Bebauungsplan Nr. 66B
3. Änderung

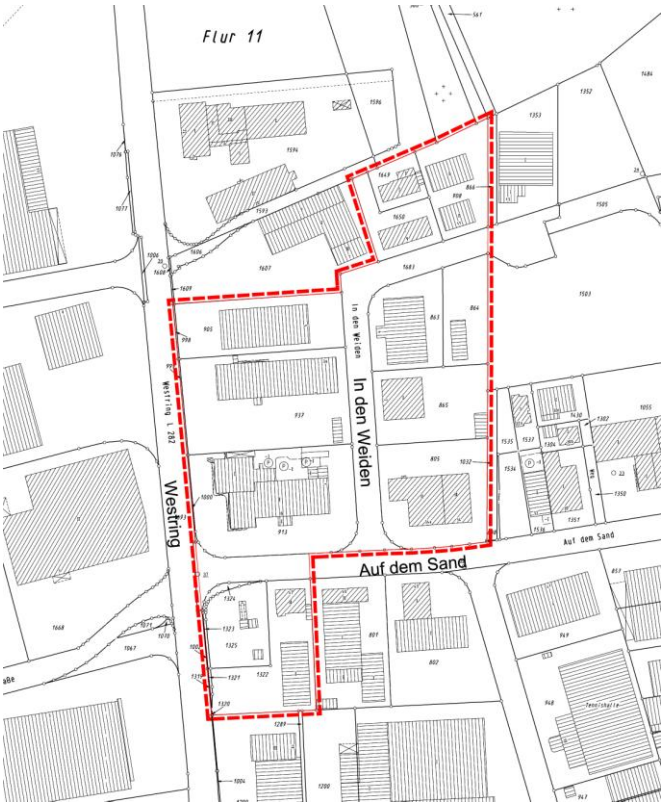
für den Bereich

Auf dem Sand / In den Weiden

Begründung

Stand: 25.01.2013

Hilden



Inhaltsverzeichnis

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

2. Bisheriges Planungsrecht

3. Planungsanlass und Planungsziele
3.1 Planungsanlass
3.2 Städtebauliche Entwicklungskonzepte für die Stadt Hilden
3.2.1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept
3.2.2 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

3.3 Planungsziele

4. Verfahren

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliche Konzeption
5.2 Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
5.2.1 Einzelhandel
5.2.2 Sonderregelung „Kfz-Handel“
5.2.3 Sonderregelung Werksverkäufe
5.2.4 Kioske und Trinkhallen
5.2.5 Vergnügungsstätten
5.2.6 Speditionen

5.3 Sonstige Festsetzungen
5.4 Textliche Hinweise
5.4.1 Grünsgestaltungssatzung in Gewerbegebieten
5.4.2 Altlastenflächen

6. Planalternativen

7. Bodenordnungsmaßnahmen

8. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

9. Rechtsgrundlagen

1. Lage, Größe und Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hilden unmittelbar östlich des Westrings zwischen der Straße Auf dem Sand und dem Nordfriedhof und dem Hoxbachgraben. Es umfasst die Straßen „Auf dem Sand“ mit den Hausnummern 34, 34a, 36 und 47 und „In den Weiden“ mit den Hausnummern 2, 3a, 4, 5, 9 und 11.

Das Plangebiet liegt im Flur 11 der Gemarkung Hilden. Es wird begrenzt durch die westliche Grenze der Flurstücke 866 und 1503, die durch eine gerade Linie verbunden werden, die westliche Grenze der Flurstücke 1032 und 808, die nördliche Grenze des Flurstücks 1496, die östliche und südliche Grenze des Flurstücks 1322, die östliche Straßenbegrenzungslinie des Westrings, die nördliche Grenze des Flurstücks 905, die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1683, die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1650 und die nördliche Grenze der Flurstücke 1649 und 908.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,7 ha.

