Anlage 01 zur VO/0111/2019

Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 892 – Steinweg/Alter Markt –
3. Änderung

Begründung

Offenlegungsbeschluss

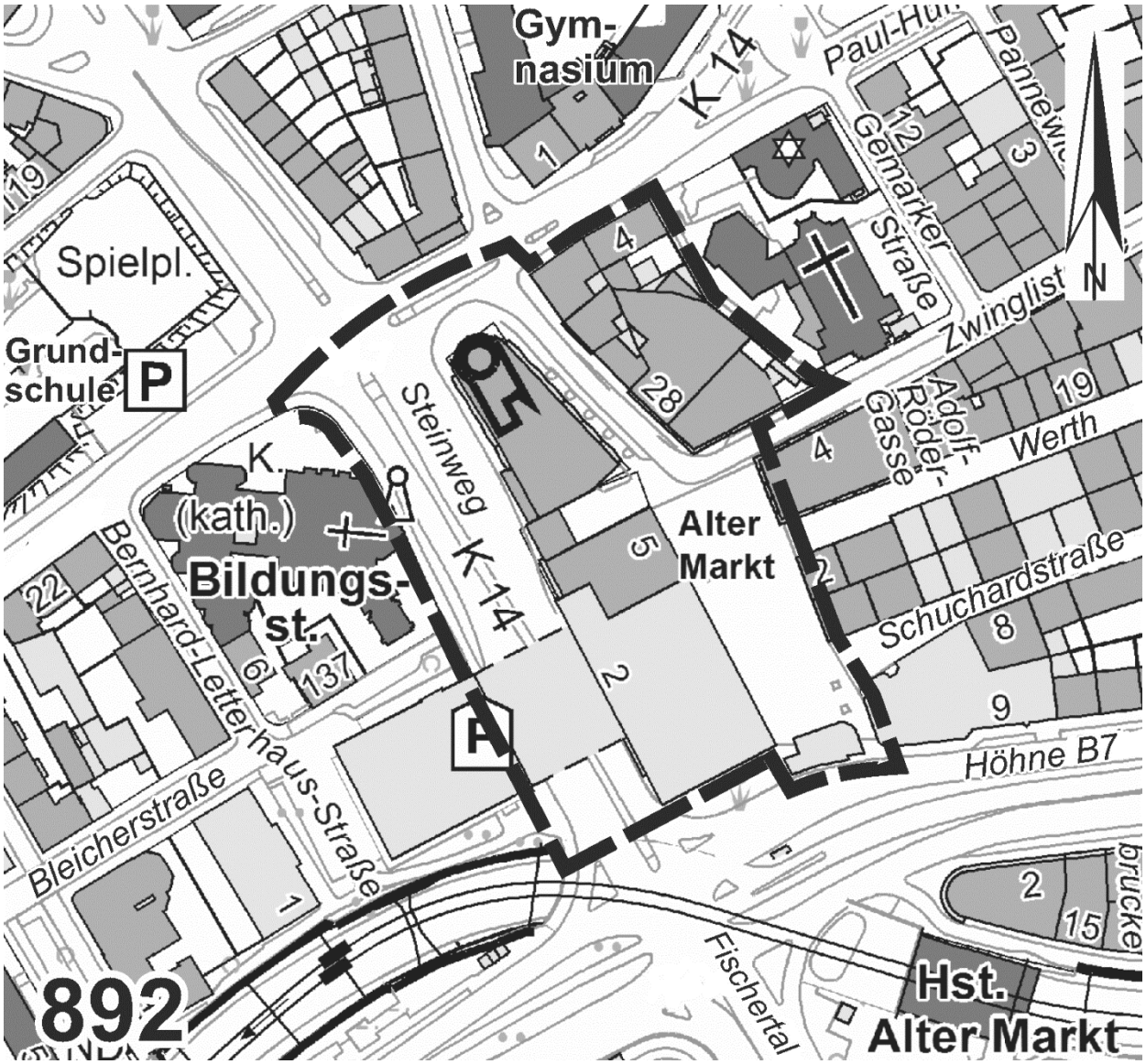
März 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich 3
2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes 3
3. Bestandssituation 5
4. Formelles Verfahren 7
5. Planungsrechtliche Situation 7
6. Inhalt der Planänderung und Begründung 8
   6.1 Planungsrechtliche Festsetzung für Kerngebiete 8
   6.2 Textliche Festsetzungen 9
7. Kosten 9
8. Rechtsgrundlagen und Quellen 9
   8.1 Rechtsquellen 9
   8.2 Planwerke 9

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 892 - Steinweg/Alter Markt - umfasst das gesamte Plangebiet zwischen den Straßen Steinweg, Parlamentstraße, Höhne und Alter Markt und schließt im Nordosten Teile des Baublocks nördlich der Zwinglistraße bis zur Gemarker Kirche mit ein.



