

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | Geschäftsbereich  | Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt                              |
|   | Ressort / Stadtbetrieb  | Ressort 105 - Bauen und Wohnen  |
|   | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail         | Dirk Kasten<br>563 6672<br>563 8035<br>dirk.kasten@stadt.wuppertal.de |
|   | Datum:  | 03.11.2015  |
|   | <b>Drucks.-Nr.:</b>   | <b>VO/1928/15</b><br>öffentlich                                       |
| Sitzung am  | Gremium   | Beschlussqualität   |
| <b>02.12.2015</b>   | <b>BV Elberfeld-West</b>  | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>03.12.2015</b>   | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung,<br/>Wirtschaft und Bauen</b> | <b>Entscheidung</b>   |
| <b>Bebauungsplan 732 - Friedrich-Ebert-Str. / Sauerbruchstr. / Tiergartenstr. -<br/>2. Änderung des Bebauungsplanes<br/>- Aufstellungsbeschluss -</b> |   |   |

### Grund der Vorlage

Städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 732 – Friedrich-Ebert-Straße / Sauerbruchstraße / Tiergartenstraße – erfasst ein Gebiet zwischen der Nützenberger Straße, der Straße Vogelsauge, der Vogelsauer Treppe, der Friedrich-Ebert-Straße, der Simonstraße bis Höhe Kraftwerk, dem Schwarzen Weg, der Tiergartenstraße, der Siegfriedstraße, den Bautiefen nordwestlich der Friedrich-Ebert-Straße bzw. der Varresbecker Straße, der Straße Stockmannsmühle und der Sauerbruchstraße.
2. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 732 – Friedrich-Ebert-Straße / Sauerbruchstraße / Tiergartenstraße – 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. Auf die 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 verzichtet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## **Einverständnisse**

Entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 254 liegt ein Bauantrag zur Errichtung einer Tippannahmestelle vor, welche aber aufgrund der erkennbaren Ausprägung (interne Organisation, Möblierung / Ausstattung) als Wettbüro aufzufassen ist. Hinsichtlich der Nutzungsart „Wettbüro“ handelt es sich allerdings um eine Unterart der Vergnügungsstätten gemäß Baunutzungsverordnung, während eine reine Tippannahmestelle keine Vergnügungsstätte in diesem Sinne darstellt.

In den letzten Jahren war im Stadtgebiet zunächst eine starke Zunahme an Anträgen zur Errichtung von Automaten-Spielhallen und Wettbüros zu verzeichnen. Aufgrund neuerer gewerberechtlicher Regelungen haben allerdings die Anträge für Automaten-Spielhallen deutlich abgenommen und sind aktuell praktisch nicht mehr zu verzeichnen. Für Wettbüros ist die gewerberechtliche Situation hingegen noch nicht abschließend geklärt. Dessen ungeachtet werden weiterhin vermehrt baurechtliche Anträge für Wettbüros sowohl in Kerngebieten als auch in Misch- und Gewerbegebieten gestellt, so dass hierauf weiterhin aktuell zu reagieren ist.

Eine vergleichbare „Antragsflut“ war am Ende der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts für Automaten-Spielhallen zu verzeichnen. Seinerzeit wurde mit Ratsbeschluss vom 17.11.1986 ein „Zonenkonzept“ zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit von Gewerbebetrieben des Spielhallensektors und artverwandter Vergnügungsstätten beschlossen. In der Folge wurden zahlreiche Bebauungspläne aufgestellt, die eine störende Häufung dieser Betriebe eindämmen konnten. Danach entspannte sich die Situation durch eine deutlich geringere Anzahl an neuen Anträgen.

