

**Ressort Bauen und Wohnen**

# **Bebauungsplan 1244**

## **– Deutscher Ring / Giebel –**

### **Begründung**

Offenlegungsbeschluss

Januar 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....	3
3.	Formelles Verfahren .....	4
4.	Planungsrechtliche Situation .....	5
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	5
4.3	Landschaftsplan .....	5
4.4	Bebauungspläne, Durchführungspläne und Fluchtlinienpläne .....	5
4.5	Zulässigkeit von Vorhaben .....	5
4.6	Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB .....	6
5.	Gebietsbeschreibung .....	7
5.1	Lage und Charakter des Plangebiets .....	7
5.2	Berücksichtigung von Umweltbelangen .....	7
6.	Begründung einzelner Planinhalte .....	8
7.	Kosten .....	8
8.	Rechtsgrundlagen und Quellen .....	9

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1244 erfasst einen Bereich des Gewerbeareals „Deutscher Ring“ nördlich der Straße Deutscher Ring zwischen der Straße Giebel im Westen – ab Hausnummer 38 nach Osten verspringend und dem WSW Betriebshof im Osten in einer Tiefe von ca. 320 m bis ca. 370 m.

## **2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Die Ansiedlung von Automaten Spielhallen und Wettbüros haben in vielen Fällen erhebliche Auswirkungen auf den städtischen Raum. Sehr häufig sind es negative Auswirkungen, die städtebauliche Spannungen auslösen und zu einem Regelungsbedarf führen. Der Stadt Wuppertal lag eine Bauvoranfrage auf Errichtung einer Automaten Spielhalle für die Immobilie Deutscher Ring 44 vor (zwischenzeitlich wurde der Antrag zurückgezogen). Das Grundstück liegt bislang nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Auf Grund der tatsächlichen Gebietsprägung als faktisches Gewerbegebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO ist davon auszugehen, dass Automaten Spielhallen im Plangebiet prinzipiell planungsrechtlich genehmigungsfähig sind. Durch die Aufstellung dieses Planes soll für einen Teilbereich des Gewerbeareals (Gesamtfläche ca. 46 ha) die Verträglichkeit von hinzutretenden Automaten Spielhallen und Wettbüros abschließend geklärt werden. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde am 29.06.2017 gefasst. Eine gesamte Erfassung des Gewerbeareals in einem einzelnen Bebauungsplanverfahren soll nicht erfolgen, da Teilbereiche im Westen bereits durch den älteren Bebauungsplan 620 – Giebel – erfasst werden, hier wäre die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Für die weiter östlich liegenden Bereiche des Gewerbeareals ist derzeit kein Umnutzungsdruck erkennbar. Diese sollen zunächst nicht in den Planungsraum einbezogen werden.

Für den Planbereich ist näher zu betrachten, dass Automaten Spielhallen aber auch Wettbüros (derzeit stärker expandierend) als Unterart der Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ geeignet sind städtebauliche Spannungen in ihrem Umfeld zu erzeugen. Hierzu zählen vor allem:

- der sog. Trading-Down-Prozess (Qualitäts- und Niveauverlust von homogenen Nutzungsarealen),
- ein Imageverlust für das Umfeld auf Grund der geringen Akzeptanz dieser Nutzung bei einem großen Teil der Bevölkerung,
- die Verdrängung von klassischen Gewerbebetrieben durch die höheren Flächenerträge von Automaten Spielhallen und Wettbüros und damit die Bereitschaft höhere Mieten oder Grundstückspreise zu zahlen,
- die Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbilds durch aggressive Aufmachung, verklebte Schaufenster, grelle und übertriebene Werbung (soweit gewerberechtlich zulässig).

Das Antragsgrundstück liegt diesbezüglich innerhalb eines großflächigen Gewerbegebietes am Deutschen Ring, direkt an der Autobahn A 46 zwischen den Anschlussstellen Varresbeck und Sonnborner Kreuz. In dem Planbereich sind aktuell verschiedene Nutzungen untergebracht: u.a. verschiedene Betriebe des klassischen produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes,

Dienstleistungsbetriebe, Fahrzeughandel einschließlich Werkstatt, Baustoffhandel, Veranstaltungshalle, Messebau, Automotive, Speditionen, Lagerplätze, Indoor Kartbahn ein Saunacub und eine leerstehenden Tennishalle.