2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Für Geschäftsräume im Baugebiet Steinweg, Parlamentstraße, Alter Markt wurde ein Antrag auf Vorbescheid (Eingang 24.07.2019) für ein Wettbüro gestellt. Das Antragsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 892 - Steinweg/ Alter Markt -, der für den gesamten Geltungsbereich ein Kerngebiet festsetzt und nähere Regelungen zur Zulässigkeit von insbesondere Vergnügungsstätten enthält. In der Zwischenzeit wurde der Antrag auf Vorbescheid zurückgezogen. Dennoch bleibt das Erfordernis zur Steuerung dieser Unterart von Vergnügungsstätten bestehen.

Die damalige Planbegründung zum Satzungsbeschluss (Drucksache 2642/91) geht im Kapitel lfd. Nr. 2.3 (Titel: Zonenkonzept zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit von Gewerbebetrieben des Spielhallensektors und artverwandter Vergnügungsstätten) ausführlich auf die besondere städtebauliche Situation in diesem Eingangsbereich zur City Barmen ein. Nach den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde sollte dieser Bereich entsprechend dem damaligen „Einzelhandelskonzept“ und dem „Konzept zur Steigerung der Attraktivität der City“ dem Facheinzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie dienen. Deshalb wurde explizit auf die Steuerung von Vergnügungsstätten sowie auf andere störende Betriebsarten abgestellt und für das betroffene Kerngebiet MK folgende Festsetzung aufgenommen:
Festsetzung für die mit der Fußnote 1 bezeichneten Kerngebietsteile: Sexshops, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter und Dirnenunterkünfte sind ausgeschlossen (§§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 8, 1 Abs. 9 BauNVO).

Diese im rechtlichen Sinne abschließende Aufzählung beinhaltet lediglich Spielhallen und keine Wettbüros, da diese zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine städtebauliche Relevanz hatten. Außerdem bezieht sich die Festsetzung nur auf die Kerngebiete mit der Fußnote 1 und damit lediglich auf Teilbereiche des Bebauungsplans. Die Betriebsform der Wettbüros hat sich erst in späteren Jahren ausgeweitet. Da Wettbüros in der Aufzählung nicht enthalten sind, wären sie folglich in dem Baugebiet allgemein zulässig.

Es ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, den Bebauungsplan 892 dahingehend zu ändern, dass auch Wettbüros ausgeschlossen werden. Das Änderungsverfahren bezieht sich nur auf die Ergänzung von Wettbüros – als Unterart von Vergnügungsstätten – in den textlichen Festsetzungen.

Die Notwendigkeit zum Ausschluss ist dadurch begründet, dass Wettbüros wie auch Spielhallen als Unterarten der Vergnügungsstätten regelmäßig städtebauliche Spannungen erzeugen. Diese stellen sich folgendermaßen dar:

- Trading-Down-Prozess (Qualitäts- und Niveauverlust vor allem von Geschäftslagen bis hin zur Destabilisierung und Verödung innerstädtischer Lagen),
- ein Imageverlust für den umliegenden Straßenzug aufgrund 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 oder Gewerbes durch die höhere Mietzahlungsunfähigkeit des betreffenden Teilsegments der Vergnügungsstättenbranche und
- die Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes durch aggressive Aufmachung, verklebte Schaufenster, grelle und übertriebene Werbung.

Zur Verhinderung dieser städtebaulichen Spannungen und zur Steuerung von Vergnügungsstätten hat der Rat der Stadt am 02.07.2012 (Drucksache VO/0290/12) ein „Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal“ beschlossen. Hierin sind Kriterien zur Standortbeurteilung enthalten sowie Abgrenzungen von innerstädtischen Gebieten, in denen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Hierzu ist in Anlage 03 ein Ausschnitt aus einer Karte zur City Barmen mit Darstellung der Ausschlusszone für Vergnügungsstätten

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

3. Bestandssituation

Der Gegenstand der Änderung bezieht sich ausschließlich auf den ergänzenden Ausschluss von Wettbüros und den flächendeckenden Ausschluss von Spielhallen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Beschreibung der Bestandssituation beschränkt sich daher auf die wesentlichen Aussagen zu Vergnügungsstätten und deren Wechselwirkung mit anderen (schutzbedürftigen) Nutzungen. Eine weitergehende Analyse ist in diesem Kontext nicht erforderlich.

