

	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
Satzungsbeschluss	Bearbeiter/in	Marc Walter
	Telefon (0202)	563 - 6695
	Fax (0202)	563 - 8035
	E-Mail	marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	07.05.2012
	Drucks.-Nr.:	VO/0346/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.07.2012	Bezirksvertretung Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
05.09.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
12.09.2012	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
17.09.2012	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 1164 - Friedrichstraße / Nordstraße (mit Flächennutzungsplanberichterung Nr. 71B) - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Festsetzung der Baugebietstypen sowie verbindliche Steuerung der im Plangebiet zulässigen Vergnügungsstätten.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1164 im Bezirk Elberfeld umfasst den Baublock zwischen den Straßen Friedrichstraße, Friedrichschulstraße, Nordstraße und Albrechtstraße.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird im Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
3. Der Bebauungsplans Nr. 1164 – Friedrichstraße/Nordstraße – wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage 01 beigefügt.
4. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 90 – Friedrichschulstraße, Nordstraße, Albrechtstraße, Höchsten und Gathe – wird für den in Anlage 04 dargestellten Bereich beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Für die Grundstücke Albrechtstraße 32/34 liegt eine Bauvoranfrage für die Genehmigung einer Spielhalle mit Geldspielautomaten und Café vor.

In den letzten Jahren ist eine neue Entwicklung im Bereich der Ansiedlung von Spielhallen zu beobachten: So werden seit 2006 zunehmend gewerberechtliche und baurechtliche Anträge auf Genehmigung von Spielhallen sowohl in Kerngebieten als auch in Misch- und Gewerbegebieten gestellt. Dabei ist ein Wandel von der klassischen Einzelspielhalle hin zu größeren Betrieben mit einer größeren Anzahl von Spielgeräten zu beobachten.

Diese Entwicklung liegt teilweise begründet in der Neufassung der Spielverordnung (SpielV) aus dem Januar 2006, die eine Liberalisierung der Bedingungen für den Betrieb von Spielhallen beinhaltet. Danach ist nach § 3 Abs. 2 SpielV mit einer Spielhallenkonzession auf je 12 qm Grundfläche ein Geldspielautomat zugelassen, insgesamt darf jedoch die Zahl von 12 Geldspielgeräten nicht überschritten werden. Aktuell wird auf landes- und bundespolitischer Ebene ein neuer Glücksspielstaatsvertrag vorbereitet. Dieser wird voraussichtlich eine geregelte Legalisierung von Sportwetten im Internet, jedoch ebenfalls erhebliche Erschwernisse für den Betrieb von herkömmlichen Spielhallen und Wettbüros in den Städten beinhalten. Ein Teil des momentan zu beobachtenden Ansiedlungsdrucks ist damit auch auf eine „Torschlusspanik“ der Betreiber vor Inkrafttreten des neuen Glücksspielstaatsvertrags im diesem Jahr zurückzuführen.

Die Stadt Wuppertal hat zu dem Thema eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die sich mit der gesamtstädtischen Entwicklung im Spielhallensektor und deren Auswirkungen beschäftigt. Die Arbeitsgruppe hat bereits ein Konzept zur zukünftigen Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal erarbeitet. In dem Vergnügungsstättenkonzept werden gesamtstädtische Kriterien dargestellt, auf deren Grundlage die objektive Bewertung von Vorhaben ermöglicht wird. Die Handlungsempfehlungen des Konzepts können dann mit den Mitteln der Bauleitplanung umgesetzt werden. Das Konzept zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal wird voraussichtlich Mitte dieses Jahres verabschiedet.

Das gesamte Plangebiet sowie die die Bauvoranfrage betreffenden Grundstücke Albrechtstraße 32/34 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90, der für diesen Bereich Mischgebiet (MI) auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 vorsieht. Vergnügungsstätten sind danach in diesem Bereich allgemein zulässig. Somit lässt sich das aktuelle Vorhaben nur mit den Mitteln der Bauleitplanung steuern.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1164 befindet sich in der Elberfelder Nordstadt. Diese ist eines der größten zusammenhängenden gründerzeitlichen Altbaugebiete in Deutschland. Insbesondere entlang der Friedrichstraße befinden sich zahlreiche identitätsstiftende Baudenkmäler. Die Friedrichstraße selbst – einst eine wichtige, mit hochwertigem Handelsbesatz ausgestattete Verbindungsstraße zwischen dem Mirker Bahnhof und dem Elberfelder Zentrum (Markt) befindet sich heute im Bereich nördlich der Karlstraße in einer Cityrandlage. Dennoch ist nach wie vor ein hoher Besatz inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte zu verzeichnen. Ergänzt wird das Angebot mit verschiedenen

Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Die Friedrichstraße erfüllt durch diesen Nutzungsmix eine wichtige Cityergänzungsfunktion.