Eine ausführliche Analyse des Vergnügungsstättenbestandes und der Folgen weiterer Ansiedlungen sind im Spielhallenkonzept der Stadt Wuppertal von 2012 dokumentiert. In diesem Konzept ist der strategische Umgang mit weiteren Ansiedlungen von Spielhallen und Wettbüros dargestellt (siehe auch Kapitel 5). Aufgrund der seitdem betriebenen Bauleitplanung konnte ein unverträgliches Anwachsen der (genehmigten) Glücksspielangebote im Stadtgebiet unterbunden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt vor dem Hintergrund des § 9 Abs. 2b BauGB das Ziel, im festgelegten Plangebiet eine Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur im Gewerbeareal Deutscher Ring zu verhindern. Insbesondere die drohende Verdrängung von klassischen Gewerbebetrieben. Zu diesem Zwecke wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von AutomatenSpielhallen und Wettbüros planerisch gesteuert.

### 3. Formelles Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB 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 wurde verzichtet. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist gerechtfertigt, weil die planerischen Steuerungsabsichten sich auf den Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2b BauGB beschränken (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der künftige Bebauungsplan wird lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von bestimmten Arten und Unterarten von Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros) enthalten. Die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der Planoffenlegung beteiligt.

In diesem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden lediglich einzelne bauliche Nutzungen (hier: Spielhallen und Wettbüros) über textliche Festsetzungen feingesteuert. Abgesehen von der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs handelt es sich bei diesem Plan um einen Textbebauungsplan. Daher beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1244 – abgesehen von der baulichen Nutzungsart Spielhalle und Wettbüro – weiterhin ausschließlich nach § 34 BauGB.

Die Art der baulichen Nutzung wird dabei **nicht** allgemein durch Ausweisung eines Baugebiets nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auch werden **keine** weiteren Festsetzungen vorgenommen wie etwa das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Gebäudehöhen, Grund- und Geschossflächenzahl etc.), die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise. Der faktisch zulässige Entwicklungsrahmen nach § 34 BauGB ergibt sich aus dem sogenannten Einfügungsgebot und wird durch die Planung nur unwesentlich eingeschränkt.

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP) sind keine Grundsätze und Ziele der Raumordnung definiert, die auf die vorliegende Bebauungsplanung durchschlagen bzw. im Widerspruch zu ihr stehen.

Aus dem Regionalplan (RPD) für den Teilbereich Wuppertal (L4708) ergeben sich ebenso keine durchschlagenden Anforderungen an diesen Bebauungsplan.

Der vorliegende Bebauungsplan mit seinen geplanten Regelungen ist nach alldem an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Westlich und östlich des Plangebiets schließen sich weitere gewerbliche Bauflächen an. Südlich der Straße Deutscher Ring liegen Wohnbauflächen und verläuft die Autobahn A46 mit entsprechender Darstellung. Nördlich des Plangebietes verläuft eine ehemalige Bahntrasse (heute Fuß- und Radweg) an das weitere gewerbliche Bauflächen anschließen.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans das Wesen einer gewerblichen Baufläche nicht verändert, ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

### **4.3 Landschaftsplan**

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Er wird auch nicht von Regelungen einer früheren Landschaftsschutzverordnung betroffen.

### **4.4 Bebauungspläne, Durchführungspläne und Fluchtlinienpläne**

Das Plangebiet 1244 schließt unmittelbar an den westlich angrenzenden Bebauungsplan 620 an. Dieser setzt die Flächen innerhalb seines Bereiches als Industriegebiete fest. Des Weiteren besteht im süd-östlichen Bereich ein Anschluss an den Bebauungsplan 576, der eine reine Straßenplanung zum Inhalt hat. Ebenso im südlichen Anschluss bestehen noch Festsetzungen aus dem älteren Fluchtlinienplan 826 (förmlich festgestellt am 09.04.1913 bzw. am 31.10.1927). Die mit dem Fluchtlinienplan festgesetzte Straßenplanung ist allerdings inzwischen obsolet geworden, zum einen durch die Autobahnplanung der A46, zum anderen durch den o.a. Bebauungsplan 576. Die verbleibenden Fragmente des Fluchtlinienplanes 826 sollen innerhalb eines eigenständigen Verfahrens zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1244 aufgehoben werden.

### **4.5 Zulässigkeit von Vorhaben**

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht im Geltungsbereich von rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen (§§ 30 bzw. 33 BauGB). Das Plangebiet befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Soweit die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der

Baunutzungsverordnung<sup>1</sup> (BauNVO 2017) entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in §34-Gebieten nach seiner Art allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO 2017 in dem Baugebiet zulässig ist.