Der Planbereich weist eine für Kerngebiete typische Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen auf. Im Bereich des Alten Markts sind insbesondere die Erdgeschosszonen durch ein dichtes Nebeneinander von Einzelhandel und gastronomischen Nutzungen geprägt. Städtebaulich wird das Plangebiet von einem Gebäudekomplex entlang des Steinwegs dominiert, der die Bebauung der Umgebung überragt und das Eingangstor zur Barmer Innenstadt bildet. Im nördlichen Teil dieses Gebäudekomplexes sind in den Obergeschossen diverse Dienstleistungseinrichtungen enthalten. Der südliche Abschnitt bündelt in einem Shoppingcenter diverse Einzelhändler und Filialisten. Westlich des Alten Markts, zwischen Parlamentstraße und Zwinglistraße, sind in den Obergeschossen auch Wohnungen untergebracht. Die Erdgeschossnutzung ist ähnlich vielfältig wie in den anderen Teilen des Plangebietes und weist Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote auf.

In der näheren Umgebung befinden sich zudem einzelne soziale Einrichtungen wie z. B. Schulen oder kirchliche Einrichtungen. Diese sind laut „Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal“ als besondere „öffentliche“ Infrastruktureinrichtungen zu schützen. Die Einrichtungen dienen der Versorgung der Bevölkerung und sind für eine Imageschädigung und Störung durch Automatenspielhallen und Wettbüros besonders sensibel. Nachfolgend werden die betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen aufgelistet und in ihrem Wirkungszusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet bewertet.

	Soziale Einrichtungen			
Lfd. Nr.	Bezeichnung und Anschrift	Beschreibung	Fußläufige Entfernung zum Plangebiet (min./max.) in m	Auswirkungen zu erwarten?
1	Gymnasium Sedanstraße, Sedanstr. 4, 42277 Wuppertal	Gymnasium	40 / 200	Zwischen dem Gymnasium und dem Plangebiet besteht eine direkte Wege- und Sichtbeziehung, die eine Verbindung zwischen der Schule und wichtigen Haltepunkten und der gesamten Barmer Innenstadt darstellt. Daher ist eine negative Auswirkung auf die Schüler zu erwarten.

2	Jüdische Kultusgemeinde, Gemarker Str. 15, 42275 Wuppertal	Synagoge	25 / 185	Zwischen der Synagoge und dem Plangebiet besteht eine kurze fußläufige Verbindung, allerdings funktioniert der Standort autark und weist keine direkte Sichtbeziehung zum Plangebiet auf, da die Ausrichtung sich eher Richtung Parlamentstraße orientiert. Eine unmittelbare Auswirkung durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist nicht zu erwarten.
3	Gemarker Kirche, Zwinglistraße 5, 42275 Wuppertal	Kirche und Gedenkstätte der Barmer Erklärung	10 / 145	Zwischen der Kirche und dem Plangebiet besteht eine kurze fußläufige Verbindung, allerdings funktioniert der Standort autark und weist keine direkte Sichtbeziehung zum Plangebiet auf, da die Ausrichtung sich eher Richtung Zwinglistraße orientiert. Eine unmittelbare Auswirkung durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist nicht zu erwarten.
4	Pfarrgemeinde St. Antonius, Unterdörnen 137, 42275 Wuppertal	Pfarrgemeinde	0 / 120	Die Pfarrgemeinde ist auf die Schauseite des Plangebietes am Steinweg ausgerichtet und damit visuell stark vom Erscheinungsbild des Plangebietes geprägt. Zwischen Plangebiet und Pfarrgemeinde liegt die viel befahrene und mehrspurige Steinstraße, die sich funktional als Barriere auswirkt. Die hohe Sichtbarkeit und die Verbindungen zum Plangebiet über Fußgängerübergänge lassen eine negative Auswirkung von Vergnügungsstätten auf die Pfarrgemeinde erwarten.

Aus der Analyse der Bestandssituation ergibt sich, dass neben der ohnehin im Spielhallenkonzept definierten Ausschlusszone der gesamte verbleibende Geltungsbereich vor einer Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros zu schützen ist. Als schutzbedürftig erweist sich in erster Linie das Gymnasium Sedanstraße, da es in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs liegt. Die Betroffenheit des Gymnasiums wird dadurch unterstrichen, dass eine wichtige Wegeverbindung von der Schule zu den wichtigen Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs und zur Barmer Innenstadt direkt durch das Plangebiet führen.

Der Geltungsbereich weist in der Zwinglistraße 1, 42275 Wuppertal, eine bestehende Spielhalle auf. Der Betrieb der Spielhalle ist auf Grundlage der bestehenden Betriebsgenehmigung im Bestand geschützt. Sollte es zu einer Aufgabe der Nutzung kommen, wird eine erneute Betriebsgenehmigung für eine Spielhalle oder ein Wettbüro aufgrund der im Folgenden dargestellten Sachlage nicht in Betracht kommen. Eine Erweiterung der bestehenden Nutzung ist aus den gleichen Gründen ebenfalls abzulehnen.

4. Formelles Verfahren

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 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.

