Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
Ressort Bauen und Wohnen

Drucks.Nr. VO/0868/20

Bebauungsplan 1259

- Staasstraße –

Begründung

Satzungsbeschluss

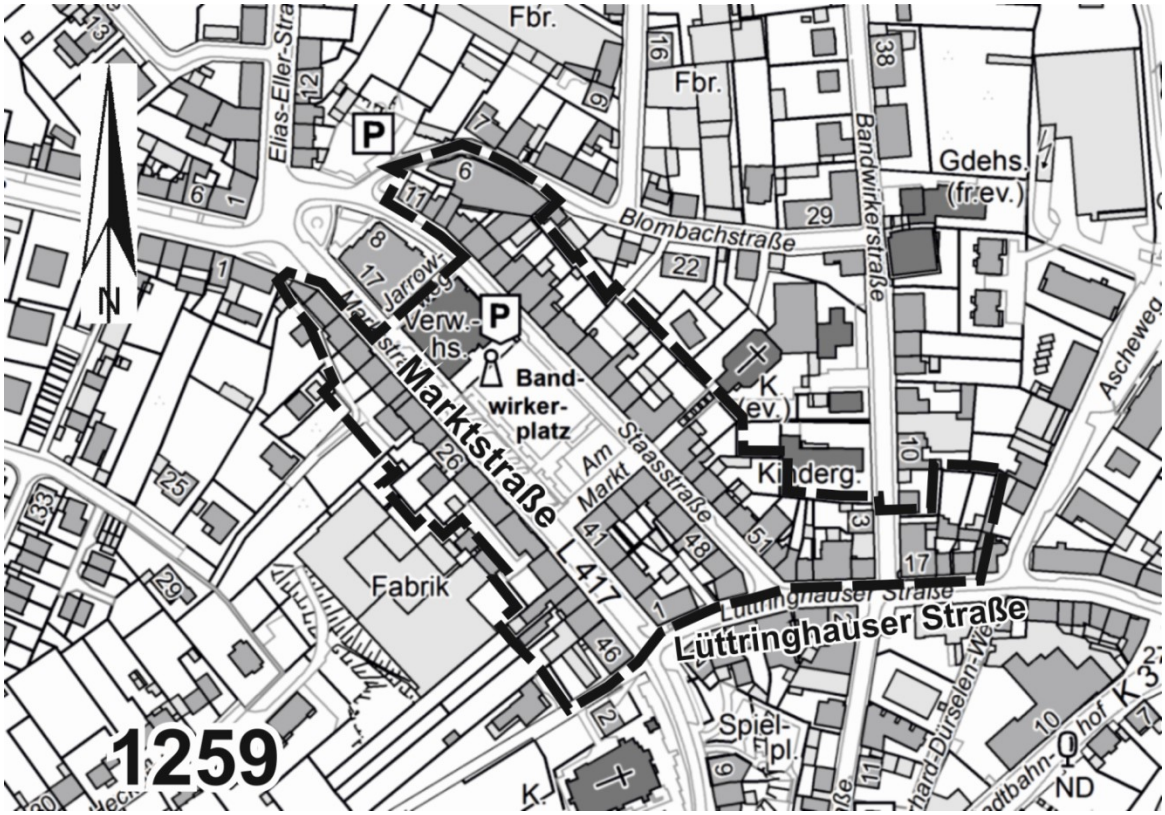
November 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich 3
2. Planungsrechtliche Situation 3
3. Anlass und Ziele der Planung 4
4. Vormelles Verfahren 6
5. Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB 6
6. Berücksichtigung von Umweltbelangen 8
7. Begründung der Planinhalte im Einzelnen 8
8. Festsetzungen und Hinweise 9

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Blombachstraße 6 und 8, Staasstraße 11 bis 53, Lüttringhauser Straße 1 bis 21 sowie Marktstraße 10 bis 46 samt Hintergelände im Zentrum des Stadtbezirkes Ronsdorf.



2. Planungsrechtliche Situation

Im Landes- und Regionalplan sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.
Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal sind die Flächen beidseitig der Staasstraße als Kerngebiet bzw. die Fläche des Stadtplatzes als Grünfläche dargestellt. Nordöstlich der Marktstraße sind die Flächen ebenfalls als Kerngebiet dargestellt und südwestlich als Wohnbaufläche bzw. als gewerbliche Baufläche. Die im Geltungsbereich befindlichen Anteile der Lüttringhauser Straße sind ebenfalls als Kerngebiet dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die betroffenen Flächen befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sodass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben sich nach § 34 BauGB richtet.
Der Bebauungsplan 1259 grenzt südlich an den Bebauungsplan 691 und den Durchführungsplan 78 sowie nördlich an den Bebauungsplan 79 und überlagert dort die jeweiligen Straßenbegrenzungslinien. Diese Straßenbegrenzungslinien behalten auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 1259 ihre Gültigkeit.
Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gelten die gewerblichen Regelungen zur Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros.

