

Ressort Bauen und Wohnen

# **Bebauungsplan 1163**

## **Berliner Straße**

### **Begründung**

Satzungsbeschluss

November 2013

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>2. Formelles Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
4.1 Landes- und Regionalplanung	4
4.2 Flächennutzungsplan	4
4.3 Bebauungspläne	4
4.4 Informelle Konzepte (Spielhallenkonzept)	4
<b>5. Gebietsbeschreibung</b>	<b>6</b>
5.1 Städtebauliche Situation	6
5.2 Technische Infrastruktur	6
5.3 Naturhaushalt und Auswirkungen auf die Landschaft	7
5.4 Immissionsschutz in der Bauleitplanung	7
5.5 Altlasten und Bodenschutz	7
5.6 Artenschutz	10
<b>6. Planinhalte</b>	<b>11</b>
6.1 Kerngebiete (MK) und Mischgebiete (MI)	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Festsetzung für die Kerngebiete (MK)	12
6.4 Festsetzung für die Kerngebiete (MK 1)	13
6.5 Festsetzung für das Mischgebiet (MI 1)	13
6.6 Festsetzung für die Mischgebiete (MI)	13
6.7 Gestaltungsfestsetzungen	14
<b>7. Kosten</b>	<b>14</b>

## 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. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan eingetragen.

## 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.

Eine überschlägige Prüfung der Umweltbelange unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien führte zu der Einschätzung, dass durch die Planungen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. In der Vorprüfung ergab sich lediglich in Bezug auf die Bestandssituation das Erfordernis zu weiteren Recherchen hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen durch altlastenrelevante gewerbliche Altstandorte im Plangebiet.

Somit konnte von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

In diesem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB sind zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung Baugebiete festgesetzt. Die hierin zulässigen Nutzungen sind durch textliche Festsetzungen näher bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht festgelegt und richtet sich weiterhin nach den Bestimmungen für den Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

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 werden in einem separaten Verfahren aufgehoben. Der bauplanungsrechtliche Zulassungsmaßstab wird sich durch den Bebauungsplan 1163 nicht wesentlich verändern.

### 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 vom Berliner Platz im Osten und dem 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 Struktur- und Imageverlust aufzuhalten, um diesen für die Bevölkerung wichtigen zentralen Versorgungsbereich langfristig zu sichern.

Zur Steuerung dieser negativen Entwicklung 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<sup>1</sup> erstellt. Die Ziele des Spielhallenkonzeptes werden durch den Bebauungsplan 1163 umgesetzt.

Als flankierende Maßnahme sollen für die planungsrechtlich zulässigen Automaten Spielhallen und Wettbüros gestalterische Festsetzungen im Hinblick auf Werbeanlagen bzw. Schaufenstergestaltungen 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.

Da im Weiteren die Möglichkeit besteht, dass sich Umnutzungsabsichten auch in Richtung „Rotlichtmilieu“ entwickeln könnten, soll der Bebauungsplan vorsorglich die Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von Sexkinos, (Video-) Peepshows und Strip-

---

<sup>1</sup> Stadt Wuppertal (2012): Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automaten Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal, Drucks.-Nr. VO/0290/12

teaseshows steuern. Das Nebenzentrum Berliner Straße besitzt in seinen Kerngebieten einen relativ hohen Besatz an Wohnungen, die sich meist in den Obergeschossen der Geschäfts- und Bürogebäude befinden. Mit Blick auf die sehr konträren Nutzungen könnten erhebliche bodenrechtliche Spannungen entstehen.

