Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Anlage 01 zur VO/0406/14

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 1166

Wilhelmstraße / Rommelspütt

Begründung

Satzungsbeschluss

September 2014

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich 3

2. Formelles Verfahren 3

3. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 4

4. Planungsrechtliche Situation 9

4.1 Landes- und Regionalplanung 9

4.2 Flächennutzungsplan 9

4.3. Bebauungsplan 9

5. Bestandsbeschreibung 9

6. Begründung der einzelnen Planungsinhalte 10

6.1 Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten 10

7. Altlasten, Bodenschutz, Störfallbetriebe 11

8. Naturhaushalt und Artenschutz 12

9. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW) 12

9.1 Die innerstädtische Funktion als Geschäftsstraße 13

9.2 Allgemeine Gestaltung - Schaufenster 13

9.3 Ausleger (Werbeanlagen, die über die Gebäudefront hinausragen) 14

9.4 Horizontale Werbeanlagen auf der Gebäudefront unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses 15

9.5 Gestaltungsfestsetzungen für einenTeilbereich des Grundstückes Neumarkt 1 15

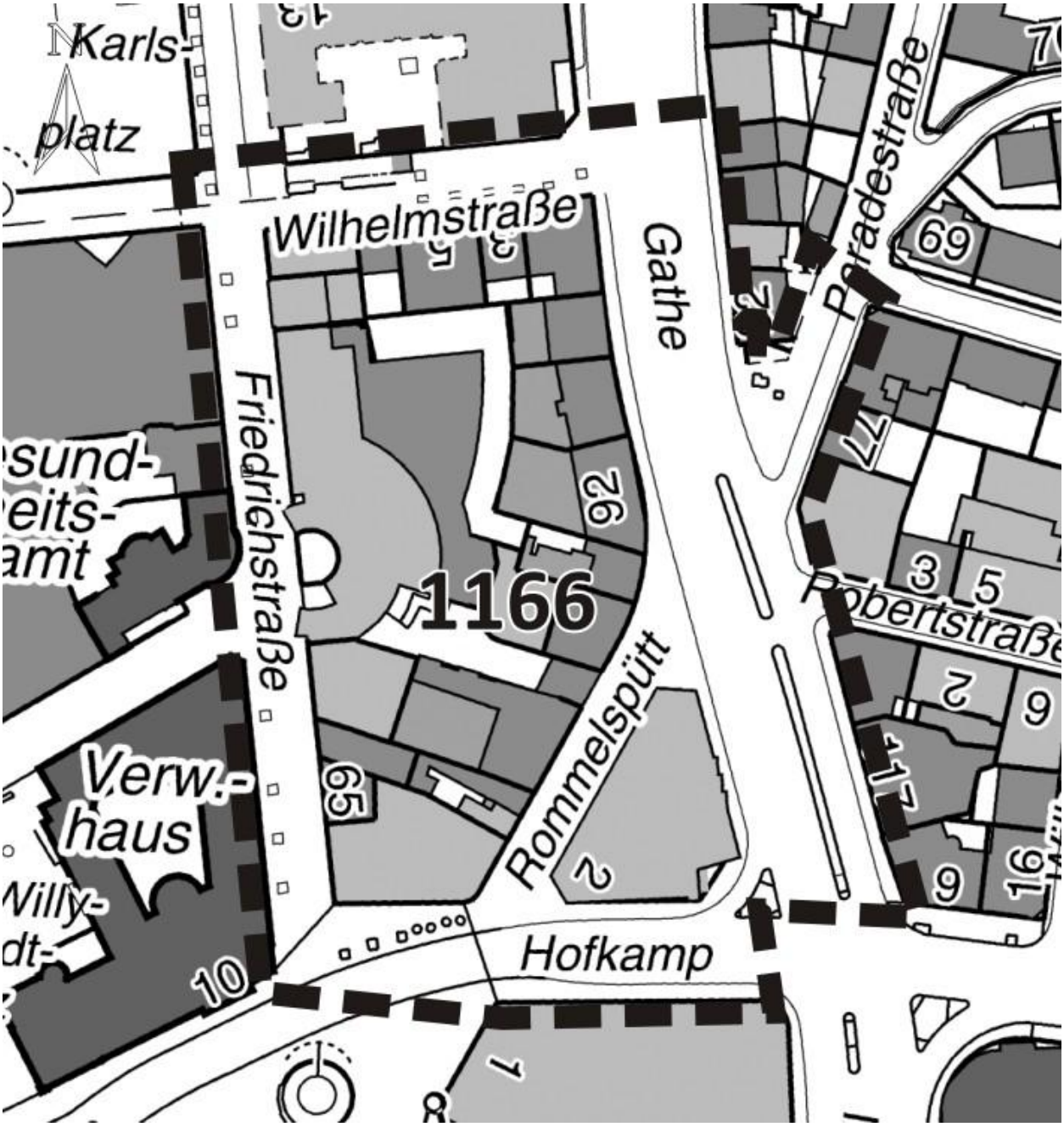
9.6 Horizontale Werbeanlagen auf der Gebäudefront oberhalb der Fenster des 1. Obergeschosses 16

9.7 Abweichungen 16

10. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 17

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Baublock zwischen den Straßen Neumarkt, Hofkamp, Friedrichstraße, Wilhelmstraße und Gathe sowie ca. 30 m der Paradestraße einschließlich der jeweiligen Straßenfläche.