Die vorhandene Bebauung wird vorwiegend gewerblich genutzt. Prägend sind arbeitsplatzintensive mittelständige Unternehmen im Kfz-Handel, Kfz-Werkstätten, produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungsbetriebe sowie Büronutzungen. Vereinzelt ist Werksverkauf an einen Handwerkerbetrieb, produzierenden Betrieb oder Dienstleistungsunternehmen angebunden. Nur vereinzelt ist Wohnnutzung aufzufinden, die als Wohnung dem auf dem Grundstück ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet ist oder als Wohnung in Verbindung mit unternehmensorientierten Dienstleistungen genutzt wird. Die Wohnnutzung stellt sich dabei allerdings innerhalb des durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebiets als Einsprengsel dar und ist nicht etwa selbst prägend.

Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme vor Ort und der Auswertung des Bauaktenarchivs der unteren Bauaufsichtsbehörde ergaben sich folgende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet:

Auf dem Sand / Hsnr.

Nr. 34	Kfz-Handel, Reparatur und Ersatzteile Tanzschule
Nr. 34a	Bauunternehmung
Nr. 36	Kfz-Handel, Reparatur und Ersatzteile
Nr. 47	Kfz-Handel, Reparatur und Ersatzteile Beratung Service und Instandhaltung von Hard- und Software

In den Weiden / Hsnr.

Nr. 2	Versand, Lagerung und Instandsetzung von Kinofilmen
Nr. 3	Werksverkauf mit Optikwaren
Nr. 3a	Veranstaltungsmanagement
Nr. 4	Großhandel mit Arzneimitteln und Chemikalien aller Art
Nr. 5	EDV Großhandel
Nr. 9	Entwicklung und Handel mit fernmeldetechnischen Geräten
Nr. 11	Entwicklung und Vertrieb von Soft- und Hardware für Computersysteme, Vergabe von Lizenzrechten

Hierbei handelt es sich um eine Momentaufnahme des Bestandes. Da im Laufe des Verfahrens mit einer Fluktuation der gewerblichen Betriebe zu rechnen ist, wird diese Fluktuation bis zum Satzungsbeschluss auf Grundlage der eingegangenen Bauanträge beobachtet und aktualisiert. Entscheidend für Abwägung des Bebauungsplans ist die Nutzung der Gebäude zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Im Plangebiet sind aus Sicht des Denkmalschutzes keine erhaltenswerten Gebäude vorhanden. Insgesamt befinden sich im Plangebiet kaum größere erhaltenswerte Grünstrukturen.

2. Bisheriges Planungsrecht

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (GEP 1999) ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 weist das gesamte Plangebiet als „Gewerbegebiet für nicht oder nicht wesentlich belästigende Betriebe“ (GE) aus.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 66B, 3. Änderung, gelten heute die Bebauungspläne Nr. 66B mit Rechtskraft von 1974 sowie Nr. 66B, 1. Änderung mit Rechtskraft von 1989. Der Bebauungsplan Nr. 66B aus dem Jahr 1974 weist für das Plangebiet nach der BauNVO 1968 „§ 8 Gewerbegebiete“ (GE) aus. Der Bebauungsplan Nr. 66B, 1. vereinfachte Änderung aus dem Jahr 1989, setzt für das Grundstück Auf dem Sand 36 / In den Weiden 1 eine neue Baugrenze fest, ansonsten hat er die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 66B übernommen.

Nach der für das Gebiet gültigen Baunutzungsverordnung aus 1968 sind in Bezug auf die hier fraglichen Nutzungen daher zulässig: Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 (3) BauNVO 1968, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Somit lässt die Gebietsart gewerblich genutzte Anlagen und Gebäude zu, entsprechend auch uneingeschränkt Vergnügungsstätten und kaum eingeschränkt Einzelhandel.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet.

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (GOP 2001) schlägt im Rahmen seines Maßnahmenkonzept vor, auf den Gewerbe- und Industrieflächen in der Weststadt ein Beratungsprojekt „Die neue Weststadt“ aufzustellen. Dieses hat zum Ziel, mit einem Beratungsprogramm Maßnahmen zu Gewerbeumfeldverbesserung im privaten und öffentlichen Raum zu realisieren.
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden.

3. Planungsanlass und Planungsziele

3.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, dass es im Plangebiet Tendenzen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kern- und Hauptsortimenten gibt und bereits verschiedene Anträge auf eine Nutzung bestehender Hallen als Vergnügungsstätten, insbesondere Spiel- und Automatenhallen gestellt wurden. Aufgrund des gegenwärtigen Planungsrechts sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten in dem Gewerbegebiet zurzeit genehmigungsfähig.