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

##### 4.4 Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

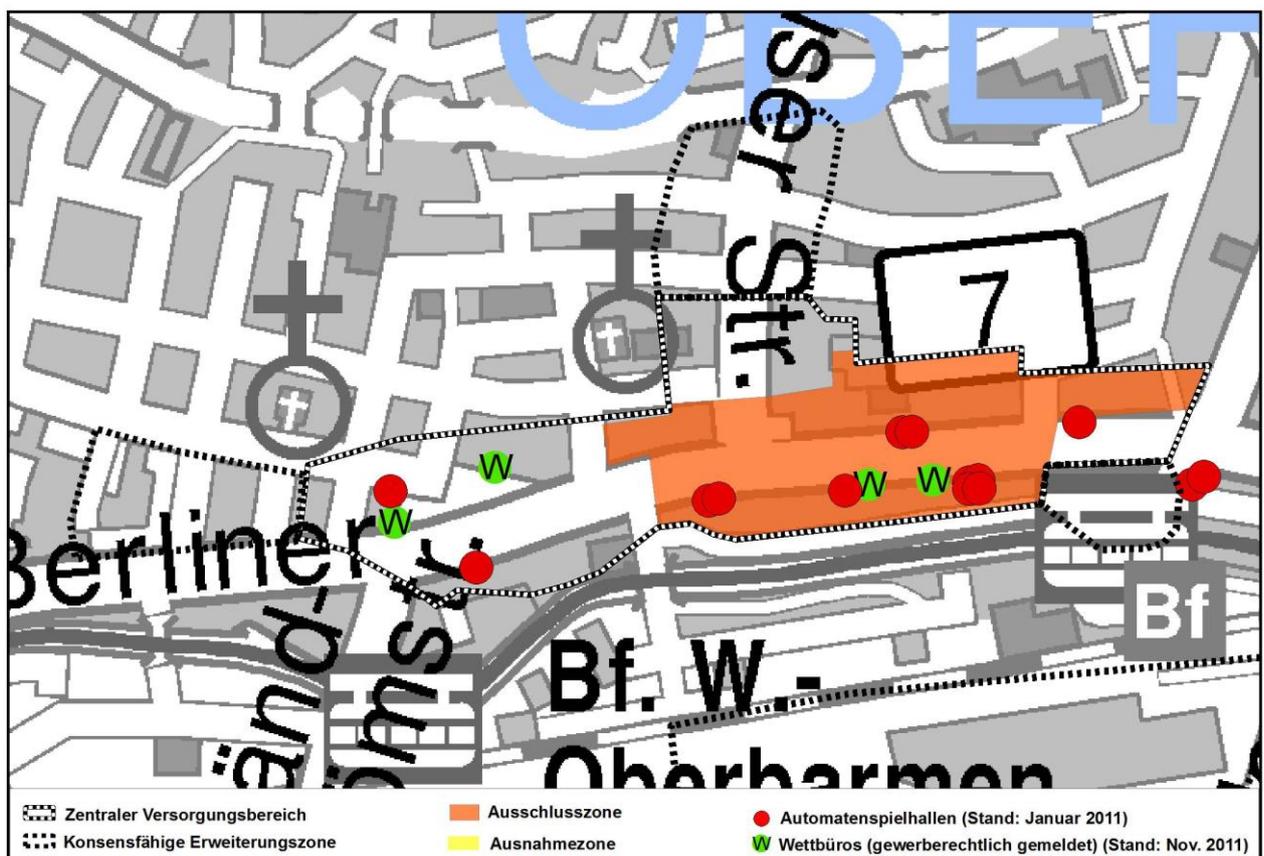
Die Stadtverwaltung Wuppertal hat 2012 das Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automaten Spielhallen und Wettbüros (Spielhallenkonzept) fertiggestellt. Der Rat der Stadt Wuppertal hat das Konzept in seiner Sitzung am 02. Juli 2012 beschlossen.