2. Formelles Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) dient der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche im Hauptzentrum Elberfeld. Es handelt sich ausschließlich um bereits bebaute innerstädtische Flächen. Deshalb geht von dem Bebauungsplan keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder

auch Nutzungsintensivierung aus. 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.

3. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Auf dem Grundstück Wilhelmstraße 3 wurde ohne Genehmigung ein Wettannahmebüro eingerichtet, dessen Nutzung inzwischen bauordnungsrechtlich untersagt wurde. Im Weiteren wurde für das benachbarte Grundstück Wilhelmstraße 5 ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Spielhalle auf einer Grundfläche von 125 qm gestellt. Dieser Antrag wurde abgewiesen, die Akte ist inzwischen geschlossen. In räumlicher Nähe an der Straße Gathe sind bereits mehrere Spielhallen vorhanden. Mit Blick auf die Lage der oben genannten Grundstücke an der Wilhelmstraße innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches der Elberfelder Innenstadt ist zu prüfen, ob die Konzentration dieser Nutzungen geeignet ist, negative städtebauliche Auswirkungen hervorzurufen. Zur Sicherung der planerischen Ziele wurde am 13.04.2011 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1166 - Wilhelmstraße/Rommelspütt - gefasst sowie anschließend für das Grundstück Wilhelmstraße 5 eine Veränderungssperre erlassen. Mit der Veränderungssperre soll sichergestellt werden, dass ungewünschte Nutzungen, die die Durchführung der Bauleitplanung unmöglich oder zumindest wesentlich erschweren würden, nicht realisiert werden können.

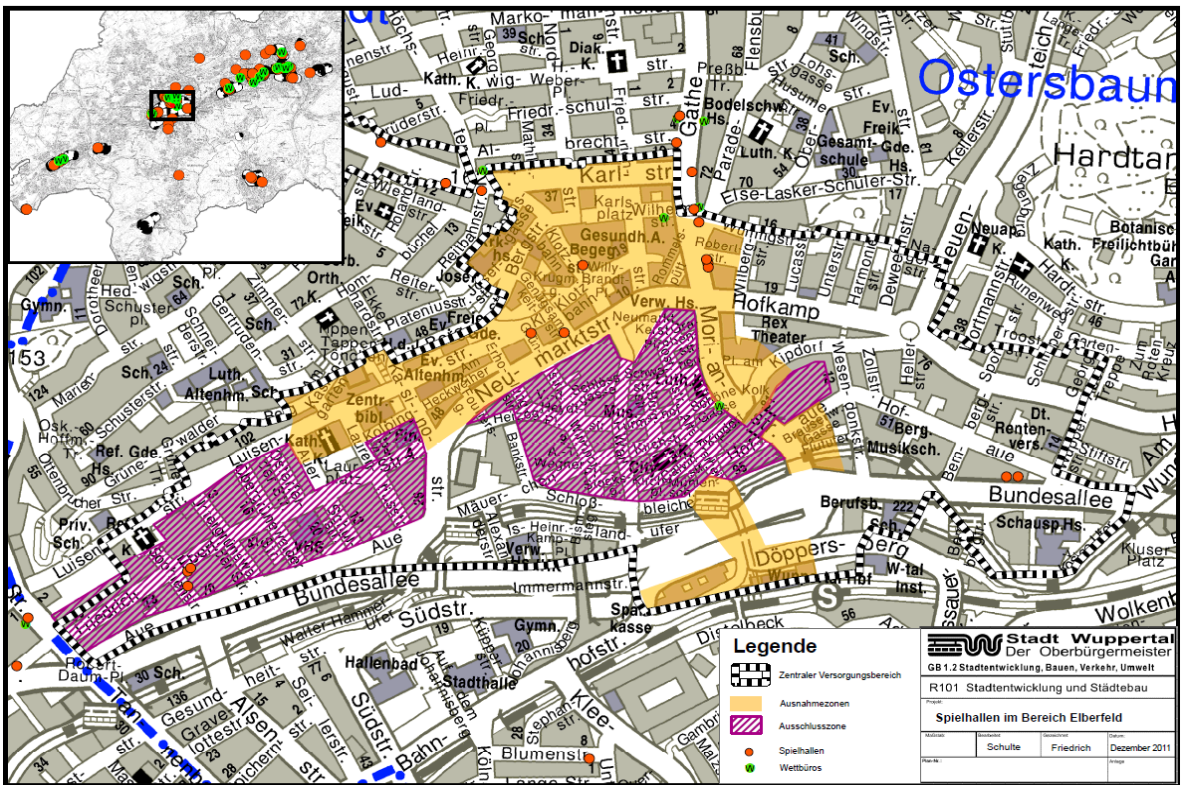
Der Bebauungsplan überlagert den Durchführungsplan 43 aus dem Jahr 1956, der als einfacher Bebauungsplan nur Festsetzungen zu den Straßenbegrenzungslinien und den Baufluchtlinien enthält. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bemisst sich nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB), wobei das Gebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Kerngebiet aufzufassen ist. Wettbüros und Automatenspielhallen sind als Unterart der Vergnügungsstätten in diesem Gebietstyp allgemein zulässig. Deshalb kann eine gezielte Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausschließlich mit den Mitteln der Bauleitplanung erfolgen.