3 Anlass und Ziele der Planung

Am 04.03.2019 wurde für das Grundstück Staasstraße 33 in Wuppertal Ronsdorf ein Bauantrag für eine Nutzungsänderung zur Sportwetten eingereicht. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der in der unmittelbaren Nähe vorkommenden Nutzungen, es handelt

sich um das Stadtteilzentrum von Ronsdorf, ist die Umgebung als Kerngebiet einzustufen. In Kerngebieten sind Automatenspielhallen und Wettbüros allgemein zulässig, somit wäre das beantragte Vorhaben nach § 7 Abs. 8 BauNVO zulässig. Letztendlich bestand kein Interesse an der Bescheidung des Antrages, da die eventuell zu erteilende Genehmigung wegen der fehlenden Zustimmung des Eigentümers der Immobilie nicht umgesetzt werden könnte. Dennoch zeichnet sich in der unmittelbaren Umgebung ein erhöhter Nachfragedruck für derartige Vergnügungsstätten ab, was eine städtebauliche Steuerung notwendig macht.

In der obergerichtlichen Rechtsprechung unterscheidet man zwischen einer Wettannahmestelle als Ladengeschäft (vergleichbar einer Lotto-Toto-Annahmestelle) und einem Wettbüro als Vergnügungsstätte. Demnach fallen unter den Begriff „Wettbüro“ Räumlichkeiten, die über Bildschirme verfügen und Aufenthaltsqualitäten besitzen, die dem Kunden Möglichkeiten bieten, die Wettangebote live zu verfolgen, was bei einer reinen Annahmestelle nicht der Fall ist.
Aus dem eingereichten Bauantrag geht hervor, dass die Räume über Sitzmöglichkeiten verfügen, was ein Wettbüro annehmen lässt.

In der näheren Umgebung, an der Staasstraße 37 und 51 befinden sich bereits Spielhallen. Diese Vergnügungsstätten befinden sich in einer Entfernung von weniger als 100 m zueinander, was eine Gefahr von Häufung von Spielhallen- oder Wettbüroansiedlungen befürchten lässt.

Vergnügungsstätten sind laut der BauNVO in Kerngebieten, Gewerbegebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten entweder allgemein oder ausnahmsweise zulässig und dienen als solche der Freizeitgestaltung und Zerstreuung. Eine Anhäufung von Automatenspielhallen und Wettbüros, die eine Unterart der Vergnügungsstätten darstellen, kann jedoch negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld haben.

Hierzu zählen vor allem:
- der sog. Trading-Down-Prozess (Qualitäts- und Niveauverlust von vor allem von Geschäftslagen bis hin zur Destabilisierung und Verödung innerstädtischer Lagen),
- ein Imageverlust für den umliegenden Straßenzug auf Grund der geringen Akzeptanz dieser Nutzung bei einem großen Teil der Bevölkerung,
- die Verdrängung des traditionellen Einzelhandels oder Gewerbes durch die höhere Mietzahlungsfähigkeit des betreffenden Teilsegments der Vergnügungsstättenbranche,
- die Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbilds durch aggressive Aufmachung, verklebte Schaufenster, grelle und übertriebene Werbung.

Im der Nachbarschaft des Grundstückes Staasstraße 33 prägen im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen und in den darüber liegenden Geschossen Wohnnutzungen die Umgebung.

Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen kerngebietstypischen und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Von einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte ist auszugehen, wenn sie eine Nutzungsgröße von mehr als 100 qm besitzt. Diese Zuordnung ergibt sich nicht aus einer bundes- oder landesrechtlicher Regelung, sondern viel mehr aus der Rechtsprechung. Da das beantragte Wettbüro eine Gesamtfläche von ca. 88,5 qm besäße, wäre sie gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem Kerngebiet allgenmein zulässig.