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung werden geprägt durch Gewerbebetriebe der unterschiedlichsten Betriebstypen. Die beantragte Spielhalle als Auslöser für die Planung wäre auf Grund seiner Größe (über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche) als eine sog. kerngebietstypische Vergnügungsstätte hier im Einzelfall zulässig. Der Antrag wurde aber aufgegeben.

#### **4.6 Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB**

Durch den Rat der Stadt wurde in 2012 das Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automaten-Spielhallen und Wettbüros in Wuppertal (Spielhallenkonzept) beschlossen. Das Konzept entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung auf die Zulässigkeit von Automaten-Spielhallen und Wettbüros. Es kann nur innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Es ist daher gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Das Spielhallenkonzept verfolgt grundsätzlich den Ansatz, Spielhallen und Wettbüros in den Kernbereichen der Stadt zu sammeln, soweit dies für diese innerstädtischen Bereiche verträglich ist. Als Kernbereiche sind vor allem die Innenstadtbereiche, Zentren und Stadtteilzentren definiert. Das Konzept sieht eine gestufte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen vor, um einerseits den Vergnügungsstätten ein angemessenes Raumangebot zu verschaffen und gleichzeitig die oftmals deckungsgleichen zentralen Versorgungsbereiche in ihrem Fortbestand zu sichern. Neben der City von Elberfeld sollen dem Konzept nach Vergnügungsstätten zudem in die Barmer Innenstadt gesteuert werden.

Im Gegenzug sollen diejenigen Bereiche der Stadt, die sich nicht in zentralen Lagen befinden bzw. zu den Zentren gehören, von Automaten-Spielhallen und Wettbüros im Wesentlichen freigehalten werden, wenn negative Auswirkungen auf die Wohnnutzungen zu erwarten sind. Dies gilt auch für die übrigen wohnbaulich und gewerblich genutzten Bereiche des Stadtgebietes. Die für die Stadt wichtigen gewerblichen Bauflächen sollen von solchen Nutzungen freigehalten werden, um zu befürchtende Verdrängungsprozesse zu unterbinden<sup>2</sup>. Darüber hinaus wurden durch das Spielhallenkonzept städtebauliche Qualitätsstandards definiert, die in der Bauleitplanung ebenso wie in der Vorhabengenehmigung zu berücksichtigen sind. Das Spielhallenkonzept empfiehlt, in einem Abstand von 50 m (unmittelbarer Nahbereich) um soziale und kirchliche Einrichtungen Automaten-Spielhallen bzw. Wettbüros pauschal auszuschließen, um Nutzungskonflikte zwischen den Nutzergruppen auszuschließen. Im gleichen Zuge wird empfohlen, dass dieser Abstand innerhalb eines Kerngebiets auch unterschritten werden kann, wenn das Gebiet überwiegend gewerblich geprägt ist und das Wohnen als entsprechende Nutzergruppe nur eine untergeordnete Rolle spielt. Analog dazu ist es auch zulässig, im Rahmen der Bauleitplanung größere Abstände zu bestimmten sozialen Versorgungseinrichtungen einzuhalten, wenn innerstädtische Bereiche gerade nicht überwiegend gewerblich genutzt sind bzw. die Wohnfunktion des Quartiers eine bedeutende Rolle spielt.

---

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

<sup>2</sup> Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal, 2012

Hinweis:

*Die Abstandsregelungen, die sich aus dem Glückspielrecht*

- 350 Meter für Spielhallen untereinander aus § 16 Abs. 3 AG GlüStV NRW vom 13. November 2012 (GV. NRW. S. 524) sowie
- 200 Meter für Wettbüros untereinander und zu öffentlichen Jugendhilfeeinrichtungen aus § 22 GlückspielVO NRW vom 11. Dezember 2008 (GV. NRW. S. 860), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 483)

*ergeben, gelten unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und werden durch diesen nicht berührt.*

Gemäß dem Steuerungskonzept sollen Gewerbegebiete grundsätzlich von Automaten Spielhallen und Wettbüros freigehalten werden. Ausnahmen können unter definierten Voraussetzungen, wie diese im Konzept genannt sind, zugelassen werden (ausführlich in Punkt 6 der Begründung). Hierzu ist das städtische Handlungsprogramm Gewerbeflächen (aus 2011 in der Fortschreibung 2017) zu beachten.

