

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Foerster 563 6696 563 8419 michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	10.01.2011
	Drucks.-Nr.:	VO/0011/11 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.02.2011	Bezirksvertretung Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
16.02.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 1163 - Berliner Straße - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Beschlussvorschlag

- Der Geltungsbereich umfasst die Baublöcke zwischen den Straßen Stennert, Schöneberger Ufer und Berliner Platz, und schließt die Bebauung nördlich der Berliner Straße im südlichen Teil Schwarzbach und Langobardenstraße bis Sternstraße mit ein. Die Abgrenzung ist in der Anlage 01 dargestellt.
- Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1163 – Berliner Straße – wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den unter 1 genannten Geltungsbereich beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im **beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
- Die Aufstellung zur Aufhebung des Durchführungsplans Nr. 128 – Bereich zwischen Berliner Straße bzw. Sternstraße und Wupper von Stennert bis Langobardenstraße – wie in Anlage 04 dargestellt, wird beschlossen.
- Die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 247 – Bereich zwischen Langobardenstraße, Berliner Straße und Schwarzbach – wie in Anlage 05 dargestellt, wird beschlossen.

- 5 Die Aufstellung zur Teilaufhebung des Durchführungsplans Nr. 73 – Rittershausen – wie in Anlage 06 dargestellt, wird beschlossen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

In den letzten Jahren ist eine neue Entwicklung im Bereich der Spielhallenansiedlungen zu verzeichnen. So werden seit 2006 zunehmend gewerberechtliche und baurechtliche Anträge für Spielstättenkomplexe, Spiel-Center oder sog. Entertainment-Center mit Konzessionen für bis zu 6 Spielstätten bzw. Mehrfachspielhallen mit insgesamt bis zu 600 m² Nutzfläche sowohl in Kerngebieten als auch zunehmend häufiger in Gewerbegebieten gestellt. Es zeichnet sich ein Wandel ab von der klassischen Einzelspielhalle hin zu größeren, - aus Kundensicht - attraktiveren Komplexen mit einem breiten Angebot an Spiel- und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Die Stadt Wuppertal hat bereits zu dem Thema eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die sich mit der gesamtstädtischen Entwicklung auf dem Spielhallensektor und deren Auswirkungen beschäftigt. Ziel ist eine konzeptionelle Aufbereitung des Themas mit entsprechenden raumbezogenen Handlungsempfehlungen, damit standortbezogene quantitative und qualitative Beurteilungen möglich werden.

Eine vergleichbare Antragsflut war am Ende der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts zu verzeichnen. Seinerzeit wurde mit Ratsbeschluss vom 17.11.1986 ein „Zonenkonzept“ zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit von Gewerbebetrieben des Spielhallensektors und artverwandter Vergnügungsstätten beschlossen. In der Folge wurden zahlreiche Bebauungspläne aufgestellt, die eine störende Häufung dieser Betriebe eindämmen konnten. Danach entspannte sich die Situation durch eine deutlich geringere Anzahl an neuen Anträgen.

Im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Berliner Straße wurden aktuell Anträge auf Vorbescheid zur Errichtung bzw. Erweiterung von Spielhallen gestellt. Auf dem Grundstück Berliner Straße 157,159 sollen Ladenlokale in insgesamt 5 Spielhallen (Mehrfachspielhalle) umgenutzt werden. Im Weiteren will der Betreiber der vorhandenen Spielhalle Berliner Straße 177 die Nutzung auf das 1. Obergeschoss erweitern.

Der Flächennutzungsplan stellt für die betroffenen Bereiche Kerngebiete dar (Anlage 02). Die Grundstücke Berliner Straße 157, 159 liegen außerhalb eines Bebauungsplanes und unterliegen somit den Bestimmungen für den planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Grundstück Berliner Straße 177 liegt innerhalb des zuletzt 1977 geänderten Durchführungsplanes Nr. 73 und setzt für den Planbereich zwischen Berliner Straße und Langobardenstraße Bau- und Fluchtlinien fest. Weitergehende städtebauliche Regelungen werden dort nicht getroffen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher ebenfalls nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Kerngebiet im Sinne der BauNVO. Folglich ist die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit beider Vorhaben gem. § 34 BauGB gegeben, da Vergnügungsstätten zu den allgemein zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes zählen.