Das Ronsdorfer Zentrum, vor allem im Bereich der Staasstraße und der Marktstraße, zeichnet sich durch kleinflächige aber vielfältige und attraktive Einzelhandels- und Dienstleitungsbetrieb sowie öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen und kompakte Ausdehnung aus. Derartige Nutzungsstrukturen reagieren allerdings durchaus sensibel auf städtebauliche Störungen, die eine vermehrte Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros nach sich ziehen. Erschwerend hinzu

kommt, dass sich zwischen den Grundstücken Staasstraße 37 und 42 der Hauptzugang zur der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde in Ronsdorf befindet. Dabei ist zu vermerken, dass einer der Hauptziele der städtebaulichen Steuerung in solchen Gemengelagen gerade die Entflechtung dieser beiden Nutzungen - Vergnügungsstätten und sozialen und kirchlichen Einrichtungen - untereinander ist. Des Weiteren befinden sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf jeder Grundstückseinheit wohnbauliche Nutzungen, die ebenfalls negativ auf durch Vergnügungsstätten hervorgerufene Auswirkungen reagieren.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt vor dem Hintergrund des § 9 Abs. 2b BauGB das Ziel, im festgelegten Plangebiet

1. Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen und Verdrängung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und anderer schutzbedürftigen Anlagen,
2. eine Beeinträchtigung der Standortqualität im Hinblick auf das Angebotsniveau und -profil und das Image, sowie
3. Beeinträchtigung von sozialen Einrichtungen im näheren Umfeld

zu verhindern. Zu diesem Zwecke wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros gesteuert.

4. Formelles Verfahren

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes soll lediglich die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros zwecks Verhinderung nachteiliger, städtebaulicher Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld gesteuert werden. Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 9 Abs. 2b BauGB lediglich die Festsetzung betreffend die Zulässigkeit, der genannten Vergnügungsstätten, die Zulässigkeit aller weiteren Nutzungen wird weiterhin gem. § 34 BauGB entschieden. Aus diesem Grund kann das Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. 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 ist verzichtet worden. Die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der Planoffenlegung beteiligt. Der Bebauungsplan ist in der Zeit vom 10.06.2020 bis zum 22.07.2020 offengelegt worden.

5. 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 Automatenspielhallen und Wettbüros in Wuppertal (Spielhallenkonzept) beschlossen. Das Konzept entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung auf die Zulässigkeit von Automatenspielhallen 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.

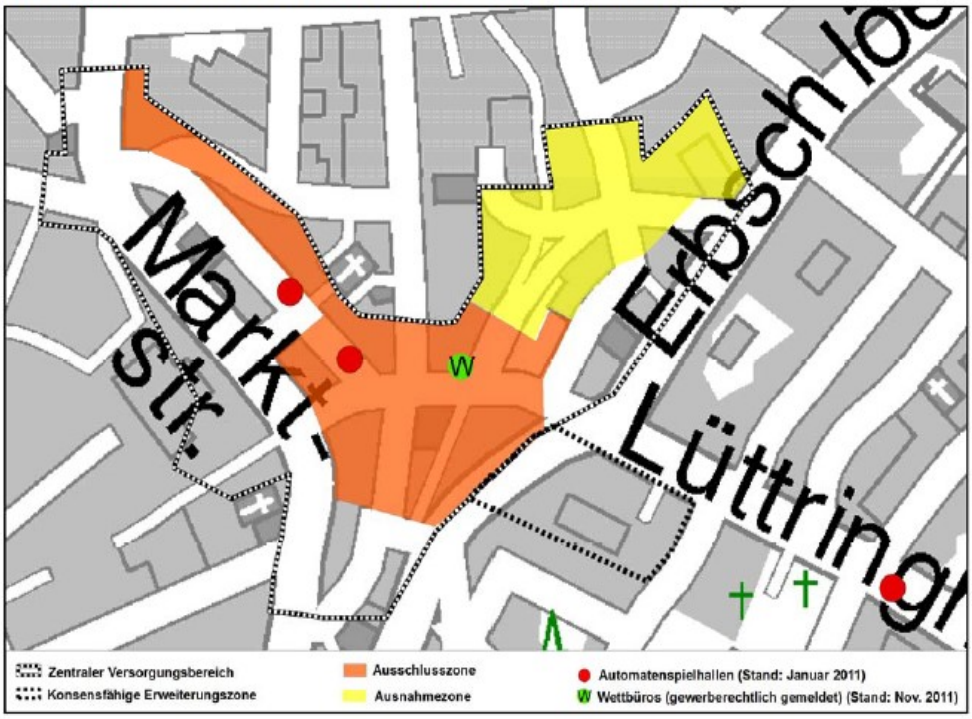
Das Spielhallenkonzept verfolgt grundsätzlich den Ansatz, Spielhallen und Wettbüros in den Kernbereichen der Stadt zu sammeln, soweit dies für diese innerstädtischen Bereiche verträglich ist. Als Kernbereiche sind vor allem die Innenstadtbereiche, Zentren und Stadtteilzentren definiert. Das Konzept sieht 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 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 Automatenspielhallen und Wettbüros im Wesentlichen freigehalten werden, wenn negative Auswirkungen auf die Wohnnutzungen zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für die übrigen wohnbaulich und gewerblich genutzten Bereiche des Stadtgebietes. 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 Automatenspielhallen bzw. Wettbüros pauschal auszuschließen, um Nutzungskonflikte zwischen den Nutzergruppen zu verhindern. 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.

