

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Bearbeiter	Herr Meyer
	Telefon (0202)	563-4396
	Fax (0202)	563-4823
	E-Mail	geschaeftsbereich-1.2@stadt.wuppertal.de
	Datum:	23.10.2012
	Drucks.-Nr.:	VO/0413/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
31.10.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
06.11.2012	Bezirksvertretung Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
Bebauungsplan Nr. 1163 - Berliner Straße - - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich umfasst die Baublöcke zwischen den Straßen Stennert, Schöneberger Ufer und Berliner Platz, und schließt die Bebauung nördlich der Berliner Straße bis Sternstraße mit ein. Im östlichen Plangebiet sind die südlichen Abschnitte der Straßen Langobardenstraße, Schwarzbach und Hügelstraße ebenfalls im Geltungsbereich enthalten. Im Zuge des Offenlegungsbeschlusses wird der Geltungsbereich nördlich der Grundstücke Berliner Straße 207–211 geringfügig erweitert, so dass der Bebauungsplan Nr. 1163 nun direkt an den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 438 anschließt. Die Abgrenzung ist in den Anlagen 04 und 05 dargestellt.
2. Die Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 1163 – Berliner Straße – wird für den unter 1. genannten Geltungsbereich beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die Ansiedlung von Automaten Spielhallen und Wettbüros, vor allem ihre Häufung, haben erhebliche Auswirkungen auf die Qualität des städtischen Raumes. Insbesondere in den letzten Jahren ist die Anzahl solcher Nutzungen erheblich gestiegen.

Der zentrale Versorgungsbereich Berliner Straße ist hiervon besonders betroffen. Auf einem relativ kurzen Abschnitt der Talachse von Berliner Platz im Osten und Wupperfelder Markt im Westen sind 8 Einzel- und Mehrfachspielhallen (insgesamt 13 Konzessionen) und mehrere Wettbüros vorhanden. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote gehen immer weiter zurück. Die Leerstände nehmen zu. In die Gebäudesubstanz wird nur wenig investiert. Die leer stehenden Geschäftslokale werden zunehmend durch Spielhallen und Wettbüros umgenutzt. Das früher ausgewogene Verhältnis der verschiedenen kerngebietstypischen Nutzungen, bestehend aus Einzelhandelsangeboten, Dienstleistungen, Gastronomie, Kleingewerbe, Bankwirtschaft und Angeboten der öffentlichen Verwaltungen ist verloren gegangen. Die Qualität des öffentlichen Raumes sinkt. Es ist zwingend notwendig den Strukturverlust aufzuhalten, um diesen für die Bevölkerung wichtigen zentralen Versorgungsbereich langfristig zu sichern.

Hierzu wurde der Bebauungsplan Nr. 1163 – Berliner Straße – am 16.02.2011 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen eingeleitet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, weil weitere Anträge auf Errichtung oder Erweiterung von Automaten Spielhallen innerhalb des Planungsraums gestellt wurden. Durch die eingeleiteten planerischen Schritte konnten die Bauanträge und Bauanfragen zunächst zurückgestellt werden bzw. auf Grundlage der erlassenen Veränderungssperre auch abgelehnt werden.

Dazu parallel wurde stadtgebietweit ein Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros erstellt. Dieses Konzept wurde am 02.07.2012 vom Rat der Stadt beschlossen. Das Konzept hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung auf Entscheidungen und Beurteilungen zu Bauvorhaben, es gibt aber räumlich differenziert den Rahmen vor, wo Spielhallen zugelassen werden können oder nur ausnahmsweise oder nicht zulässig sind.

