

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Michael Foerster
	Telefon (0202)	563 6696
	Fax (0202)	563 8419
	E-Mail	michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	05.05.2020
	Drucks.-Nr.:	VO/0358/20 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
02.06.2020	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
04.06.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1208 - Berliner Straße / Rauer Werth - 1. Änderung des Bebauungsplanes - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1208 - Berliner Straße / Rauer Werth - umfasst den Bereich zwischen Berliner Straße, Rauer Werth, Bredde und schließt im Osten die Flächen bis einschließlich Berliner Str. 39 mit ein (siehe Anlage 01)
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1208 - Berliner Straße / Rauer Werth - wird für den unter 1. genannten Geltungsbereich 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 § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Für das Geschäftsgebäude Berliner Straße 39 wurde ein Antrag auf Vorbescheid (Eingang 01.04.2020) für eine Vergnügungsstätte (Wettbüro, kleiner 100 m²) gestellt.

Der Bebauungsplan 1208 - Berliner Straße / Rauer Werth - trifft für das Antragsgrundstück die Festsetzung eines Gewerbegebietes, in dem keine näheren Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen sind. Nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung sind Wettbüros als Unterart der Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig. Da das Vorhaben aufgrund seiner Größe im Verhältnis zu dem gesamten gewerblich genutzten Areal keine erheblichen Auswirkungen auf die Baugebietsart entfaltet, ist vorliegend von einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens auszugehen.

Das Vorhaben widerspricht jedoch den Vorgaben des „Konzepts zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros“ (Drucksache Nr. VO/0290/12, Ratsbeschluss vom 02.07.2012). Um wirksam gegenzusteuern, bedarf es der Änderung des Bebauungsplans.

Begründung:

Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten gibt zur Beurteilung von Standorten mehrere Kriterien vor. Es betrachtet zwei Ebenen:

Ebene 1:

Die Räumliche Steuerung in ausgewählten Teilräumen, d.h. vorzugsweise City, Innenstadt, Nebenzentren. Hier erfolgt eine Feinsteuerung über Ausschluss- und Ausnahmezonen.

Ebene 2:

Berücksichtigung stadtweiter Qualitätsstandards:

- Nähe zu sozialen Einrichtungen (50 m Abstand)
- bestehende städtebauliche Zielvorstellungen (z.B. Sanierungsgebiete)
- Vermeidung der Häufung von Spielhallen und Wettbüros (Prüfwert 100 m Wegstrecke Sichtabstand zwischen den Einrichtungen)
- Funktion und Bedeutung öffentlicher Räume im Stadtgefüge / äußere Gestaltung

Zu Ebene 1:

Da Automaten-Spielhallen und Wettbüros in die Kernbereiche gesteuert werden sollen, sind folgerichtig diese Nutzungen in allen anderen Bereichen des Stadtgebiets - auch wenn die BauNVO Vergnügungsstätten zulässt - restriktiv zu behandeln (vgl. Konzept, S. 36).

Aufgrund des Flächenengpasses genießt der Schutz der Gewerbegebiete zu Gunsten des produzierenden, verarbeitenden und artverwandten Sektors Priorität. Durch Vergnügungsstätten wird eine Preisspirale in Gang gesetzt, die zu einer Verdrängung der originären Zielgruppe der Gewerbegebiete führen kann. Ferner kann es der Start einer Trading-Down-Spirale sein.

Ausnahmen von der Regel des Ausschlusses von Spielhallen und Wettbüros in Gewerbegebieten sind nur in sehr begrenztem Umfang möglich, u.a. dann, wenn es sich nachweislich um einen längerfristigen Leerstand handelt und aufgrund einer gegebenen wirtschaftlichen und/oder immissionsschutzrechtlichen Zwangslage das Objekt für eine gewerbliche Nachfolgenutzung erfolglos angeboten wurde.

Diese Voraussetzung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen.

Zu Ebene 2:

Die hier genannten Kriterien bzw. Schutzinteressen werden nicht verletzt. Es sind keine sozialen oder kirchlichen Einrichtungen im Nahbereich vorhanden und es liegt auch keine Häufung von Vergnügungsstätten vor.

Vor diesem Hintergrund sollen nun für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1208 Wettbüros und Spielhallen als Unterart der Vergnügungsstätten in den Baugebieten ausgeschlossen werden. In die weiteren Prüfungen werden auch die Belange Soziale Stadt Wichlinghausen einbezogen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient somit der Umsetzung eines städtebaulichen Konzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da vorliegend nur eine Feinsteuerung der Vergnügungsstätten vorgenommen wird.

Sobald der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1208 gefasst ist, können der vorliegende Antrag auf Vorbescheid sowie auch künftige gleichgeartete Anträge zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden, da zu befürchten ist, dass bei Zulassung der Vorhaben die gemeindliche Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	2. Quartal 2020
Offenlegungsbeschluss	4. Quartal 2020
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2021

Anlagen

01 Bebauungsplan 1208