

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	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:	13.04.2021
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0527/21</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>20.04.2021</b>	<b>BV Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>29.04.2021</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1275 - Rudolfstraße / Buchenstraße - - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Steuerung von Wettbüros und Automatenspielhallen

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1275 - Rudolfstraße / Buchenstraße - umfasst die Grundstücke beiderseits der Rudolfstraße von der Kreuzung Schönebecker Straße im Westen, über die Kreuzung Buchenstraße hinaus bis zur Einmündung Hohenstein im Südosten - wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1275 - Rudolfstraße / Buchenstraße - wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den unter Punkt 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

Minas

## **Begründung**

Für das Grundstück Buchenstraße 1 liegen zwei Bauanträge vor für Umnutzungen des vorhandenen Ladengeschäftes. Der Antragsteller ist in beiden Fällen identisch. Es wird zum einen die Umnutzung in ein Wettbüro, zum anderen in eine Wettannahmestelle beantragt.

Hinsichtlich der Nutzungsart „Wettbüro“ handelt es sich um eine Unterart der Vergnügungsstätten gemäß Baunutzungsverordnung.

Eine „reine“ Wettannahmestelle ohne Aufenthaltsangebote wäre als sonstiger Gewerbebetrieb einzustufen, somit nicht als Vergnügungsstätte. Da jedoch nach der Betriebsbeschreibung auch aktuelle Wettquoten an Flachbildschirmen angezeigt werden, somit auch die Möglichkeiten von LIVE-Wetten bestehen, ist vorliegend ebenfalls die Grenze zur Vergnügungsstätte überschritten.

In den letzten Jahren ist eine neue Entwicklung im Bereich der Spielhallen- und Wettbüroansiedlungen zu verzeichnen. So werden zunehmend gewerberechtliche und baurechtliche Anträge für diese Nutzungen sowohl in Kerngebieten als auch in Misch- und Gewerbegebieten gestellt.

Um auf diese Entwicklung 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. Gemäß dem Konzept sollen diese Arten der Nutzungen, die dem Vergnügen und der Zerstreuung dienen, vorzugsweise in den Kerngebieten untergebracht werden. Die Zuordnung folgt dabei der Leitidee der Baunutzungsverordnung.

Für Mischgebiete ist eine differenzierte Betrachtung geboten. So sollen grundsätzlich Mischgebiete mit einem hohen Wohnanteil bzw. mit einer nicht überwiegend gewerblichen Prägung von diesen Nutzungsarten freigehalten werden. Hinsichtlich der Dichte von Wettbüros und Spielhallen untereinander sollen Mindestabstände eingehalten werden. Hierbei müssen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die speziellen örtlichen Verhältnisse in die Bewertung mit einbezogen werden. Hierzu ist folgendes festzuhalten.

Das Vorhaben Buchenstraße 1 liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es ist danach nach § 34 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO zu beurteilen. Die nähere Umgebung im Verlauf dieses Abschnitts der Rudolfstraße hat den Charakter eines Mischgebiets, das sich durch eine mehrgeschossige, geschlossene Bauweise auszeichnet. In den Erdgeschosssetagen befinden sich überwiegend Ladenlokale. Die darüber liegenden Geschosse sind wohnbaulich genutzt. Damit überwiegt die wohnbauliche Nutzung. Wir sprechen demzufolge von einem nicht überwiegend gewerblich geprägten Mischgebiet. Darin könnten die Vorhaben gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Vorhaben widersprechen 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 Aufstellung eines Bebauungsplans.

**Begründung:**

Das Vergnügungsstättenkonzept gibt zur Beurteilung von Standorten mehrere Kriterien vor. Es betrachtet zwei Ebenen:

#### Ebene 1:

Die Räumliche Steuerung in ausgewählte Teilräume, 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:

Automatenspielhallen und Wettbüros werden grundsätzlich in die Kernbereiche (Innenstädte, Zentren, Stadtteilzentren) gesteuert (vgl. Kap. 5.2, S. 35). Damit sind diese Nutzungen in allen anderen Bereichen des Stadtgebietes – auch wenn die Baunutzungsverordnung Vergnügungsstätten in diesen zulässt – restriktiv zu behandeln. Demzufolge sollen Vergnügungsstätten in nicht überwiegend gewerblich geprägten Gebieten verhindert werden.

Zur Begründung (vgl. Kap. 5.5.2, S. 64): Diese durch eine intensive Nutzungsmischung geprägten Quartiere finden sich entlang der Talachse und den Rändern der Cities, Innenstädte und Stadtteilzentren. Sie zeichnen sich vielfach durch eine gute Erreichbarkeit bzw. Anbindung an den ÖPNV aus. Auf Grund der räumlichen Nähe zu Versorgungsmöglichkeiten Bildungs-, Kultur und Erholungseinrichtungen hat die Wohnfunktion neben den gewerblichen Nutzungen einen hohen Stellenwert. Diese Standorte gilt es im Sinne einer Stärkung der Wohnfunktion dauerhaft zu sichern und vor möglichen Beeinträchtigungen - wie sie mit Automatenspielhallen und Wettbüros einhergehen - zukünftig zu schützen. Im Verlauf der letzten Jahre sind insbesondere im Bereich der Talachse umfangreiche private und öffentliche Investitionen u. a. im Rahmen der Programme zur Städtebauförderung getätigt worden, um diese Quartiere zu stabilisieren und zukunftsfähig zu gestalten. Darüber hinaus soll dem Schutz der Wohnbevölkerung und der Erhaltung der erforderlichen Wohnruhe sowie der Wahrung des sozialen Friedens Rechnung getragen werden.

Aus den vorgenannten Erwägungen soll deswegen die Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros in den nicht überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete und den Besonderen Wohngebieten ausgeschlossen werden.

#### Zu Ebene 2:

Auf Ebene 2 wird das Kriterium zur „Vermeidung von Häufungen von Spielhallen und Wettbüros“ verletzt. In der Rudolfstraße 172 befindet sich bereits eine genehmigte Vergnügungsstätte. Die Standorte, die sich im Kreuzungsbereich befinden, liegen sich gegenüber und unterschreiten den geforderten Sichtabstand von 100 Meter. Die Entfernung beträgt lediglich 30 Meter.

Dieses Kriterium wurde eingeführt, um Konzentrationen von Vergnügungsstätten zu verhindern bzw. im Idealfall aufzulösen, um Trading-Down-Effekten entgegenzuwirken.

Die Errichtung eines Wettbüros ist 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 Rudolfstraße zu befürchten. Weitere Ladenlokale könnten 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 gestört, so dass störende Einflüsse auf die Wohnnutzung die Folge sein könnten. Die Angebotsstruktur und -vielfalt verliert in der Folge weiter an

Qualität und wird sich ausdünnen. Es ist daher städtebaulich geboten, dieser negativen Entwicklung entgegenzusteuern.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan 1275 die wesentlichen Kriterien zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten treffen. Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2b BauGB vorgesehen, der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird und nur Regelungen zu der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält. Dies ist gerechtfertigt, da sich der Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet nicht wesentlich verändern wird. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann verzichtet werden. Die Öffentlichkeit wird im Zuge der Planoffenlegung beteiligt.

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

### **Kosten und Finanzierung**

entfällt

### **Zeitplan**

2. Quartal 2021	Aufstellungsbeschluss
1. Quartal 2022	Offenlegungsbeschluss
2. Quartal 2022	Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Planes

### **Anlagen**

01 - Lageplan mit Geltungsbereich des BPL 1275