

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Peter Wohlgemuth 563 6649 563 8416 peter.wohlgemuth@stadt.wuppertal.de
	Datum:	23.11.2010
	Drucks.-Nr.:	VO/0995/10 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.12.2010	Bezirksvertretung Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
08.12.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 778 - Ascheweg/ Zandershöfe -/ 2. Änderung Aufstellungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Die Ansiedlung von Vergnügungstätten soll planerisch gesteuert werden.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich erfasst ein Gebiet beiderseits der Straßen Ascheweg und Zandershöfe, im Süden von der Lüttringhauser Straße, im Norden von der Straße „In der Krim“ und im Osten von der Erbschlöer Straße begrenzt, wie in der Anlage 01 kenntlich gemacht.
2. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 778 – Ascheweg/ Zandershöfe – für den unter 1. genannten Geltungsbereich wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt. Von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 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.

Einverständnisse

nicht erforderlich

Unterschrift

Meyer

Begründung

Für das Grundstück Lüttringhauser Straße 35 wurde ein Bauantrag zur Nutzungsänderung und zum Umbau eines leerstehenden, ehemals gewerblich genutzten Gebäudes (Autohaus) gestellt. Beabsichtigt ist die Einrichtung eines Entertainment-Centers mit dem Namen „Spielstation“. Es beinhaltet u.a. eine Spielstätte mit Geldspielgeräten, die in 4 Konzessionen zu je 12 Automaten aufgeteilt ist.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 778 - Ascheweg/ Zandershöfe -, der im Jahre 1990 zum ersten Mal geändert wurde. Für den betreffenden Bereich ist in Übereinstimmung mit dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ein Kerngebiet festgesetzt. Das Vorhaben ist demnach gemäß § 30 BauGB zulässig, da Vergnügungsstätten zu den allgemein zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes zählen.

Es steht aber zu befürchten, dass von dem beantragten Vorhaben, dass faktisch eine hochkonzentrierte Ansammlung von Spielhallen enthält, eine negative Vorbildwirkung auf die bisher als stadtplanerisch geordnet anzusehende Ronsdorfer Zentrums-Randlage ausgeht und hier sogenannte Trading-Down-Effekte ausgelöst werden könnten. Der zu befürchtende Qualitäts- bzw. Niveauverlust kann zu einer weiteren Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt führen. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die beantragte Nutzung geeignet ist weitere bodenrechtliche Spannungen im Umfeld der Planung auszulösen, hier insbesondere im Bezug zu der vorhandenen Wohnnutzung. Insofern entsteht ein städtebaulicher Regelungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, der sich auf das Kerngebiet und die angrenzenden Mischgebiete bezieht.

Mit Hilfe der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 778 - Ascheweg/ Zandershöfe - soll hier nun steuernd eingegriffen und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geprüft, näher definiert und planerisch bestimmt werden. Um diesem Ziel entgegenstehende Vorhaben zu verhindern, ist von den Sicherungsinstrumenten der Bauleitplanung, Zurückstellung und Veränderungssperre, Gebrauch zu machen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren vereinfacht im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt. Dabei wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet, weil die Auswirkungen auf die Öffentlichkeit gering sind und die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt bleibt.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	IV. Quartal 2010
Offenlegungsbeschluss	II. Quartal 2011
Satzungsbeschluss	IV. Quartal 2011
rechtskräftig	IV. Quartal 2011

Anlagen

1 Übersichtsplan