Um aktuell auf Ansiedlungsinteressen reagieren zu können und um eine gesamtstädtische Bewertungsgrundlage für Automaten-Spielhallen und Wettbüros einzuführen, auf die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zurückgegriffen werden kann, hat die Gemeinde im Jahr 2012 das Rahmenkonzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros verabschiedet (VO/0290/12). Gemäß dem Konzept sollen diese Nutzungen nun vorzugsweise in den Kerngebieten untergebracht werden. Die Zuordnung folgt dabei der Leitidee der Baunutzungsverordnung, die gewerbliche Nutzungen für Vergnügen und Zerstreuung hauptsächlich in den Stadtzentren (Kerngebieten) vorsieht. Für andere Baugebiete (besondere Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete) ist eine differenzierte Betrachtung geboten, auf die das städtische Rahmenkonzept eingeht. Gemäß dem Rahmenkonzept sollen Mischgebiete mit einem hohen Wohnanteil bzw. mit einer nicht überwiegend gewerblichen Prägung grundsätzlich von diesen Nutzungsarten

freigehalten werden. Diese Gebiete sind auch innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes 732 vorhanden, so dass es erforderlich ist, entsprechende Regelungen zur Zulässigkeit von Wettbüros und Automaten Spielhallen in dem Bebauungsplan zu treffen.

Hinsichtlich des hier betroffenen Plangebietes ist hierzu folgendes festzuhalten.

Das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 254 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 732. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Es gilt für den Planbereich dabei die Baunutzungsverordnung von 1977. Mit Blick auf die bauplanungsrechtliche Situation wären Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten bis zu einer gewissen Größenordnung somit allgemein zulässig. Diesbezüglich unterscheiden sich die verschiedenen Fassungen der Baunutzungsverordnung. Es lässt sich vereinfacht festhalten, dass je älter die Fassungen der Baunutzungsverordnung sind, desto weniger einschränkende Regelungen zur Vergnügungsstätten sind enthalten. Entsprechend lässt sich die Ansiedlung von weiteren Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet nur durch die Änderung des Bebauungsplanes verbindlich steuern.

Der Planbereich wird entlang der Friedrich-Ebert-Straße städtebaulich vornehmlich durch eine historische Straßenrand / Zeilenbauweise bestimmt. Die Gebäude weisen einen hohen Wohnanteil mit gewerblichen Nutzflächen auf, so dass innerhalb des Bebauungsplanes 732 (aus dem Jahr 1985) hier die Festsetzung von Mischgebieten erfolgt ist. Aufgrund der Lage an der vielbefahrenen Friedrich-Ebert-Straße (B7) zählt der Bereich nicht zu den bevorzugten Wohnstandorten und weist eine latente Empfindlichkeit gegenüber wohnstörenden Nutzungen auf. Nördlich, den zum Teil sehr steilen Hang hinauf, befinden sich weitere Wohngebiete. Südlich der Friedrich-Ebert-Straße schließt unmittelbar der Betriebsbereich der Fa. Bayer als Industriegebiet an, der zum Teil beidseits der Wupper liegt. Die beabsichtigte Ansiedlung eines Wettbüros an der besagten Stelle liegt hierbei im Konflikt mit den Zielen des städtebaulichen Rahmenkonzeptes. Mit Blick auf den hohen Wohnanteil sollen diese Bereiche vor Störungen / Beeinflussungen durch Automaten Spielhallen und Wettbüros geschützt werden, was aber in jedem Einzelfall anhand der örtlichen Rahmenbedingungen zu prüfen ist. Des Weiteren würden aufgrund eines bereits in der näheren Umgebung befindlichen (und genehmigten) Wettbüros die erforderlichen Mindestabstände zwischen den Nutzungen unterschritten, so dass dahingehend eine nicht gewünschte Häufung / Dichte auftreten würde. Das mit dem Rahmenkonzept verfolgte Ziel der Entflechtung von Automaten Spielhallen und Wettbüros auf einen Mindestabstand von 100 Metern zu- und untereinander wäre nicht mehr gegeben. Die weitere Errichtung von Wettbüros im Änderungsbereich ist daher geeignet negative Impulse auf den Bereich durch die zunehmende Häufung auszuüben. Im Zuge eines zu erwartenden weiteren Ansiedlungsdruckes für artverwandte Nutzungen wäre eine deutliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation in dem Straßenzug der Friedrich-Ebert-Straße zu befürchten. Weitere Ladenlokale können unter Umnutzungsdruck geraten, weil Wettbüros (und Spielhallen) höhere Mieten zahlen können als der klassische tertiäre Sektor. Straßenbildwirksame Werbung und abgeklebte Schaufenster bewirken optische Beeinträchtigungen, Anwohner werden durch lange Öffnungszeiten und erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr zusätzlich gestört, so dass störende Einflüsse auf die Wohnnutzung sich ungünstig kumulieren könnten. Es ist daher städtebaulich geboten, dieser möglichen Entwicklung entgegenzusteuern.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes 732 ist neben der Steuerung von Automaten Spielhallen und Wettbüros auch die Umstellung der Baugebiete auf die aktuell geltende Fassung der Baunutzungsverordnung (Fassung von 1990 zuletzt geändert 2013) vorgesehen. Innerhalb der aktuellen Fassung sind differenzierte Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen, die so in der Fassung von 1977 – wie sie für den Bebauungsplan derzeit gilt – noch nicht enthalten sind. Dadurch, dass das städtebauliche Steuerungskonzept aus dem Jahre 2012 hinsichtlich der differenzierten Betrachtung für Vergnügungsstätten u.a. auf die aktuelle Gliederung der Baunutzungsverordnung für die

