

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 1054 – Werther Hof / Lindenstraße – 1. Änderung

Begründung

Offenlegungsbeschluss

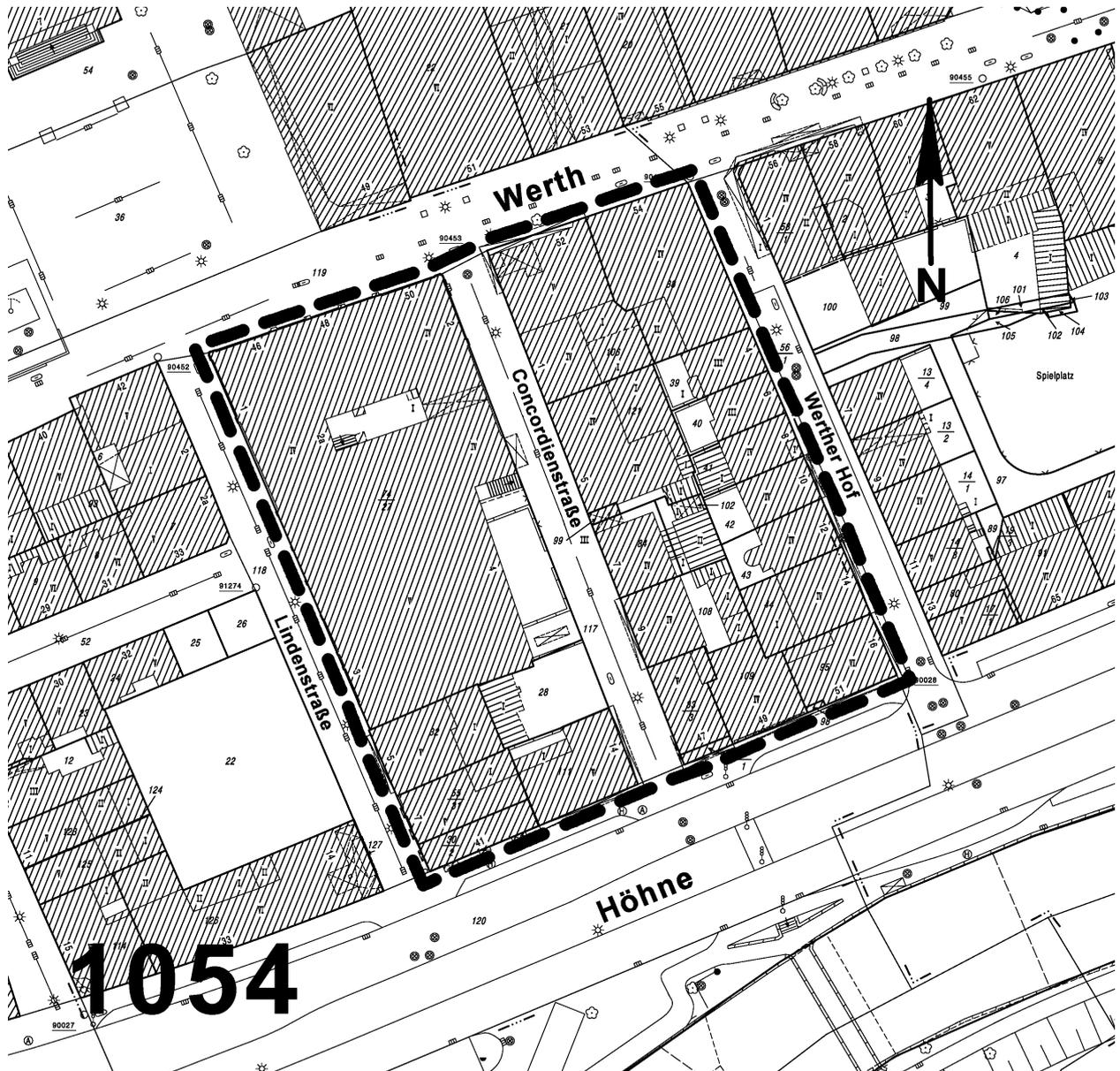
August 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
3.	Bestandssituation.....	5
4.	Formelles Verfahren	5
5.	Planungsrechtliche Situation	6
6.	Inhalt der Planänderung und Begründung.....	7
	6.1 Planungsrechtliche Festsetzung für Kerngebiete	7
	6.2 Textliche Festsetzungen	8
7.	Kosten.....	8
8.	Rechtsgrundlagen und Quellen	9
	8.1 Rechtsquellen	9
	8.2 Planwerke.....	9

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1054 – Werther Hof / Lindenstraße– umfasst die Flächen zwischen Werth im Norden, Höhe im Süden, Werther Hof im Osten und der Lindenstraße im Westen.