Das Konzept entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung auf die Zulässigkeit von Automaten Spielhallen und Wettbüros. Es kann nur innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Es ist daher gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Das Spielhallenkonzept verfolgt grundsätzlich den Ansatz, Spielhallen und Wettbüros in den Kernbereichen der Stadt zu sammeln, soweit dies für diese innerstädtischen Bereiche verträglich ist. Als Kernbereiche sind vor allem die Innenstadtbereiche, Zentren und Stadtteilzentren definiert. Das Konzept sieht eine gestufte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen vor, um einerseits den Vergnügungsstätten ein angemessenes Raumangebot zu verschaffen und gleichzeitig die oftmals deckungsgleichen zentralen Versorgungsbereiche in ihrem Fortbestand zu sichern. Die zentralen Versorgungsbereiche bzw. deren Funktionszuweisungen sind im Regionalen Einzelhandelskonzept<sup>2</sup> für das Bergische Städtedreieck verankert.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Berliner Straße stehen insbesondere die Hauptgeschäftslagen zwischen der Straße Stennert und dem Berliner Platz unter erheblichem Umnutzungsdruck in Richtung Vergnügungsstätten. Folglich wurden im Spielhallenkonzept 2012 für diese Bereiche Ausschlusszonen für Automaten-Spielhallen und Wettbüros festgelegt. In den übrigen Bereichen des zentralen Versorgungsbereichs können diese Nutzungen unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden. Zu den Bedingungen zählen sowohl die Abstände dieser Betriebstypen zu- und untereinander, als auch deren Abstände zu sozialen und schulischen Einrichtungen. Der Bebauungsplan trifft hierzu detaillierte Festsetzungen.

Abbildung aus dem „Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automaten-Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal, 2012“ für das Nebenzentrum Berliner Straße



<sup>2</sup> Stadt Wuppertal (2006): Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck, Drucks.-Nr. VO/0915/06

### Hinweis:

Die Abstandsregelungen, die sich aus dem Glückspielrecht

- für Spielhallen aus § 16 Abs. 3 AG GlüStV NRW vom 13. November 2012 (GV. NRW. S. 524) sowie
- für Wettbüros aus § 22 GlückspielVO NRW vom 11. Dezember 2008 (GV. NRW. S. 860), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. März 2013 (GV. NRW. S. 137)

ergeben, gelten unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und werden durch diesen nicht berührt.

## **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 Automaten-Spielhallenbetreiber 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. 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. Die Funktion eines Nebenzentrums wird zunehmend eingeschränkt.

### 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 Schwebbahn 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.

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes im Sinne der Seveso-II-Richtlinie. Weitergehende Regelungen / Betrachtungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind somit nicht erforderlich.

### 5.5 Altlasten und Bodenschutz

Der Bereich Berliner Straße war bereits zum Ende des 19. Jahrhunderts ein sehr zentraler Ort mit einer prägenden Nutzungsmischung aus Fabriken, Geschäften, Dienstleistungen und Wohnen. Im städtischen Informationssystem über schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten (ISBA) sind 56 Alt- sowie Betriebsstandorte verzeichnet. Im Zuge von Ortsbesichtigungen, Luftbildauswertungen und Altaktantenrecherchen konnten für die meisten Standorte umweltrelevante Gefährdungen ausgeschlossen werden. Die in Größe und Art sehr unterschiedlichen Produktionsbetriebe verschwanden mit der Zeit und wurden größtenteils durch Neubebauungen in den 1950/60iger Jahre ersetzt. Bei einer Vielzahl von Nennungen konnte man aufgrund der Grundstücksgröße, des Betriebszeitraums sowie der Betriebsdauer und der schon damals vorliegenden Kerngebietsstruktur davon ausgehen, dass die registrierten Nutzungen zu Ladenlokalen oder Privat- und Büroadressen gehörten. Die Grundstücke im Plangebiet sind insbesondere entlang der Berliner Straße kerngebietstypisch großflächig überbaut bzw. zusammen mit sonstigen Nebenanlagen, Garagen, Stell- und Lagerplätzen fast vollständig versiegelt. Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass in den bebauten Bereichen im Untergrund Verunreinigungen vorliegen. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch besteht nach heutigen Erkenntnissen nicht. Daher kann von einer Nutzungsverträglichkeit mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten bzw. den darin zulässigen Nutzungen ausgegangen werden.

Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist nach den bisherigen Erkenntnissen für den bebauten, größtenteils vollflächig versiegelten Bestand noch unklar. Hierzu wurden im Rahmen des Planverfahrens keine weiteren Nachforschungen oder Untersuchungen erforderlich, weil zum Einen Grundwasserbelastungen nutzungsunabhängig zu betrachten sind und zum Anderen durch die vorliegende Planung lediglich in die Zulässigkeit einzelner baulicher Nutzungen (Steuerung von Vergnügungsstätten) eingegriffen wird, aber die grundsätzlichen Bebauungsstrukturen unverändert bleiben. Zwei Ausnahmen bilden eine chemische Reinigung und ein ehemaliges Tankstellengrundstück bzw. Rohproduktlager im Eckbereich Berliner Straße / Schwarzbach. Hierzu folgen weitere Erläuterungen in diesem Kapitel. Eventuell später erforderliche Maßnahmen für den Grundwasserschutz werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Aufgrund der zuvor aufgeführten Recherchen ergab sich weiterer Informationsbedarf für eine chemische Reinigung an der Berliner Straße und den Standort einer ehemaligen Tankstelle bzw. eines Rohproduktelagers mit Vertrieb (zwischen den beiden Weltkriegen) im Eckbereich Berliner Straße/Schwarzbach.

#### Chemische Reinigung Berliner Straße 161

Der Betrieb wurde besucht. Hierbei wurden die Räumlichkeiten und der Maschinenpark besichtigt. Ebenso wurde die Eigentümerin zur Entwicklung des Betriebs befragt. Der Betrieb befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. In den Kellerräumen befinden sich keine Betriebsteile und keine Lagerräume für chemische Reinigungsmittel. Dies sei auch in früheren Zeiten nach Aussage der Eigentümerin nie der Fall gewesen. Zu den verwendeten Reinigungsmitteln wurde erläutert, dass anfangs Waschbenzine verwendet wurden, dann später auch chemische Reinigungsmittel und seit etwa zehn Jahren werden ausschließlich Nassreinigungsverfahren auf Wasserbasis angewandt. Zu den Maschinen gehören eine Waschmaschine und ein Trockner. Textilien die ausschließlich im Trockenverfahren gereinigt werden können, werden an andere Fachbetriebe abgegeben.

Durch die Besichtigung des Betriebs und der technischen Anlagen hat sich der Verdacht für eine Altlast oder schädlichen Bodenveränderung nicht erhärtet. Von einer Altlastenuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird abgesehen, da es sich bei dem Betriebsstandort um ein Bestandsgebäude handelt. Da eine Altlast oder schädliche Bodenveränderung durch die durchgeführten Recherchen nicht vollständig ausgeschlossen werden konnte, wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

#### Hinweis:

Eine Belastung des Bodens im Bereich des Grundstücks Berliner Straße 161 mit umweltgefährdenden Stoffen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde Wuppertal anzuzeigen. Zur Regelung der bodenschutzrechtlichen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung/Wiederverwertung der auf dem benannten Grundstück bewegten Bodenmassen ist die Untere Bodenschutzbehörde Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

#### Tankstelle und Rohproduktelager mit Vertrieb (Schrotthandel), Berliner Straße 189, 189a

Weitere Recherchen in historischen Unterlagen hatten den Verdacht auf das ehemalige Vorhandensein einer Tankstelle in der Zeit 1949 - 1953 bestätigt. Desweiteren befanden sich bis zum 2. Weltkrieg bzw. kurz danach auf der Fläche südwestlich der Tankstelle noch 2 Häuser, deren Kellerräume nach dem Rückbau höchstwahrscheinlich mit Trümmerschutt oder ähnlichem verfüllt worden sind.

Die Ergebnisse einer orientierenden Bodenuntersuchung durch das Ing.-Büro GUB vom 11.11.2013 zeigen folgende Ergebnisse.

Bei dem ca. 780 m<sup>2</sup> großen städtischen Grundbesitz (Gemarkung Barmen, Flur 81, Flurstücke 49, 50, 51, 52) handelt es sich um einen bewirtschafteten Parkplatz, der mit Schwarzdecke und wassergebundener Decke nur teilversiegelt ist. Desweiteren ist der rückwärtige Bereich (ehem. Gebäude Haus Nr. 5) entlang der Langobardentreppe unbefestigt und durch starken Bewuchs gekennzeichnet.

