

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Ingrid Sehlhoff 563 4296 563 8035 ingrid.sehlhoff@stadt.wuppertal.de
	Datum:	31.10.2012
	Drucks.-Nr.:	VO/0788/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.12.2012	Bezirksvertretung Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
05.12.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
12.12.2012	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
17.12.2012	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 778_2 - Ascheweg / Zanderhöfe - - Anordnung einer Veränderungssperre -		

Grund der Vorlage

Anordnung einer Veränderungssperre

Beschlussvorschlag

Die Satzung über eine Veränderungssperre für das Grundstück Lüttringhauser Str. 23 in Wuppertal-Ronsdorf wird gemäß Anlage 01 beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Jung

Begründung

Mit Bescheid vom 13.01.2012 wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine Wettannahme mit Stehcafé auf dem Grundstück Lüttringhauser Straße 23 gemäß §15 Abs.1 BauGB bis zum 13.01.2013 zurückgestellt, weil zu befürchten war, dass im Falle einer Realisierung des Bauvorhabens die Durchführung der Bauleitplanung unmöglich gemacht oder zumindest wesentlich erschwert werden würde.

Der Bereich des Grundstücks Lüttringhauser Straße 23 befindet sich im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 778 - Ascheweg/Zandershöfe -, für den der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal am 08.12.2010 die Aufstellung beschlossen hat, diese wurde am 22.12.2010 öffentlich bekannt gemacht. Der Offenlegungs-Beschluss wurde am 05.11.2012 gefasst, die Offenlage erfolgt vom 19.11.-21.12.2012.

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Ronsdorfer City planerisch gesteuert werden. Es ist daher zu befürchten, dass die Durchführung der zukünftigen Planung bei Zulassung des nachgefragten Vorhabens unmöglich oder wesentlich erschwert wird.

Parallel zu dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren wurde stadtgebietsweit 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.

Auch für das Zentrum von Ronsdorf sieht das Konzept eine sogenannte Ausschlusszone, in der Spielhallen und Wettbüros ausdrücklich ausgeschlossen sind und eine sogenannte Ausnahmezone in der Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Ausschlusszone befindet sich entlang der östlichen Seite der Staastraße sowie beidseitig der Lüttringhauser Straße bis zur Einmündung der Straße Zandershöfe, ca. 40 m anschließend in den Ascheweg sowie entlang der westlichen Seite der Zandershöfe bis zum Grundstück Zandershöfe 9. In dem Bereich befinden sich die meisten qualitativ hochwertigen jedoch kleinteiligen Einzelhandelsgeschäfte sowie Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe. Allerdings sind auch zwei kleinere Spielhallen aus historischer Gegebenheit vorhanden (Staastraße 37-39 und 51). Gerade ein derart ausbalanciertes Gefüge von Nutzungen reagiert sensibel auf zusätzliche Imageverluste oder gestiegene Anforderungen an Mieterträge

Da Spielhallen und Wettbüros in der öffentlichen Meinung mit einem negativen Image verbunden sind, kann eine weitere Ansiedlung von diesen Nutzungen das funktionierende Gefüge von zentrenrelevanten Angeboten durch Meidung der Bereiche und Abwanderung von Kundschaft empfindlich stören und eine Destabilisierung / Trading-Down-Effekt einleiten. Mögliche Geschäftsaufgaben mit nachfolgendem Leerstand, in den weitere, finanziell potente und somit für die Immobilieninhaber attraktive Spielhallen und Wettbüros nachrücken, kann die Folge sein. Richtigerweise werden somit hier, nach den im Konzept aufgestellten städtebaulichen Zielen, für den oben definierten Bereich des Stadtteilzentrums Ronsdorf Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen. In dieser Zone befindet sich auch das Grundstück Lüttringhauser Straße 23.

Eine Ablehnung des Bauvorhabens gem. § 34 BauGB ist nicht möglich. Die Realisierung des Vorhabens kann daher nur durch den Erlass einer Veränderungssperre verhindert werden.

Demografie-Check

nicht relevant

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

entfällt

Anlagen

01 Satzung

02 Lageplan