgungszentrum Gustav-Mahler-Straße

Die Umgebung des Plangebietes wird dagegen von Wohnbebauung dominiert. Entlang der Furtwänglerstraße sind es fast ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit IV bis IX Vollgeschossen, die das Straßenbild prägen.

An der Gustav-Mahler-Straße dagegen sind es Einfamilienhäuser, die hier in dichter Folge stehen. Es gibt freistehende Einfamilienhäuser, Gartenhof-Bungalows, Reihenhausezeilen, Doppelhäuser, zwischen I und II Geschossen.

Dieses Nebeneinander unterschiedlicher Wohnformen ist für weite Teile Hildens und des Stadtteils Hilden-Nord typisch und trägt zu der allgemein großen Bevölkerungsdichte in Hilden bei.

Im Plangebiet gibt es keine Grünflächen, auch der Baumbestand ist spärlich. Im weiteren Umfeld (200 bis 300 m Luftlinie entfernt) liegen in nordöstlicher Richtung städtische Sportanlagen und Teile des Grüngürtels Hilden-Nord. Dort gibt es einige öffentliche Spielplätze, Grünwegeverbindungen, in Richtung Osten auch Pferdekoppeln.

Während im Nahversorgungszentrum der tägliche Bedarf gedeckt werden kann, sind die Einrichtungen der Innenstadt ca. zwei Kilometer entfernt.

Die Anbindung erfolgt für den Individualverkehr über das örtliche Straßennetz; für den Fahrradverkehr gibt es ebenfalls eine ausgewiesene Fahrradrouten. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) stellt mit einer am östlichen Rande des Plangebietes liegenden Haltestelle („Am Sportplatz“) für die Linien 781 und O 3 die Verbindung zu den Zielen Innenstadt und S-Bahn-Haltestellen dar.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,47 ha.

## 2. Bisheriges Planungsrecht

Der betroffene Bereich liegt innerhalb des im Regionalplan 1999 dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) der Stadt Hilden.

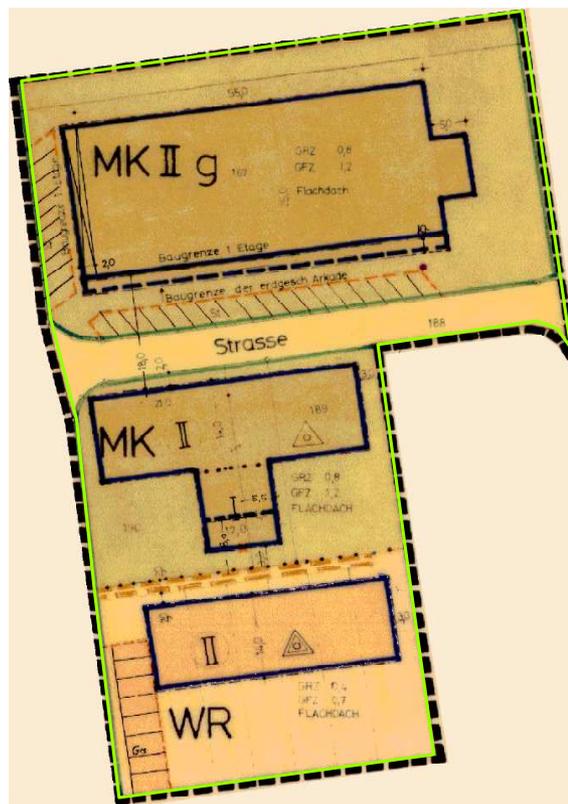
Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden (1993) wird der Bereich als „Kerngebiet“ (MK) dargestellt, während die Umgebung von Wohnbauflächen dominiert wird.

Der Bereich ist weder vom Landschaftsplan des Kreises Mettmann noch vom Grünordnungsplan 2001 der Stadt Hilden betroffen.

Die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden daher hier durch den Bebauungsplan Nr. 99 (aus Februar 1969) definiert (siehe Abbildung).