Dies führt allerdings zu folgenden städtebaulichen Fehlentwicklungen:

Veränderung des Gebietscharakters
Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben oder Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten kann zu Veränderungen des Gebietscharakters des Gewerbegebietes führen.

Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten verfügen über eine hohe Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft. Daher besteht von Seiten der Grundstückseigentümer großes Interesse an der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben oder Vergnügungsstätten, da der Verkauf oder die Verpachtung der Flächen an derartige Nutzer besonders lukrativ ist. Die erhöhte Bodenrendite kann bodenrechtliche Spannungen verursachen und dazu führen, dass in den Gewerbegebieten diejenigen Betriebe verdrängt werden, für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen war.

Von Vergnügungsstätten kann eine besondere Störwirkung auf die Umgebung aufgrund langer Öffnungszeiten, teilweise problematischer Kunden, Lärmbelästigungen und gegebenenfalls Störungen des Stadtbildes entstehen. Damit einher geht ein Imageverlust des Gewerbe-

gebietes. Dieser kann bei Gewerbebetrieben, denen die Adressbildung wichtig ist, zu Abwanderung führen.

Der Erhalt des Gebietscharakters der bestehenden Gewerbegebiete ist ein städtebauliches Ziel der Stadt Hilden, um eine abzeichnende Entwicklung der Verdrängung von arbeitsplatzintensiven Gewerbegebieten zu vermeiden. Dies entspricht § 1 (6) Nr. 8a BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Strukturen zu berücksichtigen sind. Daher ist eine Regulierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten über die Bauleitplanung in dem vorliegenden Gewerbegebiet erforderlich.

Konkurrenz zu bestehenden Versorgungsbereichen

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem Gewerbegebiet kann zu einer Konkurrenz zu den bestehenden wohngebietsintegrierten Versorgungsstrukturen führen. In Hilden ist dies die Innenstadt als Hauptzentrum und die wohngebietsintegrierten Nahversorgungsstandorte als Nebenzentren. Die Folge der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem Gewerbegebiet können Funktionsverluste und Verdrängungseffekte in der Innenstadt sowie die Verlagerung von Nahversorgungsstandorten aus den wohnintegrierten Lagen hin mehr zu autokundenorientieren Einzelhandelsstandorten sein.

Da die bestehenden Versorgungsbereiche zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Förderung des urbanen Lebens in Hilden beitragen, ist die Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Versorgungsbereiche von hoher städtebaulicher Bedeutung für Hilden. Dies entspricht § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66B, 3. Änderung ist daher zur Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich, um die städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und die Steuerung des Einzelhandels und der Vergnügungsstätten planungsrechtlich umzusetzen und die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung von Vorhaben in dem Gewerbegebiet im Bereich Auf dem Sand und In den Weiden zu vereinheitlichen.

3.2 Städtebauliche Entwicklungskonzepte für die Stadt Hilden

Um eine Leitplanke zur Steuerung des Einzelhandels und der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Hilden zu entwickeln, hat die Stadt Hilden im Jahr 2006 das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept sowie im Jahr 2010 das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten aufgestellt und beschlossen.
Im Rahmen ihrer Planungshoheit nach § 1 (3) BauGB sind die Gemeinden ermächtigt, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört auch die Entscheidung über die räumliche und funktionale Entwicklung des Einzelhandels und der Vergnügungsstätten.
Die Ergebnisse dieser von der Stadt Hilden beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte dienen nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliche Leitlinie für die Aufstellung der Bauleitpläne.

3.2.1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept

Die Stadt Hilden verfolgt das städtebauliche Ziel, die Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen zu ermöglichen. Dazu hat der Rat der Stadt Hilden am 01.03.2006 das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden beschlossen, das die Empfehlungen des Interkommunalen Einzelhandelskonzepts (INTEK) des Kreises Mettmann aus dem Jahr 2000 konkretisiert.