2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Für das Gebäude Lindenstraße 3 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für ein Wettbüro gestellt. In früheren Jahren wurden die Räume durch eine Spielhalle genutzt. Das Vorhaben wurde auf Basis des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1054 (Drucksache VO0324/21) zurückgestellt.

Die Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan 1054 – Werther Hof/ Lindenstr – (Anlage 2 zu Drucksache VO2980/04) beschreibt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1054 bereits

als „Problemzone“ im Sinne der ausgewiesenen Sorgfaltszonen des damals aktuellen Spielhallenkonzeptes von 1986. Aufgrund des negativen städtebaulichen Erscheinungsbildes und den Einflüssen auf Image und funktionalen Zusammenhang sowie der herausragenden stadträumlichen Lage des Geltungsbereiches als südliche Begrenzung des Rathausvorplatzes am Werth in zentraler City-Lage wird es aus städtebaulicher Sicht für erforderlich erachtet, die Nutzungen als Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Kinos, Video-Peep-shows, u.a.) auszuschließen.

Dieses Ziel schlägt sich wie folgt in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes 1054 nieder:

Festsetzungen für das Kerngebiet (MK)

Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind von den gem. § 7 Abs. 2 Satz 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von baulichen Anlagen nicht zulässig:

- Spielhallen, Sexkinos, (Video-) Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter und Dirnenunterkünfte
- Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops)

Diese im rechtlichen Sinne abschließende Aufzählung beinhaltet lediglich Spielhallen und keine Wettbüros, da diese zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine städtebauliche Relevanz hatten.

Bei der Nutzung als Wettbüro handelt es sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung um eine Unterart der Vergnügungsstätten, zu deren Regelung der Ansiedlung der Rat der Stadt Wuppertal am 02.07.2012 ein städtebauliches Konzept beschlossen hat (Drucksache VO/0290/12 „Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal“). Hierin sind Kriterien zur Standortbeurteilung enthalten sowie Abgrenzungen von innerstädtischen Gebieten, in denen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil einer solchen Abgrenzung von innerstädtischen Gebieten. Hierzu ist in Anlage 03 ein Ausschnitt aus einer Karte zur City Barmen mit Darstellung der Ausschlusszone für Vergnügungsstätten beigelegt.

Die Notwendigkeit zum Ausschluss ist im Konzept dadurch begründet, dass Wettbüros wie auch Spielhallen als Unterarten der Vergnügungsstätten regelmäßig städtebauliche Spannungen erzeugen. Diese stellen sich folgendermaßen dar:

- Trading-Down-Prozess (Qualitäts- und Niveauverlust vor allem von Geschäftslagen bis hin zur Destabilisierung und Verödung innerstädtischer Lagen),
- ein Imageverlust für den umliegenden Straßenzug aufgrund der geringen Akzeptanz dieser Nutzung bei einem großen Teil der Bevölkerung,
- Leerstände, die weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten nach sich ziehen können,
- die Verdrängung des traditionellen Einzelhandels oder Gewerbes durch die höhere Mietzahlungsunfähigkeit des betreffenden Teilssegmentes der Vergnügungsstättenbranche und
- die Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes durch aggressive Aufmachung, verklebte Schaufenster, grelle und übertriebene Werbung.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient somit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Es ist deshalb aus städtebaulichen Gründen erforderlich, den Bebauungsplan 1054 dahingehend zu ändern, dass auch Wettbüros ausgeschlossen werden, um der Berücksichtigung der Ziele der Planung gemäß des beschlossenen städtebaulichen Konzeptes Rechnung zu tragen. Das Änderungsverfahren bezieht sich nur auf die Ergänzung von Wettbüros – als Unterart von Vergnügungsstätten – in den textlichen Festsetzungen.

3. Bestandssituation

Gegenstand der Änderung ist ausschließlich der ergänzende, flächendeckende Ausschluss von Wettbüros im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Deshalb beschränkt sich die Beschreibung der Bestandssituation auf die dahingehend relevanten Aussagen zu Vergnügungsstätten im Kontext gegenwärtiger und geplanter Entwicklungen sowie der besonderen städtebaulichen Situation im näheren Umfeld. Eine weitergehende Analyse ist in diesem Kontext nicht erforderlich.