Das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung ist im Wesentlichen als „Kerngebiet“ (MK) ausgewiesen, besondere Nutzungsbeschränkungen für das „Kerngebiet“ ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht.

Der Bereich südlich an das Nahversorgungszentrum anschließend ist als „Reines Wohngebiet (WR)“ ausgewiesen.



Neben der Art der baulichen Nutzung werden im bisherigen Bebauungsplan Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung gemacht. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 1,2. Die ausgewiesene Geschossigkeit variiert je nach betroffenem Gebäude, wobei eine maximale II-Geschossigkeit nicht überschritten wird.

Dazu kommen durch Baugrenzen beschriebene überbaubare Flächen. Der nördliche Teil des „MK“-Bereiches enthält zudem die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise („g“), der südliche Teil hat die Festsetzung einer offenen Bauweise („o“).

Für beide Bereiche gilt die Festsetzung der Dachform „Flachdach“.

Im Bebauungsplan werden des weiteren Verkehrsflächen und öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 beziehen sich nicht auf die als „MK“ ausgewiesenen Bereiche.

### 3. Anlass und Ziel der Planung

Aus dem Leerstand innerhalb des Nahversorgungszentrums entstehen städtebaulich-stadtplanerische Probleme.

Nachfolgende Nutzungen haben sich nach dem geltenden Planungsrecht zu richten und damit in den Gebietscharakter des Kerngebietes einzufügen.



Leerstehendes Ladenlokal

Der genannte Bebauungsplan für das hier betroffene Plangebiet enthält keine Einschränkungen für Kerngebietsnutzungen nach der Baunutzungsverordnung.

Die verschiedenen öffentlichen Diskussionen über die Spielhallen-Thematik generell (Stichwort: Gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept, „Hilden-das Las Vegas an der Itter“), über die Gestaltung von Werbeanlagen (Stichwort: Ausdehnung des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung für Werbeanlagen), über den Erhalt der Wohngebiets-integrierten Nahversorgungszentren, aber auch über die Risiken für periphere Wohngebiete in Hilden durch verschiedene „Rotlichtnutzungen“ haben aufgezeigt, dass es erforderlich ist, für diesen Bereich des Hildener Nordostens das Bauplanungsrecht zu aktualisieren und den heutigen Anforderungen anzupassen.

In den das Plangebiet umgebenden Allgemeinen oder Reinen Wohngebieten (WA/WR) sind Vergnügungsstätten per se gemäß BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Es ist nun Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 99, 1. vereinfachte Änderung, durch entsprechende textliche Festsetzungen sicher zu stellen, dass neue Nutzungen in den Leerständen des Nahversorgungszentrums ebenfalls standortverträglich sein werden. Der Gebietscharakter als „Kerngebiet (MK)“ – zum Zwecke eines Nahversorgungszentrums - soll beibehalten werden, eine weitere Entwicklung in Richtung Wohnen soll durch diesen Bebauungsplan nicht behindert, sonstiges Wohnen (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) nicht ausgeschlossen werden. Damit wird der heutigen tatsächlichen Ausprägung des Bereiches Genüge getan.

Insgesamt soll im Plangebiet die funktionierende urbane Mischung aus Einzelhandel, Arztpraxen, Apotheke, Fitness-Studio, Gaststätten etc. erhalten bleiben, die keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung hat. Die Angebotsvielfalt, wichtig für die Funktionsfähigkeit als Nahversorgungszentrum im Hildener Nordosten, soll ohne den finanziellen Druck durch Spielhallen, Wettbüros und diverse „Rotlicht-Nutzungen“ weiter bestehen können.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 01.09.2011 einstimmig den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 beschlossen, der Aufstellungsbeschluss wurde anschließend am 09.09.2011 im Amtsblatt der Stadt Hilden (Nr. 16/2011) öffentlich bekannt gemacht.