Auf Grundlage einer gesamtstädtischen Analyse stellt das vorliegende Konzept die räumlich-funktionale Verteilung der Versorgungsbereiche im Stadtgebiet dar. Die Innenstadt von Hilden wird dabei als Hauptzentrum mit der zentrenrelevanten Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Hildens und wohngebietsintegrierter Nahversorgungsfunktion definiert. Weitere Wohn-

gebietsintegrierte Nahversorgungsstandorte sind als Nebenzentren definiert.

Um das städtebauliche Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf die bestehenden Versorgungsbereiche zu erreichen und das Hereindrängen von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebiete zu regulieren, werden mit dem vorliegendem Konzept empfohlen, Ausschlussregelungen für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel für die Bereiche außerhalb der Haupt- und Nebenzentren zu treffen. Diese Ausschlussregelung basiert auf § 1 (9) BauNVO, womit Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels planungsrechtlich festgesetzt werden können. Dazu ist auf Grundlage des Einzelhandelserlass NRW eine Sortimentsliste für die Stadt Hilden erstellt worden. Diese definiert, welche von den Einzelhandelsbetrieben angebotenen Produkte zu einem zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortiment zuzuordnen sind. Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzschwerpunkten bei diesen Warengruppen sollen entsprechend in der Innenstadt und / oder an integrierten Standorten in gewachsenen Versorgungsbereichen, also den Haupt- und Nebenzentren der Stadt, angesiedelt werden. Über Bebauungspläne können Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher nach § 1 (5) und (9) BauNVO dann ausgeschlossen werden, sofern das Kernsortiment aus zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der vorgeschlagenen Sortimentsliste zusammengesetzt ist. Zur planungsrechtlichen Steuerung empfiehlt das Konzept, ältere Bebauungspläne an die aktuelle BauNVO 1990 anzupassen, um die oben genannten Steuerungsmöglichkeiten zu nutzen.

Neben dem Schutz der bestehenden Versorgungsbereiche besteht gerade in Gewerbegebieten das Ziel, den Gebietscharakter zu erhalten. Dazu zählt, dass die übermäßige Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit dem Verkauf an letzte Verbraucher bodenrechtliche Spannungen auslösen und den Gebietscharakter des Gewerbegebietes beeinträchtigen und daher aus städtebaulicher Sicht abzulehnen ist. Als Ausnahme sind hierbei der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen sowie Teilen und Zubehör für Kraftfahrzeuge, der Werksverkauf sowie Kioske und Trinkhallen zu betrachten.

Nach der Analyse der bestehenden Autohändler kommt das Konzept zu dem Ergebnis, dass der Bereich um die Straße „Auf dem Sand“ einer von zwei wesentlichen Standorten für Automobilhändler in Hilden ist. Da diese Art des ggf. großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten aus Gründen des Immissionsschutzes, des regelmäßigen Flächenbedarfs und der Logistik gewerbegebietstypisch ist, ist sie in dem Hauptzentrum und den Nebenzentren der Wohngebiete nicht erwünscht. Zudem sind weitere Flächen als Ansiedlungspotential für Autohändler in Hilden tendenziell gering. Daher empfiehlt das Konzept den Erhalt des Standortes und schlägt die zusätzliche Aufnahme von Serviceleistungen der bereits ansässigen Betriebe als Möglichkeit vor, um das Potenzial der Autohändler auszuschöpfen.

Im Hinblick auf die Möglichkeiten des Werksverkaufs führt das Konzept auf, dass dieses nicht schädlich für den Gebietscharakter des Gewerbegebietes ist, solange der Einzelhandel funktional untergeordnet ist und mit dem Produktionsbetrieb angemessen verknüpft ist.

Kioske und Trinkhallen sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebot aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Da dieses Angebot allerdings sehr geringen Umfangs ist und die Verkaufsflächen sehr klein sind, haben Kioske und Trinkhallen keine Auswirkung auf die vorhandenen Nahversorgungszentren oder die Innenstadt von Hilden

Da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans keine relevanten Aspekte aufgekommen sind, diesen Empfehlungen nicht zu folgen, dient dieses Konzept als Grundlage für das Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66B der Stadt Hilden. Die in dem Konzept vorgeschlagenen Instrumente zur planungsrechtlichen Steuerung werden angewandt.

3.2.2 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

Die Stadt Hilden hat das Ziel, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet planerisch zu steuern, um den genannten städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Dazu hat der Rat der Stadt Hilden am 07.07.2010 das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ für die Stadt Hilden als Handlungsempfehlung beschlossen.