Die Nutzungsmischung innerhalb des Geltungsbereichs besteht kerngebietstypisch aus einer Mischung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsgewerbe in Erd- und Obergeschossen. Sie wird in Teilen des Geltungsbereiches ergänzt durch Wohnnutzung in Obergeschossen. Der Bereich ist dabei als zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Barmen“ von besonderer Relevanz für die Sicherung und Entwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion. (Mehr dazu unter Nr. 5).

Städtebaulich ist der Geltungsbereich als zentraler Bestandteil der innerstädtischen Wegeachse des Werth in Ost-West-Richtung zu sehen. Das markante, denkmalgeschützte Gesellschaftshaus Concordia schließt den südlichen Bereich des Johannes-Rau-Platzes, der seinerseits gemeinsam mit dem Alten Markt und dem Geschwister-Scholl-Platz ein zentrales Element der innerstädtischen Platzfolge darstellt. Dieser starken Achse parallel zur Wupper dienen Lindenstraße, Concordienstraße und Werther Hof als orthogonale Verbindungsachsen hin zum St.-Etienne-Ufer des Flusses. Von besonderer städtebaulicher Relevanz ist dabei die Lindenstraße, die in direkter Flucht zum Eingang des Rathauses als zentrale städtebauliche Dominante steht und damit eine bedeutsame Sichtachse bildet. Eine bauliche Aufwertung des Bereichs im Rahmen eines Integrierten Entwicklungskonzeptes („ISEK Innenstadt Barmen“) befindet sich derzeit in der Durchführung. Die Straßenflächen der Lindenstraße wurden in diesem Rahmen bereits 2018 saniert. Weitere Instandsetzungsmaßnahmen des Werth und angrenzender Straßen- und Platzräume befinden sich in der Vorbereitung. (Mehr dazu unter Nr. 5).

Der Geltungsbereich ist städtebaulich wie auch im Sinne der ihm zugeschriebenen Zentrumsfunktion von herausragender Bedeutung. Eine hohe Dichte von Entwicklungskonzepten zur Sicherung und Weiterentwicklung des Areals befinden sich derzeit in der Umsetzung. Jenseits der restriktiven Reglementierung des Spielhallenkonzeptes ist deshalb geboten, die vorgeschlagene Änderung umzusetzen, um diesen positiven städtischen Entwicklungszielen Rechnung zu tragen.

4. Formelles Verfahren

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 umweltbezogener Informationen verfügbar

sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Das im Bebauungsplan 1054 festgesetzte Kerngebiet bleibt hinsichtlich seiner Art der Nutzung, Bauweisen und Maß der Nutzung unverändert. Es wird lediglich der Betriebstyp Wettbüro als Unterart der Vergnügungsstätten in die entsprechenden Festsetzungen aufgenommen. Die vorgesehenen Änderungen haben keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung. Somit kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

5. Planungsrechtliche Situation

Landes- und Regionalplanung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 2018 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan weist die gesamte Baufläche als Kerngebiet aus.

Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan erhält für den Planbereich keine Aussagen.

Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan 1054 – Werther Hof / Lindenstraße – ist seit dem 30.08.2004 rechtsverbindlich.

Im Plangebiet werden für die Bauflächen der Gebietstyp des Kerngebiets festgesetzt. Nicht zulässig sind im Kerngebiet Spielhallen, Sexkinos, (Video-) Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter und Dirnenunterkünfte, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops).

Relevante Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB:

Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros der Stadt Wuppertal

Zur Steuerung von Vergnügungsstätten hat der Rat der Stadt am 02.07.2012 (Drucksache VO/0290/12) ein „Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal“ beschlossen.

Das Konzept beabsichtigt eine geordnete städtebauliche Steuerung der Ansiedlung von Automaten-Spielhallen und Wettbüros und enthält Zielvorgaben für das gesamte Stadtgebiet. Das Konzept entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung auf die Zulässigkeit von Automaten-Spielhallen und Wettbüros, sondern kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Innerhalb des Konzeptes werden Ausschlusszonen (Räume, die sich aufgrund ihrer vorhandenen Nutzungsstrukturen als besonders empfindlich erweisen) und Ausnahmezonen (Räume, in denen das Konfliktpotenzial geringer einzustufen ist, die aber besonders zu prüfen sind) unterschieden.

Für den Stadtteil Barmen trifft das Konzept die Aussage, dass im Geltungsbereichs des Bebauungsplans Spielhallen und Wettbüros auszuschließen sind (vgl. Anlage 03).

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal, 1. Fortschreibung 2020

Der Rat der Stadt hat am 11.05.2020 die 1. Fortschreibung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Wuppertal“ beschlossen (Drucksache VO/0197/20).

