

Bebauungsplan 1163

Berliner Straße

Begründung

Offenlegungsbeschluss

September 2012

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Baublöcke zwischen den Straßen Stennert, Schöneberger Ufer und Berliner Platz, und schließt die Bebauung nördlich der Berliner Straße bis Sternstraße mit ein. Im östlichen Plangebiet sind die südlichen Abschnitte der Straßen Langobardenstraße, Schwarzbach und Hügelstraße ebenfalls im Geltungsbereich enthalten. Im Zuge des Offenlegungsbeschlusses wurde der Geltungsbereich nördlich der Grundstücke Berliner Straße 207–211 geringfügig erweitert, so dass der Bebauungsplan Nr. 1163 nun direkt an den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 438 anschließt.

2. Formelles Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) dient der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche im Nebenzentrum Berliner Straße. Es handelt sich ausschließlich um bereits bebaute innerstädtische Flächen. Deshalb geht von dem Bebauungsplan keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder auch Nutzungsintensivierung aus. Es sind gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine erheblichen Umweltauswirkungen beispielsweise aufgrund zunehmender Verkehre oder höherer Immissionen durch Gewerbebetriebe zu erwarten. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

In diesem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden verbindliche Baugebiete festsetzt, aber keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzungen (überbaubare Fläche, Gebäudehöhen, Grundflächen- und Geschossflächenzahl, u.a.) getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich weiterhin nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB richten.

Hinsichtlich der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen werden sich mit Blick auf den Schutz des zentralen Versorgungsbereichs sowie mit Blick auf das kürzlich beschlossene Spielhallenkonzept Einschränkungen ergeben. Der neue Bebauungsplan wird die alten

Durchführungspläne ganz oder teilweise ersetzen, ohne dabei den bauplanungsrechtlichen Zulassungsmaßstab wesentlich zu verändern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1163 überlagert südlich der Berliner Straße vollständig den Durchführungsplan Nr. 128 und im nordöstlichen Teil den Durchführungsplan Nr. 73 sowie Teile des nicht qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 247. Die Durchführungspläne bzw. der Bebauungsplan sollen in einem separaten Verfahren aufgehoben werden.

3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Ansiedlung von Automaten Spielhallen und Wettbüros, vor allem ihre Häufung, haben erhebliche Auswirkungen auf die Qualität des städtischen Raumes. Insbesondere in den letzten Jahren ist die Anzahl solcher Nutzungen erheblich gestiegen.

Der Bereich Berliner Straße ist hiervon besonders betroffen. Auf einem relativ kurzen Abschnitt der Talachse von Berliner Platz im Osten und Wupperfelder Markt im Westen sind 8 Einzel- und Mehrfachspielhallen (insgesamt 13 Konzessionen) und mehrere Wettbüros vorhanden. Dort gehen die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote immer weiter zurück. Die Leerstände nehmen zu. In die Gebäudesubstanz wird nur wenig investiert. Die leer stehenden Geschäftslokale werden zunehmend durch Spielhallen und Wettbüros umgenutzt. Diese Nutzungen bringen für die Betreiber relativ hohe Flächenrenditen im Verhältnis zu den durchschnittlichen Umsatzerwartungen im Einzelhandel. Dies hat direkte Auswirkungen auf das Mietniveau und führt in der Folge zu weiteren Verdrängungen der sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen. Die früher ausgewogenen Nutzungsstrukturen gehen verloren. Die betroffenen Bereiche werden zunehmend von Kunden des Einzelhandels gemieden. Die Qualität des öffentlichen Raumes sinkt. Es ist zwingend notwendig den Strukturverlust aufzuhalten, um diesen für die Bevölkerung wichtigen zentralen Versorgungsbereich langfristig zu sichern.

Hierzu wurde der Bebauungsplan Nr. 1163 – Berliner Straße – am 16.02.2011 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen eingeleitet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, weil weitere Anträge auf Errichtung oder Erweiterung von Automaten Spielhallen innerhalb des Planungsraums gestellt wurden.

Durch die eingeleiteten planerischen Schritte konnten die Bauanträge und Bauanfragen zunächst zurückgestellt werden bzw. auf Grundlage der erlassenen Veränderungssperre auch abgelehnt werden.

Dazu parallel wurde stadtgebietweit ein Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros erstellt. Dieses Konzept wurde am 02.07.2012 vom Rat der Stadt beschlossen. Das Konzept hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung auf Entscheidungen und Beurteilungen zu Bauvorhaben, es gibt aber räumlich differenziert den Rahmen vor, wo Spielhallen zugelassen werden können oder nur ausnahmsweise oder nicht zulässig sind.