Mit den Untersuchungen sollte aufgrund der nachgewiesenen ehemaligen Tankstellennutzung vor allem der Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser geprüft werden. Insbesondere vor dem Hintergrund des im Untersuchungsgebiet anstehenden Schwelmer Massenkalk, bei dem als Kluftgrundwasserleiter die Schadstoffe schnell ins Grundwasser gelangen können.

Der Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktpfad) wurde nicht unmittelbar geprüft, da die vorhandene Oberfläche des Parkplatzes aktuell weitgehend versiegelt ist und bei einer zukünftigen Nutzung eine umfangreiche Überprägung durch die bauvorbereitenden Maßnahmen erfolgen wird, so dass die aktuelle nicht die zukünftige Oberfläche darstellen wird.

Umfang Felduntersuchungen und chemische Analytik:

Im Rahmen des Gutachtens wurden zur Erkundung der Bodenverhältnisse insgesamt 10 Rammkernsondierungen (RKS) durchgeführt. 6 RKS im Bereich der ehem. Tankstelle (Zufahrts- und Wirkbereich der ehem. Zapfsäulen, Tankgruben, Lager, Hoffläche) und 4 RKS im Bereich der beiden ehem. Häuser. Desweiteren wurden 2 Schwarzdeckenproben aus dem Bereich der ehem. Tankstelle entnommen.

Die 5 Bodenmischproben aus den verschiedenen Auffüllungsbereichen wurden bezogen auf die Bodenansprache auf die Parameter Schwermetalle und Arsen, PAK<sup>3</sup> (nach EPA), EOX<sup>4</sup>, KW<sup>5</sup>-Index chemisch analysiert. Die 2 Schwarzdeckenproben wurden nur auf PAK (nach EPA) und die 4 Einzelproben aus dem ehem. Tankstellenbereich neben dem KW-Index auch auf schwerflüchtige lipophile Stoffe chemisch untersucht.

Parkplatzaufbau incl. der rückwärtigen begrünten Brache:

Auf Teilen der Parkplatzfläche und der Zufahrt sind zwei verschiedene Asphaltdecken incl. Unterbau erbohrt worden. Im ehem. Tankgrubenbereich eine nur 3 bis 5 cm dicke Asphaltdecke und auf dem Parkplatz teilweise eine Asphaltdecke mit einer Stärke von 13 bzw. 21 cm. Unterhalb den Asphaltdecken befindet sich eine 0,1 m – 0,2 m dicke Schottertragschicht. Der übrige Parkplatz ist mit einer 0,05 m – 0,4 m dünnen Schotterschicht als Oberflächenbefestigung versehen.

Die begrünte Brache entlang der Langobardentreppe zeigt einen dünnen (1 bis 10 cm), stark humosen Bodenhorizont, z.T. mit aufliegendem alten Müll wie Plastiktüten, -bechern, etc. und auch groben Bauschuttresten, die aus dem humosen Bodenhorizont herausragen.

Aufschüttung:

Unterhalb der Oberflächenbefestigung stehen unterschiedlich mächtige, inhomogene, bauschutt- und aschen-/schlackenhaltige Auffüllungen zum Teil mit umgelagerten Boden-/Felsbruchmaterialien an. Im Bereich der Tankstelle wurde eine Auffüllung von einer Mächtigkeit zwischen 1,4 m – 2,8 m und in der Hoffläche eine von nur 0,7 m erbohrt. Die Aufschüttung in den Kellerräumen der ehem. Bebauung reicht im rückwärtigen Gebäude (ehem.

---

<sup>3</sup> Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

<sup>4</sup> Extrahierbare organisch gebundene Halogenverbindungen

<sup>5</sup> Kohlenwasserstoff

Schwarzbach 5) nur in Tiefen von 0,45 m – 1,2 m und im Vorderen (ehem. Schwarzbach 3) in Tiefen von 2,2 m – 2,7 m.

Grundwasser wurde bis zur max. Bohrtiefe von 4,1 m nicht angetroffen.