Durch die Ansiedlung einer Spielhalle im Plangebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit eine deutliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation durch eine Veränderung der Nutzungsstruktur, vor allem in der Geschäftslage Friedrichstraße, zu befürchten. Spielhallen und Wettbüros sind durch die mit ihnen zu erzielenden hohen Gewinne in der Lage, erheblich höhere Mieten zu zahlen als die etablierten Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Der nach der Ansiedlung einer Spielhalle zu erwartende weitere Ansiedlungsdruck in diesem Marktsegment wird zu einer Verdrängung gerade des höherwertigen Einzelhandels und zu einer empfindlichen Störung der vorhandenen Nutzungsmischung führen. Des Weiteren ist mit stadtgestalterischen Problemen durch verdunkelte oder beklebte Schaufenster sowie durch auffällige Außenwerbung der Betriebe zu rechnen, die das Straßenbild beeinträchtigen. Nicht zuletzt kommt es durch die langen Öffnungszeiten eines Spielhallenbetriebs und dem erhöhten An- und Abreiseverkehr zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen. Mit der zu erwartenden Agglomeration von Betrieben des Spielhallensegments geht ein Niveau- und Imageverlust sowohl der Wohn- als auch der Geschäftsbereiche einher. Die zu erwartende Abwertung der Wohnlage sowie die mögliche soziale Stigmatisierung führen zu städtebaulichen Mängeln im Plangebiet.

Der wie beschrieben städtebaulich hochwertige, jedoch bereits durch strukturelle Probleme belastete Bereich würde durch die Ansiedlung einer Spielhalle deutlich abgewertet. Die bereits erzielten Erfolge durch das Programm Stadtumbau West und das bürgerschaftliche Engagement in der Elberfelder Nordstadt, z.B. der Interessengemeinschaft Friedrichstraße, würden durch die Ansiedlung einer Spielhalle konterkariert. Es ist daher aus städtebaulicher Sicht notwendig, dieser Entwicklung entgegenzusteuern.

Das Ziel der Stadtentwicklung mit diesem Bebauungsplanverfahren ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen wohn- und mischgebietstypischen Nutzungsstrukturen im Plangebiet. Die zukünftige Entwicklung von Wohnnutzungen sowie das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen soll, bis auf einige Einschränkungen im Bereich der Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, uneingeschränkt zulässig sein.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan Nr. 1164 – Friedrichstraße / Nordstraße – die wesentlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Baugebietstypen und legt die dort zulässigen Nutzungen fest. Der Bebauungsplan setzt verbindliche Baugebiete fest, beinhaltet aber keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzungen. Dieses wird sich dann nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB richten. Der Plan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Ein weiteres Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Anpassung alter Planungen an die aktuellen Gegebenheiten im Plangebiet sowie an aktuelles Baurecht. Der B-Plan Nr. 1164 überlagert zum Teil den B-Plan Nr. 90. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1164 soll zugunsten der neuen Festsetzungen der B-Plan Nr. 90 aufgehoben werden. Um keine isolierte Restfläche des B-Plans Nr. 90 zu erzeugen, geht der Aufhebungsbereich im Nordwesten (Ecke Friedrichschulstraße / Nordstraße) geringfügig über den Geltungsbereich des B-Plans 1164 hinaus.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal wird im Rahmen der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Berichtigung nicht berührt.

Im Bebauungsplanverfahren wurden keine Bedenken oder Anmerkungen vorgebracht.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verbunden, die vorhandenen wohn- und mischgebietstypischen Nutzungsstrukturen zu erhalten und damit einem Niveauverlust des Plangebiets vorzubeugen. Eine funktionierende Nutzungsmischung aus Wohnen und gut erreichbarer Nahversorgung ist gerade für ältere Bevölkerungsgruppen wichtig. Die Sicherung von attraktiven Innenstadtlagen als Wohnstandort mit einer guten Ausstattung an sozialen Infrastruktureinrichtungen wird zukünftig für mobilitätseingeschränkte Personen von steigender Bedeutung sein.

Kosten und Finanzierung

Entfällt

Zeitplan

Satzungsbeschluss	3. Quartal 2012
Rechtskraft	3. Quartal 2012

Anlagen

- Anlage 01 – Begründung zum B-Plan Nr. 1164
- Anlage 02 – Textliche Festsetzungen zum B-Plan Nr. 1164
- Anlage 03 – Plankarte des B-Plans Nr. 1164
- Anlage 04 – Aufhebungsbereich des B-Plans Nr. 90
- Anlage 05 – Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 71B
- Anlage 06 – Demografie-Check