Für den konkreten Planungsraum Berliner Straße bedeutet das, dass künftig zwischen den Straßen Stennert im Westen und der Straße Schwarzbach im Osten keine Spielhallen oder Wettbüros planungsrechtlich zulässig sein werden. Im beschlossenen Konzept ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1163 größtenteils eine so genannte „Ausschlusszone“ für Automaten Spielhallen und Wettbüros festgelegt worden. Die Ausschlusszone soll den Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs sicher stellen. Hiervon ausgenommen sind lediglich die Bauflächen östlich der Straße Schwarzbach. Dort können nach Einzelfallprüfung Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise in den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen zugelassen werden. Als flankierende Maßnahme sollen künftig für die planungsrechtlich zulässigen Automaten Spielhallen und Wettbüros gestalterische Festsetzungen im Hinblick auf Werbeanlagen bzw. Schaufenstergestaltung gelten. Die Regelungen sollen dazu beitragen, dass sich die zulässigen baulichen Anlagen durch dezentere Außengestaltung bzw. Werbung besser in den öffentlichen Stadtraum einfügen.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass für die vorhandenen Anlagen beiderseits der Berliner Straße Bestandsschutz gilt, da nach den heutigen rechtlichen Möglichkeiten bei Vorliegen entsprechender Baugenehmigungen diese im Nachhinein nicht wieder entzogen werden dürfen.

Das Ziel der Strukturverbesserung wird voraussichtlich erst mittel- bis langfristig zu erreichen sein. Als kurzfristiges Ziel gilt es, eine weitere Konzentration von Spielhallen und Wettbüros zu verhindern. Die erforderlichen planerischen und strukturellen Umsteuerungen lassen sich nur in einem gemeinsamen Handeln von Politik und Gesellschaft erreichen.

Weiterhin sollen in den Baugebieten im Planungsraum vorsorglich weitere Arten von Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexkinos und (Video-) Peepshows ausgeschlossen werden. Die genannten Betriebstypen und Nutzungen würden ebenso wie Spielhallen und Wettbüros erheblich zu einem Imageverlust des zentralen Versorgungsbereichs führen.

Der beigefügte Offenlegungsentwurf (Anlagen 04 und 05) beinhaltet Festsetzungen zu den geplanten Baugebietstypen Kerngebiete (MK) und Mischgebiete (MI). Die jeweilige Zuordnung der Flächen zu den Baugebieten entspricht den vorhandenen Nutzungsstrukturen. Die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros wird durch besondere textliche Festsetzungen geregelt (Anlage 02).

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Kleinere Abweichungen ergeben sich für den Bereich Langobardenstraße. Durch den hohen Anteil an Wohnnutzungen sind dort Kerngebietsfestsetzungen ausgeschlossen. Der Bereich wird im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Diese räumliche Differenzierung ist mit dem planerischen Entwicklungsgebot vereinbar, da die Zentrenstruktur dieses zentralen Versorgungsbereichs in keiner Weise verändert wird..

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) dient der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche im Nebenzentrum Berliner Straße. Es handelt sich ausschließlich um bereits bebaute innerstädtische Flächen. Deshalb geht von dem Bebauungsplan keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder auch Nutzungsintensivierung aus. Es sind gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine erheblichen Umweltauswirkungen beispielsweise aufgrund zunehmender Verkehre oder höherer Immissionen durch Gewerbebetriebe zu erwarten. 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.

Der künftige einfache Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB wird lediglich Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Baugebietstypen nach Baunutzungsverordnung und Regelungen zur Zulässigkeit einzelner ansonsten zulässiger Nutzungen (z.B. Spielhallen und Wettbüros) enthalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich weiterhin nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB richten. Die Öffentlichkeit wird im Zuge der Planoffenlegung beteiligt.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die planerische Steuerung wird sich positiv auf die Struktur dieses zentralen Versorgungsbereichs auswirken.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss	4. Quartal 2012
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2013
Rechtskraft	2. Quartal 2013

Anlagen

- 01 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1163 – Berliner Straße -
- 02 Besondere textliche Festsetzungen und Hinweise
- 03 Ausschlusszone von Automaten Spielhallen und Wettbüros
- 04 Rechtsplan Teil 1
- 05 Rechtsplan Teil 2