

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Michael Kassubek
	Telefon (0202)	563 6334
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	michael.kassubek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.11.2012
	Drucks.-Nr.:	VO/0833/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.12.2012	Bezirksvertretung Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
05.12.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1184 - Albrechtstraße / Gathe - - Aufstellungsbeschluss - Bebauungsplan 90 - Friedrichschulstraße / Nordstraße / Albrechtstraße / Höchsten und Gathe - Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung -		

Grund der Vorlage

Planerische Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1184 – Albrechtstraße / Gathe – umfasst den Baublock zwischen Albrechtstraße, Gathe, Friedrichschulstraße und Friedrichstraße, wie in der Anlage 01 kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1184 – Albrechtstraße / Gathe – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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.
3. Die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 90 – Friedrichschulstraße / Nordstraße / Albrechtstraße / Höchsten und Gathe – wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1184 beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Jung

Begründung

Für das Grundstück Albrechtstraße 4 liegt ein Bauantrag zur Umnutzung einer „Bankfiliale zu einem Wettbüro“ 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 AutomatenSpielhallen 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 betroffene Grundstück Albrechtstraße 4 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90, der für diesen Bereich Mischgebiet auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 festsetzt. Vergnügungsstätten sind daher in diesem Bereich allgemein zulässig. Somit lässt sich das aktuelle Vorhaben nur mit den Mitteln der Bauleitplanung steuern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Gebietes der Elberfelder Nordstadt, der mit Stadtumbaumitteln („Stadtumbau West“) gefördert wird. Ziel des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“ ist es, dem einhergehenden Funktionalitätsverlust der besonders vom Strukturwandel betroffenen Stadtteile entgegenzuwirken.

Im Zuge eines nicht auszuschließenden weiteren Ansiedlungsdruckes für artverwandte Nutzungen wäre eine deutliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation an der Gathe

und in den umliegenden Straßenzügen der Albrechtstraße, Friedrichschulstraße und insbesondere Friedrichstraße zu befürchten. An dieser Stelle wird auf den Bebauungsplan Nr. 1164 zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verwiesen. Der Strukturwandel, der die Friedrichstraße in einem sozial schwierigen Stadtteil prägt, wird durch ehrenamtliches Engagement der Interessensgemeinschaft Friedrichstraße begleitet. In ihr haben sich Hausbesitzer, Geschäftseigentümer und Bewohner zusammengeschlossen, um diesen Strukturwandel positiv zu beeinflussen.

Nicht zuletzt mit der unmittelbar nebenan bereits vorhandenen Anhäufung von Betrieben 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. 1184 – Albrechtstraße / Gathe – 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 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 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 Bauantrag 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

Es sind für die Stadt Wuppertal keine Kosten zu erwarten.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss	III. Quartal 2013
Satzungsbeschluss	II. Quartal 2014
Rechtskraft	II. Quartal 2014

Anlagen

Anlage 01 – Geltungsbereich B-Plan Nr. 1184

Anlage 02 – Geltungsbereich Teilaufhebung B-Plan Nr. 90