Für den konkreten Planungsraum Berliner Straße bedeutet das, dass künftig in den Kerngebieten MK und dem Mischgebiet MI 1 keine Spielhallen oder Wettbüros planungsrechtlich zulässig sein werden. Im beschlossenen Konzept ist dort eine so genannte „Ausschlusszone“ für Spielhallen und Wettbüros festgelegt. Die Ausschlusszone soll den Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs sicher stellen. Hiervon ausgenommen sind die Kerngebietsflächen MK 1 zwischen der Straße Schwarzbach und der Hügelstraße und die Mischgebietsflächen MI östlich der Hügelstraße. Dort können nach Einzelfallprüfung Spielhallen und Wettbüros nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind.

Als flankierende Maßnahme sollen für die planungsrechtlich zulässigen AutomatenSpielhallen und Wettbüros gestalterische Festsetzungen im Hinblick auf Werbeanlagen bzw. Schaufenstergestaltung getroffen werden. Die Regelungen sollen dazu beitragen, dass sich die zulässigen baulichen Anlagen durch dezentere Ausgestaltung besser in den öffentlichen Stadtraum einfügen. Einige Spielhallen und Wettbüros sind zwar hinsichtlich Werbeanlagen und Außengestaltung zurückhaltender geworden, aber dennoch verfügen viele Anbieter nach wie vor über sehr aggressive Werbung. Dies führt im Zusammenspiel mit der Nutzungsart zu einem erheblichen Niveau- und Imageverlust für die Umgebung.

Ebenso ist Sensibilität auch bei Standorten in der Nähe von sozialen Einrichtungen erforderlich, da Konflikte zwischen den Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können. Es kann sogar dazu führen, dass die sozialen bzw. öffentlichen Einrichtungen im näheren Umfeld von Spielhallen und Wettbüros ganz gemieden werden.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 trifft für den Geltungsbereich die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden durch die gemeindliche Planung berücksichtigt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal aus dem Jahre 2005 stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Kerngebiete dar. Die Flächen östlich der Hügelstraße sind als Mischgebiete ausgewiesen.

Der Bebauungsplan gilt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die kleineren Abweichungen ergeben sich für den Bereich Langobardenstraße und die Straße Stennert. Durch den hohen Anteil an Wohnnutzungen sind dort Kerngebietsfestsetzungen rechtlich nicht tragbar. Die Bereiche werden im Bebauungsplan als Mischgebiete festgesetzt. Die räumliche Differenzierung ist mit dem planerischen Entwicklungsgebot vereinbar. Auf die Grundzüge der im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen nehmen die geringfügigen Abweichungen keinen Einfluss.

4.3 Bebauungspläne

Der ca. 5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1163 überlagert südlich der Berliner Straße vollständig den Durchführungsplan Nr. 128 und im nordöstlichen Teil den Durchführungsplan Nr. 73 sowie Teile des nicht qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 247. Die Durchführungspläne bzw. der Bebauungsplan sollen in einem separaten Verfahren aufgehoben werden.

5. Gebietsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Der Bereich Berliner Straße ist ein Nebenzentrum zum Hauptzentrum Barmen. Die Hauptgeschäftslage erstreckt sich nördlich und südlich der Berliner Straße zwischen Berliner Platz und der Einmündung Stennert. In den Erdgeschosszonen sind durchgängig gewerbliche Nutzungen vorwiegend aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen

vorzufinden. Die darüber liegenden Geschosse werden durch gemischte Nutzungen von Praxen, Büros und Wohnungen geprägt.

Die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel (Stichwort: Flächenwachstum, Filialisierung u.a.) einerseits und die ausgeprägte Konkurrenzsituation mit dem Zentrum Barmen und den anderen Versorgungsbereichen im östlichen Stadtgebiet haben zu einer Aufgabe von zum Teil alteingesessenen spezialisierten Fachgeschäften geführt.

Die erforderlichen Investitionen in einen zeitgemäßen Umbau der bestehenden Einzelhandelsflächen und Ladenlokale blieben aus. Dies hat zu einer weiteren Verschlechterung der Standortbedingungen geführt. Viele der ehemaligen Ladenlokale wurden zunehmend in den letzten Jahren an AutomatenSpielhallenbetreiber vermietet.

Mittlerweile sind auf der relativ kurzen Strecke zwischen Berliner Platz im Osten und dem Wupperfelder Markt im Westen insgesamt 8 Einzel- und Mehrfachspielhallen (insgesamt 13 Konzessionen) und zahlreiche Wettbüros vorhanden. Im Plangebiet 1163 sind es insgesamt 6 Einzel- und Mehrfachspielhallen. Dies hat zu einer weiteren Verschlechterung der Standortbedingungen geführt. Die Spielhallen sowie auch in jüngster Zeit zunehmend die Wettbüros treten mit ihren Werbeanlagen sehr dominant in Erscheinung und erzeugen in ihrer Summe ein Negativimage.

5.2 technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist im Hinblick auf Straßen- und Kanalbau voll erschlossen.