Da ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet nicht nur

planungsrechtlich unzulässig sondern auch aus stadtplanerischer Sicht nicht sinnvoll ist, sind über eine gesamtstädtische Analyse räumliche und funktionale Bereiche festgelegt worden, die gegenüber Vergnügungsstätten als empfindlich gelten und solche Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zulässig sollen.

Mit der BauNVO 1990 werden die Vergnügungsstätten nicht weiter unter dem allgemeinen Begriff „Gewerbebetriebe“ geführt, sondern als besondere Nutzungsart erfasst; ihre Zulässigkeit ist daher ab der BauNVO 1990 abschließend geregelt. Daher empfiehlt das Konzept zur planungsrechtlichen Steuerung alte Bebauungspläne, für die noch nicht die BauNVO 1990 gelten, umzustellen.

Ebenso definiert das Steuerungskonzept Betriebsformen von Vergnügungsstätten, die in der Zulässigkeit unterschieden werden können. Formen von Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO 1990 sind Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken und Tanzlokale und Swinger-Clubs. Weitere Betriebsformen sind Erotikfachmärkte / Sexshops und Billard- und Tanzcafés. Gleiches gilt auch für Wettbüros (keine reinen Wettannahmestellen), deren Einordnung als Vergnügungsstätte zwar noch umstritten ist, die aber ähnliche städtebaulichen Auswirkungen wir Vergnügungsstätten auslösen können. Bordelle und Bordellartige Betriebe gelten als Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 (2) Nr. 1 BauNVO 1990.

Über Bebauungspläne können, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen, Vergnügungsstätten nach § 1 (5) und (9) BauNVO ausgeschlossen werden.

Da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans keine relevanten Aspekte aufgekommen sind, diesen Empfehlungen nicht zu folgen, dient dieses Konzept als Grundlage für das Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66B der Stadt Hilden. Die in dem Konzept vorgeschlagenen Instrumente zur planungsrechtlichen Steuerung werden angewandt.

3.3 Planungsziele

Städtebauliches Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66B ist die Sicherung des Gebietscharakters und der Struktur des vorhandenen Gewerbegebietes, welches vorwiegend kleinen und mittleren Betrieben des produzierenden Gewerbes, insbesondere dem Kraftfahrzeug-Gewerbe und Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben dient. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden nach § 1 (6) Nr. 8a BauGB die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständigen Strukturen berücksichtigt.

Dazu sollen auf Grundlage und im Sinne des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts und des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten der Stadt Hilden die Ansiedlung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten planungsrechtlich gesteuert werden. Mit Blick auf den Erhalt des Charakters des Gewerbegebietes wird zum Erreichen der Zielsetzung Einzelhandel und Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen. Mit Blick auf die Eigenart des vorhandenen Gewerbegebietes, welches sich durch Betriebe mit Kraftfahrzeug-Handel und produzierendes Gewerbe auszeichnet, wird der Handel mit Kraftfahrzeugen, Teilen und Zubehör für Kraftfahrzeuge zugelassen und Werksverkauf ausnahmsweise zugelassen.

Der Ausschluss von Einzelhandel beinhaltet auch den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, so dass dadurch nach § 1 (6) Nr. 4 BauGB die zentralen Versorgungsbereiche erhalten und gesichert werden.

4. Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66B, 3. Änderung gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung beschlossen.

Städtebauliches Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66B ist die Sicherung des Gebietscharakters und der Struktur des vorhandenen Gewerbegebietes, welches vorwiegend

kleinen und mittleren Betrieben des produzierenden Gewerbes, insbesondere dem Kraftfahrzeug-Gewerbe und Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben dient. Dazu sollen auf Grundlage und im Sinne des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts und des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten der Stadt Hilden die Ansiedlung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten planungsrechtlich gesteuert werden.

Da durch die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und durch die planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten keine Belange des Umweltschutzes betroffen sind, ist es möglich, bei der Änderung des Bauleitplans das „Vereinfachte Verfahren" gem. § 13 BauGB anzuwenden. Gemäß § 13 (3) Satz 1 BauGB kann daher von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen werden; ebenso wenig ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) anzuwenden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (nach § 3 (1) BauGB) wird allerdings trotz des vereinfachten Verfahrens durchgeführt.