Am 21.07.2012 ging bei der Stadt Hilden ein Antrag auf Vorbescheid zu einer geplanten „Nutzungsänderung eines Lebensmittelgeschäftes in eine Spielhalle“ ein für das Gebäude Gustav-Mahler-Straße 42/44. Im Detail sollte auf ca. 210m<sup>2</sup> eine Spielhallen-Nutzung eingerichtet werden.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses wurde der o.g. Antrag durch die Untere Bauaufsichtsbehörde am 22.09.2011 nach § 15 BauGB zunächst für ein Jahr zurückgestellt.

Nach Erlass einer Veränderungssperre (Nr. 51) durch den Rat der Stadt Hilden am 19.09.2012 (Stadtentwicklungsausschuss am 29.08.2012; Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18/2012 am 27.09.2012) wurde der Antrag auf Vorbescheid am 18.10.2012 durch die Untere Bauaufsichtsbehörde endgültig abgelehnt.

#### 4. Planinhalte

Da wesentliche städtebauliche Grundsätze (Grundzüge) durch die Planung nicht berührt werden, handelt es sich hier um eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB.

Das Plangebiet wird der Art der baulichen Nutzung nach wie bisher als „Kerngebiet (MK)“ ausgewiesen. Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung und anderen Aspekten erfolgen nicht, hier gilt weiter der bereits vorhandene Bebauungsplan Nr. 99.

Es wird lediglich **eine** neue textliche Festsetzung eingeführt:

*„In den MK-Gebieten sind von den gem. § 7 Abs. 2 Nr.2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen ausgeschlossen:*

*Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Swinger-Clubs, Eros-Center, Dirnen-Unterkünfte, Spielhallen, Wettbüros (nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).“*

Aus dieser Formulierung kann man erkennen, dass die sonstigen Grundzüge eines Kerngebietes von der Bebauungsplan-Änderung unberührt bleiben. Das Plangebiet kann auch zukünftig vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen.

Weiterhin zulässig sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe (soweit sie nicht unter die Regelung fallen), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tanzlokale und Diskotheken und die weiteren Elemente einer Kerngebietsnutzung, wie sie in § 7 BauNVO aufgelistet werden. Freizeitorientierte Anlagen ohne Geldspielautomaten unterliegen einer Einzelfallprüfung.

Die dem Plangebiet ursprünglich zugeordnete Funktion als kleines Nahversorgungszentrum in einem dicht bebauten städtebaulichen Umfeld kann weiter aufrechterhalten werden.

Dies hat zunächst zur Folge, dass die Interessen der privaten Grundstückseigentümer in vollem Umfang gewährleistet sind, da es genügend denkbare Alternativen für eine Nutzung leerstehender Flächen/Gebäude/Gebäudeteile gibt.

Tatsächlich steht das Thema des Ausschlusses bestimmter Arten von Vergnügungsstätten sowie bestimmter „Rotlicht-Nutzungen“ im Mittelpunkt der Bebauungsplanänderung.

Die Stadt Hilden hat in den Jahren 2009/2010 in Zusammenarbeit mit dem Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Köln, das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hilden“ aufgestellt. Dieses Konzept wurde durch den Rat der Stadt Hilden im Juli 2010 als verbindliche Leitlinie für die Stadtplanung in Bezug auf künftige Vorhaben von Spielhallenansiedlungen beschlossen.

Eine Erkenntnis dieses Gutachtens ist, dass es in Hilden überdurchschnittlich viele Spielhallen und Geldspielgeräte im Vergleich sowohl zum Kreis Mettmann als auch zum Land Nordrhein-Westfalen gibt.<sup>1</sup>

Gleichzeitig gibt es, wie im vorliegenden Fall, immer wieder Ansiedlungersuchen für neue Spielhallenstandorte.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, mittels des Instrumentes der Bauleitplanung gegenzusteuern, um negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Denn auch wenn es sich bei dem Plangebiet um ein „Kerngebiet (MK)“ handelt, ist die Ansiedlung der genannten Nutzungen, obwohl grundsätzlich in einem Kerngebiet zulässig, an dieser Stelle mit städtebaulichen Nachteilen verbunden.

