

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Desiree Bandemer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 desiree.bandemer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.05.2017
	Drucks.-Nr.:	VO/0371/17 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
28.06.2017	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
29.06.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1244 - Deutscher Ring / Giebel - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Städtebauliche Steuerung von Wettbüros und Automaten Spielhallen

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes 1244 – Deutscher Ring / Giebel – erfasst einen Bereich zwischen der Straße Deutscher Ring im Süden und der Straße Giebel im Westen. Im Osten wird der Geltungsbereich vom Betriebshof der WSW begrenzt – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1244 – Deutscher Ring / Giebel – 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 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

Für das Grundstück Deutscher Ring 44 liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer AutomatenSpielhalle mit 12 Geldspielgeräten vor. Das Grundstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist das Vorhabengrundstück und das nähere Umfeld gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet aufzufassen. Es ist davon auszugehen, dass das beantragte Vorhaben aufgrund der tatsächlichen Gebietsprägung baurechtlich zu genehmigen ist.

Das Antragsgrundstück liegt innerhalb eines großflächigen Gewerbegebietes am Deutschen Ring, direkt an der Autobahn A 46 zwischen den Anschlussstellen Varresbeck und Sonnborner Kreuz. Auf dem Vorhabengrundstück sind aktuell verschiedene Nutzungen untergebracht: u.a. Indoor Kartbahn, Handel für Kfz und Motorrad einschließlich Werkstatt, Baustoffhandel und Veranstaltungshalle. Die nähere Umgebung bzw. das Plangebiet ist geprägt durch unterschiedliche Nutzungen: Messebau, Automotive, Speditionen, Lagerplätze, Saunaclub und einer leerstehenden Tennishalle.

In den vergangenen Jahren ist im Bereich der Spielhallen- und Wettbüroansiedlungen zu verzeichnen, dass zunehmend gewerberechtliche und baurechtliche Anträge für Spielhallen und Wettbüros sowohl in Kerngebieten als auch in Misch- und Gewerbegebiete gestellt werden. AutomatenSpielhallen sowie Wettbüros - Unterarten der Vergnügungsstätten – haben in vielen Fällen erhebliche Auswirkungen auf den städtischen Raum. Sehr häufig führt dies zu negativen städtebaulichen Spannungen. Dazu zählen u.a. der Image- bzw. Qualitätsverlust und die Stigmatisierung eines Stadtquartieres. AutomatenSpielhallen sind in der Lage deutlich erhöhte Bodenrenditen zu erwirtschaften, so dass insbesondere Gewerbegebiete mit kleinteiliger Grundstücksstruktur unter Druck geraten können. Das Preisgefüge für gewerbliche Grundstücke kann somit gestört werden, was letztendlich zu bodenrechtlichen Spannungen führen kann. Die Stadt Wuppertal hat diesbezüglich ein Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros erstellt, dass 2012 vom Rat der Stadt Wuppertal verabschiedet worden ist. Das Konzept dient bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als Bewertungsgrundlage.

Das beantragte Vorhaben widerspricht den Zielsetzungen des städtischen Steuerungskonzeptes. AutomatenSpielhallen und Wettbüros sind demnach vorzugsweise in den Kerngebieten unterzubringen. Gewerbegebiete sollen grundsätzlich von AutomatenSpielhallen und Wettbüros freigehalten werden. Dies dient dem Schutz des Gewerbegebietes zu Gunsten des produzierenden, verarbeitenden und artverwandten Sektors.

Die Realisierung des beantragten Vorhabens würde dazu führen, dass sich das momentan vorherrschende Erscheinungsbild eines Freizeit-Vergnügungsschwerpunktes, das sich durch die Nutzungsänderungen (Kartbahn, Veranstaltungshalle, Saunaclub) der vergangenen Jahre ergeben hat, weiter verstärken würde und letztendlich das klassische produzierende, verarbeitende oder artverwandte Gewerbe gänzlich verdrängen wird. Insbesondere vor dem Hintergrund der benachbarten leerstehenden Tennishalle besteht die Gefahr, dass diese Entwicklung weiter voran schreitet und somit zu einer deutlichen Beeinträchtigung der

städtebaulichen Situation führt. Im Gesamten entspricht dies nicht der städtebaulichen Zielsetzung für das vorhandene Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet weist, abgesehen von dem beschriebenen „Freizeit-Bereich“, intakte Strukturen auf. Dieser Charakter muss vor dem Hintergrund des drohenden Flächenengpasses an verfügbaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet Wuppertals unbedingt erhalten bleiben. Es ist daher städtebaulich geboten, der zu erwartenden negativen Entwicklung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes entgegenzusteuern.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan 1244 – Deutscher Ring / Giebel – Regelungen zur Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten, insbesondere Automaten Spielhallen und Wettbüros treffen. Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2b BauGB vorgesehen, der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird und nur Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1244 können der vorliegende Antrag auf Vorbescheid sowie auch künftige Anträge gemäß § 15 BauGB zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden. Des Weiteren ist zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung der Erlass einer Veränderungssperre möglich.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Mit dem Bebauungsplan soll das vorhandene Gewerbegebiet gefestigt und einer tendenziell drohenden weiteren Abwertung des Bereiches entgegen gewirkt werden. Dies trägt zur Erhaltung und Entwicklung der Siedlungsstruktur bei.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

2. Quartal 2017	Aufstellungsbeschluss
4. Quartal 2017	Offenlegungsbeschluss
1. Quartal 2018	Satzungsbeschluss

Anlagen

Anlage 01 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1244