Daher soll der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss geändert werden, um den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Mit der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes wird die Baunutzungsverordnung von 1990 künftig Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im gesamten Plangebiet. So enthält die BauNVO 1990 Regelungen Bezüglich der Zulässigkeit von unerwünschten Nutzungen nach § 1 (5) und (9) BauNVO 1990.

Weiterhin werden die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 66B und Nr. 66B, 1. Änderungen durch textliche Festsetzungen ergänzt.

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet wird – in Anwendung des Flächennutzungsplanes (1993) und basierend auf den vorhandenen Nutzungen – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990 eingestuft und ausgewiesen.

Das Maß der zulässigen Bebauung (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, überbaubare Grundfläche, Baumasse, etc.) leitet sich aus den Bebauungsplänen Nr. 66B und Nr. 66B, 1. Änderung ab. Die baulichen und sonstigen Festsetzungen bleiben im Bereich des Bebauungsplans Nr. 66B, 3. Änderung bestehen. Deshalb ist im Plangebiet eine maximal dreigeschossige Bauweise zulässig. Eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0 dürfen nicht überschritten werden.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66B, 3. Änderung ist, wie oben erläutert, zukünftig die BauNVO von 1990 anzuwenden. Dadurch werden sämtliche Regelungsinhalte des Bebauungsplanes an das aktuelle Planungsrecht angepasst. Des Weiteren muss zur Bewertung der Zulässigkeit von Bauvorhaben neben der BauNVO der aktuelle Abstandserlass NRW 2007(RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 – 8804.25.1. v. 6.6.2007) herangezogen werden.

5.2 Zulässigkeit von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

5.2.1 Einzelhandel

Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 (2) BauNVO 1990 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nach § 1 (5) und (9) BauNVO 1990 nicht zulässig.

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt des Gebietscharakters und der Struktur des vorhandenen Gewerbegebiets mit arbeitsplatzintensivem Gewerbe. Da Einzelhandelsbetriebe sowohl mit

zentren- und nahversorgungsrelevanten als auch nichtzentrenrelevanten Sortimenten bodenrechtliche Spannungen im Gewerbegebiet auslösen die zur Abwanderung der orginär vorgesehenen Gewerbebetriebe führen können und in der Folge den Gebietscharakter beeinträchtigen, ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert.

Auf die Zulässigkeit weist die Textliche Festsetzung 1.1 hin, die Einzelhandel in dem festgesetzten GE-Gebiet nicht zulässt.

5.2.2 Sonderregelung „Kraftfahrzeug-Handel“

Der ggf. großflächige Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen aller Art sowie mit Kraftfahrzeugteilen und –zubehör bleibt zugelassen, weil diese Art des Einzelhandels aus Gründen des Immissionsschutzes, des regelmäßigen Flächenbedarfs und der Logistik gewerbegebietstypisch und in dem Hauptzentrum und den Nebenzentren der Wohngebiete nicht erwünscht ist. Zudem prägt er bereits heute die Struktur des Gewerbegebietes wesentlich mit und soll an diesem Standort nicht in Frage gestellt werden.

Auf die Zulässigkeit weist die Textliche Festsetzung 1.1 hin, die den Handel mit Kraftfahrzeugen aller Art sowie mit Kfz-Teilen bzw. –Zubehör zulässt.