## **5. Gebietsbeschreibung**

Gegenstand der Planung ist die Steuerung von bestimmten Vergnügungsstätten im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet. Demnach beschränkt sich die Beschreibung der Bestandssituation im Wesentlichen auf Aussagen zu Vergnügungsstätten und deren Wechselwirkung mit anderen (schutzbedürftigen) Nutzungen. Eine ausführliche Analyse und Bewertung der technischen Infrastruktur des Plangebiets ist hierbei nicht erforderlich. Ebenso sind wesentliche Umweltauswirkungen auf Grund der Steuerung von Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **5.1 Lage und Charakter des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Elberfeld-West und ist Teil eines größeren gewerblichen Areals. Im Plangebiet sind nur geringe Leestände zu verzeichnen, hierunter das Antragsgrundstück für die Automaten Spielhalle. Es sind verschiedenste Betriebe und Betriebsarten anzutreffen, u.a. Betriebe des klassischen produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes, Dienstleistungsbetriebe, Fahrzeughandel einschließlich Werkstatt, Baustoffhandel, Veranstaltungshalle, Messebau, Automotive, Speditionen, Lagerplätze, Indoor Kartbahn ein Saunaclub und eine leerstehenden Tennishalle. Die Fluktuation im Plangebiet ist, soweit erkennbar, gering. Im Plangebiet selbst befinden sich keine sozialen Einrichtungen.

### **5.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird u. a. von der (förmlichen) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Davon unabhängig sind in jeder Bauleitplanung die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Bei einem Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB enthält, handelt es sich um einen Sonderfall. Durch die Beschränkung der Regelungsinhalte auf eine Nutzungseinsteuern (hier: Nutzungseinschränkung) im Bereich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet. Insofern sind Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis i BauGB nicht zu erwarten. Insofern werden auch keine

kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet, die im Verfahren vertieft zu betrachten wären.

## **6. Begründung einzelner Planinhalte**

Durch den Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 2b BauGB festgesetzt, dass Automaten Spielhallen und Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig sind. Dazu wird folgende textliche Festsetzung in die Plankarte aufgenommen:

In Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweisen zulässigen Automaten Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.

Begründung: Der Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2b BauGB erstreckt sich auf folgende, hier maßgebliche, Zielstellung:

Verhinderung einer Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, Häufung von Vergnügungsstätten und der Verdrängung von klassischen Gewerbebetrieben.

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen (aus 2011 in der Fortschreibung 2017) zeigt, dass Wuppertal bald an die Grenzen der verfügbaren gewerblichen Bauflächen stoßen wird und das trotz der intensiven Bemühungen um Brachflächenrecycling. Diese Tatsache verschärft das Problem eines drohenden Flächenengpasses. Entsprechend ist ein umsichtiger Umgang mit den gewerblichen Bauflächen angezeigt. Bereits erfolgte Umnutzungen als auch aktuelle Nachfragen im Gebiet zeigen ein Verdrängungsgeschehen, bei dem Betriebe z.B. aus dem Bereich Handwerk, Industrie oder auch Großhandel im Ansiedlungswettbewerb stehen und unter Druck geraten. Automaten Spielhallen und Wettbüros sind diesbezüglich in der Lage meist einen sehr viel höheren als den für eine gewerbliche Nutzung typischen Grundstückspreis zu zahlen. Damit erhöht sich insgesamt die Preiserwartung privater Grundstückseigentümer und erschwert die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben des produzierenden, verarbeitenden und artverwandten Sektors. Die Glücksspielangebote verdrängen damit die originäre Zielgruppe von Gewerbegebieten. Der Schutz der Gewerbegebiete zu Gunsten des produzierenden, verarbeitenden und artverwandten Sektors soll deswegen als Leitbild konzeptionell und umsetzend innerhalb dieser Bauleitplanung verfolgt werden.

Die im Spielhallenkonzept genannte Ausnahmesituation (um dennoch Glücksspielbetriebe ansiedeln zu können) eines sich durch wirtschaftliche und / oder immissionsschutzrechtliche Zwangslagen abzeichnenden städtebaulichen Missstandes im Plangebiet ist hier nicht erkennbar. Die Einschränkung der Zulässigkeit von Automaten Spielhallen und Wettbüros ist somit geeignet, die etablierten gewerblichen Nutzungen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vor Fehlentwicklungen zu schützen. Daher ist eine Einschränkung dieser Nutzungen für das Plangebiet städtebaulich erforderlich und angemessen.

## **7. Kosten**

Durch das eingeleitete Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

## **8. Rechtsgrundlagen und Quellen**

- Flächennutzungsplan Wuppertal, bekanntgemacht am 17.01.2005
- Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automaten Spielhallen und Wettbüros in Wuppertal aus 2012.
- Handlungsprogramm Gewerbeflächen aus 2011 in der Fortschreibung von 2017