Dies gilt umso mehr, als das städtebauliche Umfeld im Wesentlichen von Wohngebäuden geprägt ist; einige unmittelbar benachbarte Bereiche sind sogar durch Bebauungsplan als „Reine Wohngebiete (WR)“ ausgewiesen.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, verfügen über eine hohe Mietzahlungsfähigkeit und –bereitschaft. Dadurch erhöht sich die Bodenrendite (der Grundstückseigentümer), was wiederum dazu führen kann, dass diejenigen Betriebe, die die eigentliche Kernnutzung eines solchen Gebietes ausmachen (hier: Nahversorgungszentrum), schrittweise verdrängt werden und damit die Funktion beeinträchtigt wird.

Damit gerät das Preisgefüge für Grundstücke aus dem Gleichgewicht, bodenrechtliche Spannungen sind die Folge.

Diese äußern sich in zunehmenden Leerständen und daran anschließend in zusätzlichen Lärmbelastigungen, Beeinträchtigungen des Straßen- und Stadtbildes, Imageverlust und dem sich darin manifestierenden „Trading down“-Effekt.

Die Stadt Hilden hat kein Interesse, dieses nördlichste in umliegende Wohngebiete eingebettete Nahversorgungszentrum einem Destabilisierungsprozess auszusetzen, der durch die Ansiedlung einer oder mehrerer Spielhallennutzungen ausgelöst würde.

Das Plangebiet (und seine Umgebung) stellt sich heute als ein Bereich in Hilden dar, der als Nahversorgungszentrum mit Läden für den täglichen Bedarf sowie Apotheke und Ärzten seine Funktion für die Wohnbevölkerung vor Ort gut erfüllt. Das derzeit recht gut ausbalancierte Nutzungsgeflecht würde durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros aus dem Gleichgewicht gebracht, weshalb derartige Nutzungen durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Gleiche negative Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung sind auch durch die in der textlichen Festsetzung genannten „Rotlicht-Nutzungen“ zu erwarten: Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Swinger-Clubs, Eros-Center, Dirnen-Unterkünfte.

Deshalb werden diese Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen. Hierbei fallen Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows unter die Kategorie „Vergnügungsstätte“, gleiches gilt für Swinger-Clubs.

---

<sup>1</sup> Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Köln; Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hilden, 2010

Zwar sind Bordelle und bordellartige Betriebe (Eros-Center, Dirnenunterkünfte) als Gewerbebetriebe zu betrachten. Erotikfachmärkte/Sex-Shops sind Einzelhandelsbetriebe (mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment).

Da aber von ihnen ähnliche negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen, werden sie hier mit berücksichtigt.

Denn diese Nutzungen können aufgrund der höheren Ertragserwartungen (bei den Grundeigentümern) ebenfalls bodenrechtliche Spannungen (z.B. höhere Grundstückspreise) auslösen. Dies führt, wie oben ausgeführt, zu Umstrukturierungen, die sich sowohl auf das Plangebiet als auch auf die Umgebung negativ auswirken.

Negative Auswirkungen bringt auch das schlechte Image solcher Gewerbebetriebe mit. Sie können das sittliche und moralische Empfinden von Anwohnern, Passanten, Mitarbeitern, Besuchern und Fahrgästen verletzen.

Nicht nur liegt unmittelbar neben dem Plangebiet eine Haltestelle („Am Sportplatz“) der Buslinien 781 und O 3, im Umfeld und im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums gibt es die Sportanlagen des SV Hilden-Nord mit zahlreichen Jugendlichen in den Mannschaften, das Jugendzentrum „Area 51“ und den Abenteuer –Spielplatz Richard-Wagner-Straße.

Neben den Anwohnern wären also zahlreiche andere Menschen unmittelbar durch eine Spielhallennutzung (oder eine „Rotlicht-Nutzung“) und deren negativen Auswirkungen betroffen.

## **5. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan Nr. 99, 1. vereinfachte Änderung macht lediglich (einschränkende) Äußerungen zu der Art der baulichen Nutzung, nämlich durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen in einem „Kerngebiet (MK)“.