Für den Bereich des zentralen Versorgungsbereiches in Ronsdorf beinhaltet das Spielhallenkonzept Aussagen zu den Bereichen Ascheweg, Staasstraße und teilweise der Lüttringhauser Straße. Der Bereich Ascheweg verfügt über mehrere großflächige Handelsimmobilien, die nicht dem städtebaulichen Umnutzungsdruck unterliegen wie die kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe. Daher sind in dem Bereich Automatenspielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zulässig.

Die im Spielhallenkonzept enthaltenen Aussagen zu Staasstraße und Lüttringhauser Straße sehen dort, aufgrund der Kleinteiligkeit des Einzelhandelsbesatzes, den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros vor.

Abbildung 12: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Ronsdorf



Quelle: Stadt Wuppertal: Ressort Stadtentwicklung u. Städtebau.
Eigene Darstellung © 2011

6. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird von einer 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. Die Regelungsinhalte beschränken sich auf die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten. Die sonstige Zulassung von Vorhaben richtet sich nach wie von gem. § 34 BauGB, insofern sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten und keine Kompensationsleistungen zu entrichten. Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB sind nicht zu erwarten.

7. Begründung der Planinhalte im Einzelnen

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich eine einzelne Festsetzung getroffen, und zwar die zur Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros.

Das Ronsdorfer Zentrum wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal aus dem Jahr 2015 neben den zentralen Versorgungsbereichen der Hauptzentren in Elberfeld und Barmen als ein auf den Bedarf in Ronsdorf abgestimmtes Nebenzentrum geführt.

Die Haupteinzelhandelsbetriebe in Ronsdorf entwickelten sich vor allem entlang des Ascheweges und ergänzend dazu an der Lüttringhauser Straße. Hier konzentriert sich der großflächige Einzelhandel, ein Umnutzungsdruck auf diesen Einzelhandel dürfte hier eher gering sein, die Konkurrenz der ertragsstarken Spielhallen ist hier nicht zu befürchten. Deswegen empfiehlt das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1259 befindlichen Flächen entlang der Staasstraße und Marktstraße verfügen eher über kleinteiligen Einzelhandelsbesatz samt des Wochenmarktes, den zentralen ÖPNV Haltepunkt, einige Dienstleitungsbetriebe sowie den Hauptzugang zu der evangelischen Kirche in Ronsdorf. Ab dem ersten Obergeschoß befinden sich in dem Bereich meistens und entlang der Marktstraße in einigen Wohneinheiten sogar durchgehend wohnbauliche Nutzungen. Dieses Besatzsystem reagiert sensibel auf negative städtebauliche Auswirkungen und Verdrängungseffekte ertragsstarker Nutzungen wie es die Spielhallen und Wettbüros sind. Zu den negativen städtebaulichen Auswirkungen gehören neben Trading-Down-Effekten auch Ruhestörung durch Lärm in einer wohnbaulichen Umgebung, da laut der Gewerberechtsordnung (GewRV) aus dem Jahr 2009 die Sperrfristen für Spielhallen und Wettbüros bis weit in die Nachtstunden reichen. Aus diesen Gründen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1259 Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen. Demnach folgt der Bebauungsplan der Empfehlung des Spielhallenkonzeptes.

8. **Festsetzungen und Hinweise**

Folgende Festsetzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingetragen.

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1259 sind Automatenspielhallen und Wettbüros nicht zulässig.“

Folgende Hinweise werden eingetragen:

1. In diesem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden lediglich einzelne bauliche Nutzungen (hier: Automatenspielhallen und Wettbüros) über textliche Festsetzungen gesteuert. Abgesehen von der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs handelt es sich bei diesem Plan um einen Textbebauungsplan.

2. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB beurteilt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1259 – abgesehen von der baulichen Nutzungsart Automatenspielhalle und Wettbüro –weiterhin ausschließlich nach § 34 BauGB.