

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Foerster 563 6696 563 8419 michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.11.2014
	Drucks.-Nr.:	VO/0901/14 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
02.12.2014	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
10.12.2014	Hauptausschuss	Entscheidung
Bebauungsplan 846 - Schwarzbach - 1. Änderung des Bebauungsplanes - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 846 - Schwarzbach - erfasst den nördlichen Teil der Straße Schwarzbach zwischen der Hügelstraße im Süden und der Weiherstraße im Norden – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 846 - Schwarzbach - wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. 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 von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die Ansiedlung von Automaten Spielhallen und Wettbüros, vor allem die Häufung dieses Typs der Vergnügungsstätten, 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 liegt der Bauantrag auf Errichtung eines Wettbüros, Schwarzbach Nr. 182 vor. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 846 - Schwarzbach -, der den Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Weitere Regelungen zu Wettbüros - als Unterart der Vergnügungsstätten - bestehen nicht. Daher ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich zu genehmigen wäre.

Wettbüros als Unterart der Vergnügungsstätten sind allerdings geeignet städtebauliche Spannungen zu erzeugen. 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,
- Leerstände, die weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten nach sich ziehen können,
- die Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und des Gewerbes durch die höhere Mietzahlungsfähigkeit des betreffenden Teilsegments der Vergnügungsstättenbranche,
- Nutzungskonflikte in gemischt genutzten Bereichen, durch störende Einflüsse auf die Wohnnutzungen.

Der nördliche Abschnitt der Straße Schwarzbach weist eine kleinteilige Nutzungsstruktur auf mit Läden, Dienstleistern und Gastronomie in den Erdgeschossen sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen, wobei diese Struktur an mehreren Stellen durch Gebäude mit reiner Wohnnutzung unterbrochen wird. Insgesamt ist der Anteil der Wohnnutzungen stärker vertreten als die gewerblichen Anteile. Das südliche Plangebiet ist hingegen mit größeren Flächen- und Gebäudeangeboten stärker gewerblich geprägt.

Nutzungen wie Wettbüros und Spielhallen verdrängen in Mischgebieten den etablierten Mix aus Einzelhandel, Dienstleistern und Gastronomie, weil sie oftmals höhere Mieten zahlen können. Straßenbildwirksame Werbung und verdunkelte Schaufenster bewirken optische Beeinträchtigungen, Anwohner werden durch lange Öffnungszeiten und erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr gestört, ohne dass eine soziale Akzeptanz zu den Nutzungen besteht, so dass störende Einflüsse auf die Wohnnutzungen die Folge sind. Bei einer Häufung dieser Betriebe, kann es sogar zu einer Stigmatisierung des Gebiets mit einhergehendem Niveau- und Imageverlust kommen.

Im Weiteren soll dieser östliche Teilbereich des Nahversorgungsschwerpunkts Weiherstraße/Am Diek nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept entsprechend seiner Funktion

als Zentraler Versorgungsbereich auch weitere ergänzende Einrichtungen und Nutzungen u. a. der sozialen Infrastruktur bereit stellen können. Soziale Einrichtungen erfordern einen ausreichenden Abstand zu Wettbüros und Spielhallen; auf Grundlage der Glücksspielverordnung NRW haben Wettbüros einen Abstand von mindestens 200m zu öffentlichen Jugendhilfeeinrichtungen einzuhalten. Folglich würde die Zulassung von Wettbüros und Spielhallen im Plangebiet auch auf die Ansiedlungsmöglichkeiten von sozialen Einrichtungen erheblichen Einfluss nehmen. Letztere dienen der Daseinsvorsorge und werden durch die Stadt oder andere Träger vorgehalten und finanziert. Ihre Standorte sind nicht zuletzt mit Blick auf den Einzugsbereich der Bevölkerung und der speziellen Bedarfssituation nicht beliebig veränderbar.

Nach dem gemeindeweiten „Konzept zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal“ aus dem Jahre 2012 sind gerade die überwiegend wohnbaulich geprägten Teile eines Mischgebiets vor Strukturverlust und vor Nutzungskonflikten zu schützen. Die Spielhallen und Wettbüros sollen in die zentralen Kernbereiche gesteuert werden. Das Konzept hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung auf Entscheidungen und Beurteilungen zu Bauvorhaben, es gibt aber räumlich differenziert den Rahmen vor, wo Spielhallen und Wettbüros zugelassen werden können oder nur ausnahmsweise oder nicht zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, im festgelegten Plangebiet

1. Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen und - soweit betroffen - anderen schutzbedürftigen Anlagen sowie
2. eine Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur

zu verhindern.

Hierzu werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 846 - Schwarzbach - entsprechende Regelungen zur Zulässigkeit von Wettbüros und Spielhallen getroffen. Die ersten planerischen Erhebungen und Bewertungen lassen bereits erkennen, dass voraussichtlich diese Arten von Vergnügungsstätten im Plangebiet künftig nicht mehr zugelassen werden können.

Die formale Durchführung des Planverfahrens wird im Folgenden erläutert:

Es wird der am 06.06.1991 erstmals rechtskräftig bekannt gemachte Bebauungsplan 846 geändert. 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 wird verzichtet.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist gerechtfertigt, weil die Grundzüge der Planung durch die planerischen Steuerungsabsichten nicht berührt werden. Der künftige Bebauungsplan wird lediglich zusätzliche Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von bestimmten Arten und Unterarten von Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros) erhalten, ohne dass in das grundsätzliche Nutzungsgefüge eingegriffen wird.

Die städtebauliche Grundstruktur des Bebauungsplans mit seinen Mischgebieten bzw. Gewerbegebieten beiderseits der Straße Schwarzbach sowie sämtliche Regelungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzungen bleiben unverändert. Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der Planoffenlegung beteiligt.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss soll das Bauvorhaben gemäß § 15 BauGB zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden, um es der Gemeinde zu ermöglichen, die städtebaulichen

Auswirkungen des konkret geplanten Vorhabens im Rahmen der Einzelfallbetrachtung zu bewerten und erforderliche bauplanungsrechtliche Regelungen zur Zulässigkeit von Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten im Planbereich zu erlassen.

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

Das eingeleitete Planverfahren soll insbesondere die Wohnbevölkerung vor Beeinträchtigungen schützen und den Versorgungsbereich stabilisieren.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	im 4. Quartal 2014
Offenlegungsbeschluss	im 3. Quartal 2015
Satzungsbeschluss	im 4. Quartal 2015

Anlagen

01 – Bebauungsplan 846 - Schwarzbach -