

<b>Beschlussvorlage</b>	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:	24.01.2014
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0116/14</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>05.02.2014</b>	<b>BV Elberfeld</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>12.02.2014</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1199 - Gathe / Paradesstraße - - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1199 – Gathe / Paradesstraße – erfasst einen dreieckigen Bereich zwischen der Straße Gathe im Westen, der Paradesstraße im Osten bis Preßburger Treppe im Norden.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1199 – Gathe / Paradesstraße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 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 von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet .

## **Einverständnisse**

Entfällt

## **Unterschrift**

Jung

## **Begründung**

Für das Grundstück Gathe 67a liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wettbüros vor. Des Weiteren wurde aktuell für ein weiteres Grundstück eine gleiche Nutzung inoffiziell angefragt. Hinsichtlich der Nutzungsart „Wettbüro“ handelt es sich um eine Unterart der Vergnügungsstätten gemäß Baunutzungsverordnung.

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.

Um auf die aktuell „auflebende“ 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 Gemeinde im Jahr 2012 das Rahmenkonzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros verabschiedet. Gemäß dem Konzept sollen diese Art der Nutzungen, die dem Vergnügen und der Zerstreuung dienen, vorzugsweise in den Kerngebieten untergebracht werden. Die Zuordnung folgt dabei 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. Hinsichtlich der Dichte von solchen Nutzung sollen Mindestabstände eingehalten 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 Gathe 67a liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist der nähere Bereich des Grundstückes entlang der Straße Gathe als Mischgebiet im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO aufzufassen. Mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse ist hier von einer überwiegenden gewerblichen Prägung im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO auszugehen. Somit wären Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten bis zu einer gewissen Größenordnung allgemein zulässig und entsprechen auch dem städtebaulichen Steuerungskonzept. Allerdings weist der Besatz eine übermäßige Häufung auf, die durch weitere Vorhaben noch verschärft würde. Die gewünschte Entflechtung auf einen Mindestabstand von 100 Metern von Automaten Spielhallen und Wettbüros zu- und untereinander ist nicht gegeben. Entsprechend lässt sich die Ansiedlung von weiteren Spielhallen und Wettbüros nur mit den Mitteln der Bauleitplanung verbindlich steuern.

Der Bereich der Gathe ist eine wichtige Einfallstraße in die Elberfelder Innenstadt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sowie den zahlreichen bestehenden Vergnügungsstätten (hierunter auch Automaten Spielhallen, Bordellbetriebe und Wettbüros) zählt der Bereich nicht zu den bevorzugten Standorten für das Wohnen bzw. das Arbeiten/Handel/Dienstleistung. 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. Dieses stabilisiert den Straßenzug und wirkt einer Abwertung entgegen.

Die Errichtung eines Wettbüros ist geeignet negative Impulse auf den Bereich durch die zunehmende Häufung auszuüben. Im Zuge eines zu erwartenden weiteren An siedlungsdruckes für artverwandte Nutzungen wäre eine deutliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation in dem Straßenzug der Gathe zu befürchten. Auch aufgrund der bereits vorhandenen bordellartigen Betriebe droht eine zunehmende Stigmatisierung und Abwertung des Bereiches. Weitere Ladenlokale könnten 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 negativen Entwicklung entgegenzusteuern.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 1199 die wesentlichen Kriterien zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten treffen. Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2b BauGB vorgesehen, der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird und nur Regelungen zu der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält. Dies ist gerechtfertigt, da sich der Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet nicht wesentlich verändern wird. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann verzichtet werden. Die Öffentlichkeit wird im Zuge der Planoffenlegung beteiligt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes können 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	<b>+</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>0</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

#### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

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

### **Kosten und Finanzierung**

Entfällt

### **Zeitplan**

1. Quartal 2014	Aufstellungsbeschluss
4. Quartal 2014	Offenlegungsbeschluss
1. Quartal 2015	Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Planes

### **Anlagen**

Anlage 01 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1199