Durch die Planung werden also keine zusätzlichen, keine neuen Flächen beansprucht. Obwohl Kerngebiet, kann das Maß 0,8 bei der Grundflächenzahl (GRZ) aufgrund von Baugrenzen aus dem bereits geltenden Bebauungsplan nicht zu 100% ausgeschöpft werden.

Es entstehen durch die Planung keine neuen Emissionsbelastungen, es finden keine neuen sonstigen Eingriffe in Natur und Landschaft statt.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Der Mensch und seine Gesundheit“ wirkt die Planung positiv: durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen wird das Entstehen neuer Belastungen, z.B. durch zusätzlichen Parkverkehr oder durch störendes Kundenverhalten sogar verhindert. In Bezug auf den Immissionsschutz stellt die Planänderung also eine Verbesserung dar, für die Nutzungen im Plangebiet sowie die Wohnnutzungen an der westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung der Gustav-Mahler-Straße sowie an der östlich angrenzenden Furtwänglerstraße.

Neue Beeinträchtigungen, etwa für im Plangebiet vorkommende Tieren und Pflanzen (Schutzgut Fauna und Flora), werden zum einen durch die Planung nicht hervorgerufen. Zum anderen ist der Bereich rund um das kleine Nahversorgungszentrum über Jahrzehnte massiv anthropogen überformt worden. Auch nur annähernd naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden. Der Baumbestand ist spärlich.

Daher sind potenzielle Schutzgüter, etwa Landschaftsbild oder Luft /Klima, durch die Planung in keiner Weise berührt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden weist der Kreis Mettmann als Untere Bodenschutzbehörde darauf hin, dass sich im Plangebiet eine Altlastenfläche mit der Nr. 6472/1 Hi „ehem. Chemische Reinigung Gustav-Mahler-Straße“ befindet. Der Status der Fläche ist „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ (Altlastenklasse 2). Ein entsprechender Hinweis ist in

den Bebauungsplan aufgenommen worden, die Fläche selbst wurde in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

Für das Schutzgut Wasser hat die Planung ebenfalls keine Auswirkungen. Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung befinden sich keine offenen Fließgewässer, Bäche o.ä.

Für das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ ist die Planung von Vorteil. Auch wenn sich im Plangebiet selbst und darüber hinaus keine Baudenkmäler oder ähnlich schützenswerte und geschützte Gebäude befinden – auf Grund des Ausschlusses bestimmter Nutzungen durch den Bebauungsplan Nr. 99, 1. vereinfachte Änderung kommt es weniger zu optischen Beeinträchtigungen aus der Umgebung.



(Beispielfoto ohne lokalen Bezug)

Die üblicherweise mit Spielhallen und den anderen ausgeschlossenen Nutzungen verbundenen massiven Werbeanlagen und zugeklebten Fensterfronten entfallen, das Stadtbild bleibt von derartigen Auswüchsen unbeeinträchtigt.

Eine umfassende Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich, da einschlägige Schutzgüter durch die Planung nicht oder nicht negativ berührt werden.

## **6. Planalternativen**

Ohne den mit der 1. vereinfachten Änderung beabsichtigten Ausschluss von Vergnügungsstätten und „Rotlichtnutzungen“ könnten diese weiterhin im Plangebiet angesiedelt werden.

Diese Nutzungen stellen jedoch eine schwerwiegende städtebauliche Belastung für das Plangebiet und seine Umgebung dar, weshalb sie ausgeschlossen werden.

Zu der vorgelegten Planung gibt es daher keine Planalternativen.

## **7. Bodenordnungsmaßnahmen**

Bodenordnungsmaßnahmen hat es in diesem Gebiet bisher nicht gegeben und sind auch jetzt nicht erforderlich.

## **8. Kosten und Durchführung**

Die Planung verursacht der Stadt Hilden keine zusätzlichen 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. 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hilden, den 09.04.2013  
Im Auftrag

Groll  
Sachgebietsleiter Stadtplanung  
Planungs- und Vermessungsamt