

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dirk Kasten 563 6672 563 8035 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.10.2012
	Drucks.-Nr.:	VO/0716/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
24.10.2012	Bezirksvertretung Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
31.10.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 1182 - Friedrich-Ebert-Straße / Haarhausstraße - Aufstellungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Planerische Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1182 – Friedrich-Ebert-Straße / Haarhausstraße erfasst ein Gebiet nördlich der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Nützenberger Straße zwischen Haarhausstraße und Treppenstraße, wie in der Anlage 01 kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1182 – Friedrich-Ebert-Straße / Haarhausstraße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 1182 wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 wird abgesehen, das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 118 liegt eine Bauanfrage zur Errichtung einer „Sportbar mit Wettvermittlung“ vor. Aufgrund der Vermittlung von Sportwetten, die ein wesentlicher Bestandteil der Nutzung darstellt, handelt es sich hier bauplanungsrechtlich nicht um einen klassischen Gastronomiebetrieb sondern um eine Unterart der Vergnügungsstätte.

In den letzten Jahren ist eine neue Entwicklung im Bereich der Spielhallen- und Wettbüroansiedlungen zu verzeichnen. So werden seit 2006 zunehmend gewerberechtliche und baurechtliche Anträge für diese Nutzungen sowohl in Kerngebieten als auch in Misch- und Gewerbegebieten gestellt.

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.

Um auf die aktuelle Situation reagieren zu können und eine gesamtstädtische Bewertungsgrundlage für Automaten Spielhallen und Wettbüros einzuführen, auf die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zurückgegriffen werden kann, hat die Stadt Wuppertal im Juli das Rahmenkonzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal verabschiedet. Gemäß dem Konzept sollen diese Art der Nutzungen, die dem Vergnügen und der Zerstreuung dienen vorzugsweise in den Kerngebieten untergebracht werden. Diese Zuordnung folgt der Leitidee der Baunutzungsverordnung. Für Mischgebiete ist eine differenzierte Betrachtung geboten. So sollen grundsätzlich Mischgebiete mit einem hohen Wohnanteil bzw. mit einer nicht überwiegend gewerblichen Prägung von diesen Nutzungsarten freigehalten werden. Hierbei müssen aber im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die speziellen örtlichen Verhältnisse in die Bewertung mit einbezogen werden. Hierzu ist folgendes festzuhalten.

Das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 118 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist der nähere Bereich des Grundstückes als Mischgebiet im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO aufzufassen. Eine überwiegende gewerbliche Prägung liegt aber nicht vor, so dass Vergnügungsstätten in diesem Bereich ausnahmsweise zulässig wären. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Sportbar mit Wettvermittlung hier zugelassen werden muss, lässt sich das aktuelle Vorhaben nur mit den Mitteln der Bauleitplanung verbindlich steuern.

Der Bereich der Friedrich-Ebert-Straße ist einer der ältesten Straßenzüge von Wuppertal und wird wesentlich durch eine historische und zum Teil denkmalgeschützte Bebauung geprägt. Aufgrund der Lage an der sehr stark befahrenen und damit lauten B7 ist der Bereich aber unter Druck geraten und zählt nicht zu den bevorzugten Standorten für das Wohnen bzw. das Arbeiten/Handel/Dienstleistung. Dieses nicht zuletzt auch aufgrund der schwierigen Parkplatzsituation. Der allgemein zu verzeichnende Strukturwandel ist hier deutlich zu beobachten und führt zu Leerstand bzw. relativ häufig wechselnden Nutzungen. Allerdings gibt es auch positive Impulse durch privates Engagement / Investment zur Sanierung der bestehenden Gebäude. Zum Teil ist dieses Engagement bereits in durchgeführten Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden aber auch durch eine Neubebauung erkennbar.

Dieses stabilisiert den Straßenzug und wirkt deutlich einer Abwertung / Imageverlust entgegen. Beispielhaft sei hier die Revitalisierung des ehemaligen Areals der "ELBA"-Fabrik genannt.

Die Errichtung der Sportbar ist geeignet negative Impulse auf den Bereich auszuüben. Im Zuge eines dann zu erwartenden weiteren Ansiedlungsdruckes für artverwandte Nutzungen wäre eine deutliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation in dem Straßenzug der Friedrich-Ebert-Straße zu befürchten. Nicht zuletzt mit dem unmittelbar nebenan bereits vorhandenen bordellartigen Betrieb droht eine Stigmatisierung und Abwertung des Bereiches. Weitere Ladenlokale können unter Umnutzungsdruck geraten, weil Wettbüros und Spielhallen höhere Mieten zahlen können als der klassische tertiäre Sektor. Straßenbildwirksame Werbung und abgeklebte Schaufenster bewirken optische Beeinträchtigungen, Anwohner werden durch lange Öffnungszeiten und erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr gestört, so dass störende Einflüsse auf die Wohnnutzung in dieser ohnehin nicht bevorzugten Lage die Folge sind. Die Angebotsstruktur und -vielfalt verliert in der Folge weiter an Qualität und wird sich ausdünnen. Es ist daher städtebaulich geboten, dieser Entwicklung entgegenzusteuern.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 1182 – Friedrich-Ebert-Straße / Haarhausstraße – die wesentlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Baugebietstypen und der dort zulässigen Nutzungen treffen. Es wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, 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 dann nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB richten. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen werden sich Einschränkungen ergeben. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist gerechtfertigt, da sich der Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet nicht verändern wird. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der künftige einfache Bebauungsplan lediglich Festsetzungen der Baugebietstypen und Regelungen zur Zulässigkeit einzelner ansonsten zulässiger Nutzungen (z.B. Spielhallen bzw. Vergnügungsstätten) enthalten soll. Die Öffentlichkeit wird im Zuge der Planoffenlegung beteiligt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann der vorliegende Antrag 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.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Mit dem Bebauungsplan soll der Siedlungsbereich gefestigt und eine tendenziell drohende Abwertung entgegengewirkt werden. Dieses trägt zur der Erhaltung und Entwicklung der Stadtstruktur bei.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

4. Quartal 2012	Aufstellungsbeschluss
3. Quartal 2013	Offenlage der Planung
4. Quartal 2013	Rechtskraft der Planung

Anlagen

Anlage 01	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1182
-----------	--