5.2.4 Sonderregelung „Werksverkäufe“

Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel, wenn die Güter in engem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und/oder der Einzelhandel ein untergeordneter Bestandteil eines ortsansässigen Dienstleistungs-, Handwerks- oder produzierendem Gewerbebetrieb darstellt und ihre Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit liegt.
Die Festsetzung dieser Ausnahme steht nicht im Widerspruch zum sonstigen Zielen der Planung, weil es sich lediglich um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen handelt die in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen müssen. Ein enger funktionaler Zusammenhang liegt vor, wenn die angebotenen Güter im Betrieb selbst produziert wurden oder mit den angebotenen Leistungen des Dienstleistungsbetriebs oder Handwerksbetriebs eng verbunden sind. Der räumliche Zusammenhang stellt sicher, dass die Verkaufsstelle dem eigentlichen Betrieb zugeordnet sein muss und als dessen Bestandsteil wahrnehmbar ist.
Durch den Zusatz, dass die Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet sein und unterhalb der Großflächigkeit liegen muss, wird deutlich, dass der Werksverkauf lediglich als Annex zum eigentlichen Betrieb zu verstehen ist. Der Verkauf darf weder räumlich noch funktional im Vordergrund der betrieblichen Tätigkeit stehen. Beim Werksverkauf ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich der Verkauf auf ein einzelnes Sortiment, eventuell sogar nur auf einen einzelnen Artikel eines Sortiments beschränkt. Die Größenbeschränkung der Verkaufsfläche muss bauaufsichtlich individuell vorgenommen werden. Prinzipiell gilt, dass sie als Nebeneinrichtung der im Gebiet vorhandenen und zulässigen Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden dürfen, um diesen Gelegenheit zu geben, ihre Produkte auch unmittelbar an Endverbraucher zu verkaufen. Dies dient nicht der Beschreibung des Betriebstyps, sondern nur der Rechtsklarheit, indem sie einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließt.

Auf die Zulässigkeit weist die Textliche Festsetzung 1.2 hin, die die genannten Werksverkäufe in dem festgesetzten GE-Gebiet ausnahmsweise zulässt.

5.2.3 Kioske und Trinkhallen

In Gewerbegebieten dienen Kioske und Trinkhallen als Versorgungsstützpunkte für die dort arbeitenden Menschen, da Gewerbebetriebe häufig nicht über eine eigene Kantine verfügen. Kioske und Trinkhallen sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebot aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Da dieses Angebot allerdings sehr geringen Umfangs ist und die Verkaufsflächen sehr klein sind, haben Kioske und Trinkhallen keine Auswirkung auf die vorhandenen Nahversorgungszentren oder die Innenstadt von Hilden. Deshalb hat das Oberverwaltungsgericht Münster in einem Rechtsstreit geurteilt, dass solche Läden in einem Gewerbegebiet nicht generell ausgeschlossen werden dürfen.

Auf die Zulässigkeit weist die Textliche Festsetzung 1.3 hin, die die Kioske und Trinkhallen in dem festgesetzten GE-Gebiet zulässt.

5.2.5 Vergnügungsstätten

Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 (3) BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO 1990 nicht zulässig.

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt des Gebietscharakters und der Struktur des vorhandenen Gewerbegebiets mit arbeitsplatzintensivem Gewerbe. Da Vergnügungsstätten bodenrechtliche Spannungen auslösen und zu Störungen im Gebiet führen können, die den Erhalt des Gebietscharakters beeinträchtigen, ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert.

Das Vergnügungsstättenkonzept kommt in der gesamtstädtischen Betrachtung zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in dem Plangebiet negative Auswirkungen auf die Entwicklung und die Gebietscharakteristik des Gewerbegebietes hat und aus städtebaulicher Sicht daher abzulehnen ist. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine relevanten Aspekte aufgekommen, diesen Empfehlungen nicht zu folgen.

In der Form der Betriebe sind dabei Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist und Wettbüros ausgeschlossen.

Außerdem werden im gesamten Plangebiet Bordelle, Dirnenunterkünfte und weitere Einrichtungen mit erotischen Angeboten ausgeschlossen werden. Bordelle und bordellartige Betriebe sind als Gewerbebetriebe einzustufen und wären demnach in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Erotikfachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe und wären somit ebenfalls im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66B, 3. Änderung zulässig. Dadurch, dass diese Betriebe (Bordelle und Erotikfachmärkte) ähnlich wie Spielhallen mit einem negativen Image behaftet sind und durch ihre Ansiedlung das sittliche und moralische Empfinden der Mitarbeiter und Besucher der Gewerbebetriebe verletzt werden kann, werden sie im Plangebiet ausgeschlossen. Damit trotz der Nähe des Gewerbegebietes zu den Autobahnen A46 und A59 Spannungen des Bodenmarktes vermieden werden, kein Imageverlust für das Areal entsteht und das Gewerbegebiet für originär vorgesehene Gewerbebetriebe (Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) erhalten bleibt, sind Vergnügungsstätten und Einrichtungen mit erotischen Angeboten in den zuvor genannten Ausprägungen im Plangebiet nicht zulässig.