Baugebiete und so auch für Mischgebiete gem. § 6 BauNVO abstellt, ist eine diesbezügliche Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich, um das Konzept entsprechend umsetzen zu können.

Durch die Änderung der Baunutzungsverordnung ergeben sich zukünftig leicht veränderte Nutzungszulässigkeiten / Nutzungsbeschränkungen für die Baugebiete im Planbereich, die aber das planerische Grundkonzept des Bebauungsplanes nicht in Frage stellen. Eine Änderung der Baugebiet oder von Baugrenzen und sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Insoweit werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen kann. Die Anwendung des § 13 BauGB ist aber auch deshalb möglich, weil die in § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB genannten weitergehenden Bedingungen erfüllt sind. So wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht) unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB) beeinträchtigt werden könnten.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann verzichtet werden. Die mit der Planänderung vorgesehene Steuerung der Zulässigkeit von AutomatenSpielhallen und Wettbüros stellt nur eine geringe Nutzungseinschränkung für die Grundstückseigentümer dar, die Zweckbestimmung der hier betroffenen Mischgebiete bleibt weiterhin gewahrt. Durch die Umstellung der BauNVO werden Art und Maß der festgesetzten baulichen Nutzung nicht geändert. Es ergeben sich allerdings mittelbare Veränderungen hinsichtlich der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl, sowie Veränderungen hinsichtlich der in den Baugebieten zulässigen Anlagenarten. Es ergeben sich insoweit keine wesentlich differierenden Planungsvarianten, die im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung erörtert werden müssten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes können der vorliegende Antrag auf Vorbescheid sowie auch künftige Anträge zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden. Im Weiteren ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Erlass von Veränderungssperren möglich.

## **Demografie-Check**

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

|   |          |
|---|----------|
| Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen               | <b>+</b> |
| Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern            | <b>0</b> |
| Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen | <b>0</b> |

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Mit dem Bebauungsplan soll einer tendenziell drohenden Abwertung des Gebietes entgegengewirkt werden. Dieses trägt zur der Erhaltung und Entwicklung der Stadtstruktur bei.

## **Kosten und Finanzierung**

Entfällt

## **Zeitplan**

2. Quartal 2016 – Offenlage der Planung

4. Quartal 2016 – Rechtskraft des Bebauungsplanes

## **Anlagen**

Anlage 01 – Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 732 Ost