Die im Bebauungsplan 892 festgesetzten Kerngebiete bleiben hinsichtlich ihrer Art der Nutzung, Bauweisen und Maß der Nutzung unverändert. Es wird lediglich der Betriebstyp Wettbüro als Unterart der Vergnügungsstätten in die entsprechenden Festsetzungen aufgenommen. Die vorgesehenen Änderungen haben keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung. Somit kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden durch öffentliche Auslegung der Planentwürfe beteiligt.

5. Planungsrechtliche Situation

Landes- und Regionalplanung:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 2018 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan:
Der Flächennutzungsplan weist die gesamte Baufläche als Kerngebiet aus.

Landschaftsplan:
Der Landschaftsplan enthält für den Planbereich keine Aussagen.

Bebauungsplan:
Der Bebauungsplan 892 – Steinweg/Alter Markt – ist seit dem 02.12.1991 rechtsverbindlich. Das Plangebiet weist ausschließlich Kerngebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen aus. Generell sind Sexshops, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter und Dirnenunterkünfte (§§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 8, 1 Abs. 9 BauNVO) entweder ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
In dem nördlichen Baublock zwischen Steinweg und Alter Markt, für den ein Antrag auf Bauvorbescheid für ein Wettbüro gestellt wurde, sind die genannten Nutzungen vollständig untersagt.

Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB:
Zur Steuerung von Vergnügungsstätten hat der Rat der Stadt am 02.07.2012 (Drucksache VO/0290/12) ein „Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal“ beschlossen.

Das Konzept beabsichtigt eine geordnete städtebauliche Steuerung der Ansiedlung von Automatenspielhallen und Wettbüros und enthält Zielvorgaben für das gesamte Stadtgebiet. Das Konzept entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung auf die Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros, sondern kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Innerhalb des Konzeptes werden Ausschlusszonen (Räume, die sich aufgrund ihrer vorhandenen Nutzungsstrukturen als besonders empfindlich erweisen) und Ausnahmezonen (Räume, in denen das Konfliktpotenzial geringer einzustufen ist, die aber besonders zu prüfen sind) unterschieden.

Für den Stadtteil Barmen trifft das Konzept die Aussage, dass in Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Spielhallen und Wettbüros auszuschließen sind (vgl. Anlage 03). Da bereits Leerstände und eine hohe Fluktuation zu verzeichnen sind, ist das Image und die Gesamtattraktivität des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes unbedingt langfristig zu sichern. Dazu ist das Eindringen von Spielhallen und Wettbüros als Unterarten von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den Mitteln der Bauleitplanung zu verhindern.

Gewerberechtliche Regelungen:
Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gelten die gewerberechtlichen Regelungen zur Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros.

6. Inhalt der Planänderung und Begründung

6.1 Planungsrechtliche Festsetzung für Kerngebiete

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass Automatenspielhallen und Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen sind. Dazu wird folgende textliche Festsetzung in die Planurkunde aufgenommen:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Automatenspielhallen und Wettbüros - als Unterart der Vergnügungsstätten - nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).“

Die Festsetzung des Ausschlusses von Automatenspielhallen und Wettbüros ist geeignet, die als Planungsziel formulierte Ausbildung eines Stadtzentrums städtebaulich zu festigen. Mit dem Ausschluss ist eine Stärkung des ansässigen Einzelhandels verbunden, sodass die im gültigen Bebauungsplan geforderte städtebauliche Funktion des Gebiets als Kerngebiet mit einem Schwerpunkt im Bereich Einzelhandel gefördert wird. Somit gilt der Ausschluss der „Erhaltung [...] vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Ferner stellt der Ausschluss sicher, dass die teilweise in den Obergeschossen vorhandene Wohnnutzung ebenso wie die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung geschützt werden.

Damit es zu keiner Dopplung kommt, werden in der bestehenden Festsetzung mit der lfd. Nr. 11.0 „Spielhallen“ als ausgeschlossene Nutzung gestrichen:

„Festsetzung für die mit der Fußnote 1 bezeichneten Kerngebietsteile: Sexshops, ~~Spielhallen~~, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter und Dirnenunterkünfte sind ausgeschlossen (§§1 Abs. 5, 1 Abs. 8, 1 Abs. 9 BauNVO)

6.2 Textliche Festsetzungen

Es wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Kerngebiete (MK):
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Automatenspielhallen und Wettbüros - als Unterart der Vergnügungsstätten - nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

7. Kosten

Durch das eingeleitete Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

8. Rechtsgrundlagen und Quellen

8.1 Rechtsquellen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

8.2 Planwerke

- Flächennutzungsplan Wuppertal, bekanntgemacht am 17.01.2005
- Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automatenspielhallen und Wettbüros in Wuppertal vom Januar 2012 (Drucksache VO/0290/12)