Die vorhandene Tanzschule ist nicht als Vergnügungsstätte einzuordnen.

Auf die Zulässigkeit weisen die Textlichen Festsetzungen 1.4 und 1.5 hin, die die genannten Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, Bordelle und Bordellartige Betriebe in dem festgesetzten GE-Gebiet nicht zulässt.

5.2.6 Speditionen

Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 (2) BauNVO 1990 allgemein zulässigen Speditionen sind in Abhängigkeit von ihrer Betriebsform gemäß 1 (5) und (9) BauNVO 1990 nicht zulässig.

Städtebauliches Ziel ist es, dass das Gewerbegebiet vor allem Gewerbebetrieben vorbehalten werden soll, die arbeitsplatzintensiv sind. Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind daher Speditionen und eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und / oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen auf den Betriebsgrundstück stehen, zukünftig im Plangebiet nicht zulässig.

Mit dem Ausschluss von Speditionen / Logistikunternehmen aller Art sowie Betrieben zum Umschlag größerer Gütermengen (Abstandsklasse V, Nr. 153) soll erreicht werden, dass sich keine flächenextensiven Gewebebetriebe in diesen Bereichen ansiedeln und das Verkehrsaufkommen erhöht wird. Speditionen, deren Aufgabenbereich sich vorwiegend auf die Organi-

sation der Versendung von Gütern gemäß § 453 Handelsgesetzbuch (HGB) beschränkt und dementsprechend stark durch Büroarbeit geprägt sind, sollen im Plangebiet jedoch zulässig sein, weil von diesen keine städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Vorwiegend bedeutet in dem Zusammenhang, dass die Anzahl der Büroarbeitsplätze, die für die Organisation der Versendung tätig sind höher sein muss als die Anzahl der Arbeitsplätze, die die Versendung übernehmen.

Auf die Zulässigkeit weist die Textliche Festsetzung 1.6 hin, die Speditionen, bis auf die vorwiegend von Bürotätigkeiten geprägten Logistikbetriebe, in dem festgesetzten GE-Gebiet ausschließt.

5.3 Sonstige Festsetzungen

Die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend dem vorhandenen Straßenausbau festgesetzt. Die Fläche für Versorgungsanlagen wird als nachrichtliche Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr. 66B festgesetzt. Es gelten weiterhin die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 66B und Nr. 66B, 1. Änderung.

5.4 Textliche Hinweise

Als weitere textliche Hinweise wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

5.4.1 Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten

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

5.4.2 Altlastenflächen

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

Altlastennummer	Altlastenklasse	Status der Fläche
6471/12 Hi	2	Keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung

Bei baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen im betroffenen Bereich ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

6. Planalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 66B, 3. Änderung hat zum Ziel, die Gebietscharakteristik des Gewerbegebietes zu erhalten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass auch weiterhin in Hilden Flächen für kleine und mittlere Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen. Zur planungsrechtlichen Steuerung werden auf Grundlage des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept und des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten Stadt Hilden die Zulässigkeit von Einzelhandel in dem Gewerbegebiet eingeschränkt und Vergnügungsstätten, insbesondere in Form von Spiel- und Automatenhallen in dem Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Erweiterungen bezüglich des Maßes der baulichen Ausnutzung der Grundstücke, die eventuell zu einer höheren potentiellen Versiegelung führen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Planalternativen bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt gibt es daher nicht. Auch ein Verzicht auf die neuen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 66B, 3. Änderung ist nicht möglich. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 66B und Nr. 66B 1. Änderung bezüglich der Zuläs-

sigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und Speditionen sind veraltet und reichen nicht aus, um den Charakter des Gewerbegebietes zu sichern.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 66B, 3. Änderung sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

8. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Da für die Stadt Hilden mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine baulichen Maßnahmen verbunden sind, entstehen keine Kosten; die Umsetzung der Planinhalte; also die Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen beginnt unmittelbar mit Rechtskraft des Bebauungsplanes.

9. Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsmormen 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 25.01.2013
Im Auftrag

(Stuhlträger)
Stadtvermessungsdirektor