Analysenergebnisse:

Die Mischprobenanalysen ergaben im Feststoff Auffälligkeiten für die Parameter Kupfer und Zink und starke Auffälligkeiten für den Parameter Blei. Der Prüfwertvergleich für das Nutzungsszenario Wohngebiete bzw. Gewerbegebiete zeigt eine Überschreitung beim Parameter Blei in den aufgefüllten Kellern im westl. Grundstücksbereich. Wobei hinzugefügt werden muss, dass die Probenahme sowie Probenvorbereitung nicht den Vorgaben der Bodenschutzgesetzgebung für den Direktkontakt entspricht. Aufgrund der aktuell vorhandenen Schotterabdeckung ist eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) von den hohen Bleigehalten trotzdem nicht abzuleiten.

Bei den organischen Parametern zeigten sich nur geringe Auffälligkeiten für den Summenparameter PAK bzw. BaP<sup>6</sup> auf, die keine Hinweise auf eine Gefährdung über den Direktkontakt aufzeigen.

Die Löslichkeitsuntersuchungen an den höchstbelastetsten Auffüllungsproben haben keine Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ergeben.

Die Asphaltmischproben und Einzelproben aus dem ehem. Tankstellenbereich waren insgesamt unauffällig.

Bodenschutzgesetzliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse:

Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch "direkter Kontakt" kann für die aktuelle, mit Asphaltdecken versiegelte bzw. mit Schotterlagen abgedeckte/befestigte "Parkplatznutzung" mit der nur erschwert zugänglichen, nordwestlichen Brachfläche nicht abgeleitet werden. Auch für eine zukünftige Kerngebietsausweisung (Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen des städtischen Lebens), die vermutlich eine Straßenrandbebauung mit Stellplätzen und/oder Tiefgarage vorsieht, kann aufgrund der stichpunktartig ermittelten Gesamtschadstoffgehalte derzeit keine konkrete Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Mensch abgeleitet werden.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass für den Parameter Blei in dem bis zu 2,8 m mächtigen Auffüllungsmaterial lokale Überschreitungen von Prüfwerten vorliegen. Der Wirkungspfad „direkter Kontakt“ ist durch eine Abdeckung / Versiegelung hinreichend zu unterbrechen bzw. es ist im Anschluss an die Neubaumaßnahme z.B. durch eine repräsentative, horizontierte Oberbodenbeprobung, die den Vorgaben der BBodSchV<sup>7</sup> entspricht, die Unbedenklichkeit für diesen Wirkungspfad nachzuweisen.

Eine Grundwassergefährdung durch die ehem. Tankstellennutzung und die Verfüllungsmaterialien (Kellerräume, der Tankstellengrube und Geländeausgleich) können aufgrund der Untersuchungsergebnisse nicht abgeleitet werden.

Die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere im Bereich der im westlichen Grundstücksbereich (verfüllten ehem. Kellerräume) - zu beachten sind, sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

---

<sup>6</sup> Benzo(a)pyren – Leitsubstanz für die Bewertung der Schadstoffgruppe PAK im Bodenschutzrecht

<sup>7</sup> Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung, 1999

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) Wuppertal bestehen gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan 1163 keine Bedenken. Eine Kennzeichnung des untersuchten Bereichs im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ist nicht erforderlich.

Der folgende Hinweis ist im Bebauungsplan aufzunehmen:

Hinweis:

Bei zukünftigen Baumaßnahmen auf den Grundstücken zwischen der Berliner Straße 189/189a, der Langobardentreppe und Schwarzbach 9 (Gemarkung Barmen, Flur 81, Flurstücke 49, 50, 51, 52) ist zu berücksichtigen, dass für den Parameter Blei in dem bis zu 2,8 m mächtigen Auffüllungsmaterial lokale Überschreitungen von Prüfwerten vorliegen. Der Wirkungspfad „direkter Kontakt“ ist durch eine Abdeckung / Versiegelung hinreichend zu unterbrechen.