Somit lassen sich die aktuellen Vorhaben nur mit den Mitteln der Bauleitplanung steuern. Der Bebauungsplan Nr. 1163 - Berliner Straße - befindet sich in der Zone 2 (gefährdeter Bereich) des Zonenkonzeptes aus dem Jahre 1986 – siehe Anlage 03. Für den westlichen Teil des

Zonenkonzeptes wurde später der Bebauungsplan Nr. 896 – Wupperfelder Markt – (Rechtskraft 17.12.1992) aufgestellt, um dort Regelungen für den Ausbau der Berliner Straße B7 zu treffen, aber auch um ein Übermaß ansonsten zulässiger Vergnügungsstätten und artverwandter Nutzungen zu verhindern. Deshalb wurden die zuvor im Flächennutzungsplan als Kerngebiete dargestellten Bereiche im Zuge des Planverfahrens Nr. 896 überwiegend als Mischgebiete festgesetzt. Die damaligen Ansiedlungsinteressen waren daraufhin rückläufig, da nach allgemein anerkannter Rechtsprechung die maximale Nutzfläche von Spielhallen in Mischgebieten bei maximal 100 m² liegt,

Im gesamten Bereich zwischen Wupperfelder Markt im Westen und Berliner Platz im Osten sind mittlerweile 8 Spielstätten unterschiedlicher Größe entstanden. Davon befinden sich 5 Spielhallen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1163. Die Angebote des Einzelhandels sind dagegen immer weiter rückläufig. Besonders betroffen sind die inhabergeführten Einzelhandelsgeschäfte, die in früheren Zeiten das Bild der Geschäftsstraße Berliner Straße wesentlich prägten. Die ausgewogene Angebotsstruktur verliert immer mehr an Qualität. Diese Entwicklung wird mit dem Begriff „Trading-Down-Effekt“ umschrieben. Es ist nun städtebaulich dringend geboten, den Strukturverlust aufzuhalten und somit den für die Bevölkerung wichtigen zentralen Versorgungsbereich Berliner Straße langfristig zu sichern.

Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 1163 – Berliner Straße - die wesentlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Baugebietstypen (Kerngebiete bzw. Mischgebiete) und die dort zulässigen Nutzungen treffen. Es soll konkret ein **einfacher Bebauungsplan** gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, der verbindliche Baugebiete festsetzt, aber keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzungen (überbaubare Fläche, Gebäudehöhen, Grundflächen- und Geschossflächenzahl, u.a.) beinhaltet. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich weiterhin nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB richten. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen werden sich mit Blick auf den Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Einschränkungen ergeben. Der neue Bebauungsplan wird die alten Durchführungspläne ganz oder teilweise ersetzen, ohne dabei den bauplanungsrechtlichen Zulassungsmaßstab wesentlich zu verändern. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist gerechtfertigt, da die planerischen Steuerungsabsichten der Innenentwicklung der Gemeinde dienen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der künftige einfache Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB lediglich Festsetzungen der Baugebietstypen und Regelungen zur Zulässigkeit von einzelner ansonsten zulässiger Nutzungen (z.B. Spielhallen) enthalten soll. Die Öffentlichkeit wird im Zuge der Planoffenlegung beteiligt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1163 – Berliner Straße – schließt im Westen unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 896 – Wupperfelder Markt – an und erfasst den zentralen Versorgungsbereich bis zum Berliner Platz. Auf der Nordseite werden die Baublöcke bzw. die Straßebandbebauung bis über die Straße Schwarzbach hinaus mit einbezogen. Nach weiterer Analyse der örtlichen städtebaulichen Strukturen sollen mit dem Bebauungsplan die ansonsten in Kerngebieten zulässigen Nutzungen (Bordelle und bordellartigen Betriebe, Spielhallen, Sex-Kinos, (Video)- Peep-Shows, u.a.) ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes können die vorliegenden Anträge auf Vorbescheid sowie auch künftige Anträge zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden. Im Weiteren ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Erlass von Veränderungssperren möglich.

Es wird ggf. nach Prüfung der realen Nutzungen und der städtebaulichen Zielsetzungen sinnvoll sein, zumindest teilweise die bislang im Flächennutzungsplan als Kerngebiete dargestellten Bereiche als Mischgebiete festzusetzen. Hierdurch könnten Berichtigungen des Flächennutzungsplanes erforderlich werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1163 überlagert südlich der Berliner Straße vollständig den Durchführungsplan Nr. 128 und im nordöstlichen Teil den Durchführungsplan

Nr. 73 sowie Teile des Bebauungsplanes Nr. 247. Die Durchführungspläne bzw. der Bebauungsplan sollen für den Geltungsbereich aufgehoben bzw. in Teilen aufgehoben werden.

Kosten und Finanzierung

Es sind für die Stadt Wuppertal keine Kosten zu erwarten.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	1. Quartal 2011
Offenlegungsbeschluss	3. Quartal 2011
Satzungsbeschluss	4. Quartal 2011
Rechtskraft	1. Quartal 2012

Anlagen

- 01 - Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1163
- 02 - Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans
- 03 - Zonenkonzept Berliner Straße
- 04 - Geltungsbereich zur Aufhebung des Durchführungsplans 128
- 05 - Geltungsbereich zur Aufhebung des Bebauungsplans 247
- 06 - Geltungsbereich zur Teilaufhebung des Durchführungsplans 73