Die Angebote des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs sind durch die Nähe zum Bahnhof Oberbarmen und die zahlreichen Buslinien sowie durch die Angebote der Schwebebahn mit den Haltepunkten Berliner Platz und Wupperfeld ausgesprochen günstig.

5.3 Naturhaushalt und Auswirkungen auf die Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in zentraler Lage innerhalb der Siedlungsbereiche und ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Auswirkungen auf Natur und Landschaft liegen nicht vor.

5.4 Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz.

5.5 Altlasten und Bodenschutz

Es lassen sich für den Planungsraum keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast feststellen.

5.6 Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen, innerstädtischen Bereich und ist durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

6. Planinhalte

6.1 Kerngebiete (MK) und Mischgebiete (MI)

Die vollständig bebauten Flächen im Plangebiet werden entsprechend ihren Nutzungen in die Gebietstypen Kerngebiet und Mischgebiet gegliedert. Die Kerngebiete überwiegen deutlich, die Mischgebiete werden nur untergeordnet in den Randlagen des Plangebietes festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Dieser einfache Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch trifft zum Maß der baulichen Nutzung keine Regelungen. Das Maß der baulichen Nutzung (überbaubare Fläche, Gebäudehöhen, Grundflächen- und Geschossflächenzahl, u.a.) wird sich weiterhin nach dem Einfügingsgebot des § 34 BauGB richten.

6.3 Festsetzungen für die Kerngebiete (MK)

Innerhalb der Kerngebiete MK sind folgende Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe nicht zulässig

(§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- AutomatenSpielhallen
- Wettbüros
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Sexkinos, (Video-) Peepshows, Stripteaseshows

6.4 Festsetzung für die Kerngebiete MK 1

Innerhalb der Kerngebiete MK 1 sind AutomatenSpielhallen und Wettbüros nur ausnahmsweise zulässig, wenn

a) eine Wegstrecke von mindestens 100 Metern zwischen AutomatenSpielhallen oder Wettbüros zu- und untereinander eingehalten wird und

b) eine Wegstrecke von mindestens 50 Metern zwischen dem beantragten Standort und bereits vorhandenen sozialen Einrichtungen (wie z.B. Kindergärten, Schulen, öffentlichen Spielplätzen, kirchliche Einrichtungen, Jugendzentren, Sucht- und Schuldnerberatungsstellen) eingehalten wird

Ausnahmsweise können die erforderlichen Mindestabstände unterschritten werden, wenn durch eine besondere topografische Gegebenheit oder städtebauliche Lage die Wegstrecke unterbrochen wird (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

6.5 Festsetzung für das Mischgebiet MI 1

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 sind AutomatenSpielhallen und Wettbüros - als Unterart der Vergnügungsstätten – nicht zulässig.

(§1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

6.6 Festsetzungen für die Mischgebiete (MI)

Innerhalb der Mischgebietsteile ohne überwiegend gewerbliche Prägung sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen AutomatenSpielhallen und Wettbüros - als Unterart der Vergnügungsstätten - nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Innerhalb der Mischgebiete sind in den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen AutomatenSpielhallen und Wettbüros – als Unterart der Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

a) eine Wegstrecke von mindestens 100 Metern zwischen AutomatenSpielhallen oder Wettbüros zu- und untereinander eingehalten wird und

b) eine Wegstrecke von mindestens 50 Metern zwischen dem beantragten Standort und bereits vorhandenen sozialen Einrichtungen (wie z.B. Kindergärten, Schulen, öffentlichen Spielplätzen, kirchliche Einrichtungen, Jugendzentren, Sucht- und Schuldnerberatungsstellen) eingehalten wird

Ausnahmsweise können die erforderlichen Mindestabstände unterschritten werden, wenn durch eine besondere topografische Gegebenheit oder städtebauliche Lage die Wegstrecke unterbrochen wird (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

6.7 Gestaltungsfestsetzungen für alle Kerngebiete und Mischgebiete

Für Werbeanlagen bzw. Fassadengestaltungen von zulässigen AutomatenSpielhallen und Wettbüros im Plangebiet Nr. 1163 – Berliner Straße - ist der Gebrauch von Wechselwerbeanlagen und blinkenden Werbeanlagen nicht zulässig. Die den Straßen bzw. Gehweg zugewandten Schaufensterscheiben dürfen nicht mit Folie oder ähnlichen blickdichten Materialien beklebt werden. Die Aufbringung eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben, sowie die Beklebung von Schaufenstern mit mattierter Klarsichtfolie bis zu einer Höhe von maximal 2 Meter gemessen von dem Straßen- bzw. Gehwegniveau ist zulässig (§ 86 Abs. 1 BauO NW i. Verb. m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB).

7. Kosten

Durch das eingeleitete Planverfahren entstehen der Gemeinde keine Kosten.