Zur Regelung und Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung/Wiederverwertung der auf der Fläche bewegten Bodenmassen ist die Untere Bodenschutzbehörde Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

## 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

Der Bebauungsplan trifft für den Planungsraum Berliner Straße Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mit den Ausweisungen von überwiegend Kerngebieten sowie auch Mischgebieten in den stärker wohnbaulich geprägten Bereichen. Die Hauptgeschäftslagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Berliner Straße werden durch den Bebauungsplan besonders geschützt. Analog zu der im Spielhallenkonzept 2012 dargestellten Ausschlusszone für AutomatenSpielhallen und Wettbüros werden diese Nutzungen für die betroffenen Kerngebiete MK und das Mischgebiet MI<sub>1</sub> ausgeschlossen. Die bestehenden Einrichtungen werden auf den Bestandsschutz reduziert. Bei Aufgabe der Nutzungen sollen sich die Eigentümer der betroffenen Immobilien wieder verstärkt in Richtung Handel und Dienstleistungen orientieren. Dieser Prozess wird einen längeren Zeitraum benötigen. Die Einschnitte in die Eigentumsrechte der Betroffenen sind aus planerischer Sicht gerechtfertigt, da ansonsten die Funktion des Versorgungsbereichs nachhaltig beeinträchtigt wird.

Ebenso sind Anhäufungen von AutomatenSpielhallen und Wettbüros auch außerhalb der Hauptgeschäftslagen zu verhindern bzw. zukunftsgerichtet aufzulösen. Hiervon betroffen sind die Kerngebiete MK1 und die Mischgebiete MI. Aus diesem Grund ist zwischen AutomatenSpielhallen und Wettbüros unter- und zueinander ein Mindestabstand erforderlich, um ein Übergewicht dieser Nutzungen schon vor Erreichen der Unzulässigkeit gem. § 15 BauNVO zu verhindern. Als Mindestabstand von AutomatenSpielhallen und Wettbüros zu- und untereinander werden als Schwellenwert 100 Meter Wegstrecke Sichtabstand angenommen. Die Basis für diesen Wert ist die Überlegung, dass ein normaler Bürger die Abfolge von Nutzungen entlang einer Straße bis zu 100 Meter als Gesamtbild wahrnimmt. Hierzu

wird auf Empfehlungen von Acocella<sup>8</sup> zurückgegriffen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass bei einer dichteren Abfolge von Automaten Spielhallen und Wettbüros der Eindruck einer Häufung auftreten wird, so dass die o. a. städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten sind. Ausnahmsweise kann dieser Abstand auch unterschritten werden, wenn durch eine besondere topografische oder städtebauliche Lage die Wegstrecke unterbrochen ist.

Ebenso ist Sensibilität auch bei Standorten in der Nähe von schulischen und 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.

Da im Weiteren die Möglichkeit besteht, dass sich Umnutzungsabsichten auch in Richtung „Rotlichtmilieu“ entwickeln könnten, soll der Bebauungsplan vorsorglich die Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von Sexkinos, (Video-) Peepshows und Strip-teaseshows steuern. Das Nebenzentrum Berliner Straße besitzt in seinen Kerngebieten einen relativ hohen Besatz an Wohnungen, die sich meist in den Obergeschossen der Geschäfts- und Bürogebäude befinden. Mit Blick auf die sehr konträren Nutzungen könnten erhebliche bodenrechtliche Spannungen entstehen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### 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 Festsetzungen. In dieser Hinsicht ist aus städtebaulichen Gründen keine planerische Steuerung erforderlich. Der zulässige Rahmen für bauliche Vorhaben ist durch den prägenden Bestand hinreichend bestimmt. Somit richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB.

#### 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):

- Automaten Spielhallen
- Wettbüros
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Sexkinos, (Video-) Peepshows, Strip-teaseshows

---

<sup>8</sup> Die Abstandsempfehlungen zu Automaten Spielhallen und Wettbüros zu- und untereinander orientieren sich an Acocella, Donato (2009), Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ludwigsburg; Lörrach.

#### 6.4 Festsetzung für die Kerngebiete MK 1

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

a) eine Wegstrecke von mindestens 100 Metern zwischen Automaten Spielhallen 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 Automaten Spielhallen 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 Automaten Spielhallen 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 Automaten Spielhallen 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 Automaten Spielhallen 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 2,0 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.