Das Ziel des Konzeptes ist unter anderem die Stärkung der städtischen Hauptzentren durch eine qualitative Aufwertung des Einzelhandelsangebotes, der Förderung von Nutzungskonzentration und einer Funktionsmischung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dabei Teil des Zentralen Versorgungszentrums „Hauptzentrums Barmen“. Es ist damit neben dem „Hauptzentrum Elberfeld“ eins der beiden wichtigsten Versorgungsbereiche Wuppertals.

Das Entwicklungsziel für das Hauptzentrum Barmen ist dabei unter anderem die Sicherung der Versorgungsfunktion, die Sicherung und der Ausbau von zentrenrelevanten Angeboten und die Förderung der Aufenthaltsqualität und der Außengastronomie.

ISEK Innenstadt Barmen

Zur langfristigen Sicherung der städtebaulichen Qualität befindet sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerdem im Bereich eines Sanierungsgebietes im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „ISEK Innenstadt Barmen“ (Drucksache VO/0195/19, beschlossen durch den Rat der Stadt Wuppertal am 23.09.2019). Das Konzept konkretisiert die Ziele der gesamtstädtischen Strategie „Wuppertal 2025“, die deshalb an dieser Stelle nicht selbst aufgeführt werden soll.

Im Rahmen des Konzeptes wird als Entwicklungsziel für Barmen die „Stabilisierung und schrittweise Aufwertung des Barmer Zentrums“ gesetzt. Zur zielgerichteten Entwicklung befinden sich gegenwärtig eine Vielzahl von Maßnahmen mit einem finanziellen Gesamtvolumen von rund 18,5 Mio. € im Bereich der Barmer Innenstadt in Vorbereitung und Umsetzung. Unter anderem befindet sich eine hochwertige Neugestaltung des Werth und angrenzender Nebenstraßen in Umsetzung. Die Lindenstraße wurde bereits 2018 mit einem neuen Bodenbelag versehen.

Gewerberechtliche Regelungen:

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gelten die gewerberechtlichen Regelungen zur Zulässigkeit von Automaten-Spielhallen und Wettbüros.

6. Inhalt der Planänderung und Begründung

6.1 Planungsrechtliche Festsetzung für Kerngebiete

Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass Wettbüros als Unterart der Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen sind. Die bereits vorhandene textliche Festsetzung Nr. 7.0 wird dafür entfernt und durch folgende Festsetzung Nr. 11 mit einer Ergänzung der nicht zulässigen Nutzungen ersetzt (Die Ergänzung ist unterstrichen):

„11.0 Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind von den gem. § 7 Abs. 2 Satz 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von baulichen Anlagen nicht zulässig:

- Spielhallen, **Wettbüros**, Sexkinos, (Video-) Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter und Dirnenunterkünfte
- Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops)“

Die Festsetzung des Ausschlusses von Wettbüros ist geeignet, das formulierte Planungsziel des Bebauungsplanes zu festigen, Image und funktionalen Zusammenhang des städtebaulich besonders wichtigen Bereichs zu sichern und zu fördern. Das Ziel findet sich bereits in den Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplanes 2004. Durch den Ausschluss erfolgt eine Stärkung des ansässigen Einzelhandels. Die Funktion des Kerngebietes als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB wird damit gefördert.

Das parallel zur Änderung des Bebauungsplanes in Durchführung befindliche informelle Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB „ISEK Innenstadt Barmen“ unterstützt dabei die zielgerichtete Entwicklung des Geltungsbereiches positiv.

6.2 Textliche Festsetzungen

Es wird folgende textliche Festsetzung aus dem Bebauungsplan entfernt:

7.0 Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind von den gem. § 7 Abs. 2 Satz 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von baulichen Anlagen nicht zulässig:

- Spielhallen, Sexkinos, (Video-) Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter und Dirnenunterkünfte
- Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops)

Es wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

11.0 Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind von den gem. § 7 Abs. 2 Satz 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von baulichen Anlagen nicht zulässig:

- Spielhallen, **Wettbüros**, Sexkinos, (Video-) Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter und Dirnenunterkünfte
- Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops)

7. Kosten

Durch das eingeleitete Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

8. Rechtsgrundlagen und Quellen

8.1 Rechtsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) i.V.m. § 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

8.2 Planwerke

- Flächennutzungsplan Wuppertal, bekanntgemacht am 17.01.2005
- Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automaten Spielhallen und Wettbüros in Wuppertal vom Januar 2012 (Drucksache VO/0290/12)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal, 1. Fortschreibung, 2020 (Drucksache VO/0197/20)
- ISEK Innenstadt Barmen, 2019 (Drucksache VO/0195/19)