In den letzten Jahren ist eine neue Entwicklung im Bereich der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros zu beobachten. Es werden seit dem Jahr 2006 zunehmend entsprechende gewerberechtliche und baurechtliche Anträge sowohl in Kerngebietslagen als auch in Misch- und Gewerbegebieten gestellt. Hinsichtlich der Automatenspielhallen ist dabei ein Wandel von der klassischen Einzelspielhalle hin zu sogenannten Mehrfachspielhallen mit einer insgesamt größeren Anzahl von Spielgeräten zu beobachten. Diese Entwicklung liegt teilweise begründet in der Neufassung der Spielverordnung (SpielV) aus dem Jahr 2006, die eine Liberalisierung der

Bedingungen für den Betrieb von Spielhallen beinhaltet. Danach ist nach § 3 Abs. 2 SpielV mit einer Spielhallenkonzession auf je 12 qm Grundfläche ein Geldspielautomat zugelassen, insgesamt darf jedoch die Zahl von 12 Geldspielgeräten pro Automatenspielhalle nicht überschritten werden. Es ist jedoch ein Trend zu verzeichnen mehrere eigenständige Automatenspielhallen in einem Gebäude unterzubringen, um auf diesem Wege eine zusätzliche betriebswirtschaftliche Optimierung zu erreichen. Zu dieser Zunahme der Nachfrage an Automatenspielhallen (Einfach- oder Mehrfachkonzessionen) gesellt sich eine starke Nachfrage nach Wettbürostandorten.

Zum 01.12.2012 ist der Glücksspieländerungsstaatsvertrag (GlüÄndStV) neu aufgestellt worden. Auf dieser Grundlage sind nun gewerberechtliche Einschränkungen bei der Zulassung der Spielhallen möglich: Mehrfachspielhallen sind demzufolge nicht mehr zulässig. Überdies müssen Automatenspielhallen in NRW voneinander einen Abstand von 350 Metern einhalten. Altkonzessionen gelten jedoch zunächst für 5 Jahre fort. Diese gewerberechtlichen Neuerungen müssen nun in der Praxis umgesetzt werden. Allerdings haben die Regelungen des GlüÄndStV zunächst den Spielerschutz, Suchtprävention und die Eindämmung des Glückspiels zum Ziel, die städtebauliche Bewertung von Glückspiel- und Wettangeboten kann nach wie vor nur im Rahmen der gemeindlichen Planung ermittelt und gesteuert werden.

Auszug aus dem Spielhallenkonzept für den Bereich Elberfeld



Um der städtebaulichen Bewertung von Automatenspielhallen und Wettbüros eine stadtweite einheitliche Bewertungshilfe an die Hand zu geben, hat die Stadt Wuppertal im Juli 2012 das Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automatenspielhallen und

Wettbüros[1] für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Das Konzept stellt ein in der Bauleitplanung zu beachtendes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Das Konzept zeigt differenziert auf, welche Auswirkungen Automatenspielhallen und Wettbüros auch auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche haben können.

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

Die Erkenntnisse des Konzeptes werden in Ergänzung zu den Aussagen des regionalen Einzelhandelskonzeptes[2] zur städtebaulichen Bewertung von Vergnügungsstätten in diesem Planverfahren herangezogen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1166 liegende Fläche befindet sich innerhalb eines im Einzelhandelskonzept des Bergischen Städtedreiecks dargestellten Zentralen Versorgungsbereiches, welcher im Wesentlichen die Elberfelder City umfasst. Angelehnt an die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes sind im Spielhallenkonzept gesamtstädtisch Sorgfaltszonen dargestellt, in denen Spielhallen und Wettbüros entweder ganz ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Diese Zonen sind weitestgehend deckungsgleich mit den zentralen Versorgungsbereichen. Das Plangebiet 1166 befindet sich nach den Darstellungen des Spielhallenkonzeptes in einer Zone, in der Spielhallen und Wettbüros nur ausnahmsweise zulässig sein sollen.

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 o.g. 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 für das Bergische Städtedreieck verankert.

Das Konzept entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung auf die Zulässigkeit von Automatenspielhallen 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

[1] Stadt Wuppertal (2012): Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automatenspielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal, Drucks.-Nr. VO/0290/12

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

Bebauungsplan zu berücksichtigen. 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).

Im Umfeld des Plangebietes 1166 befinden sich bereits mehrere Spielhallen, insbesondere an der Straße Gathe. Zusammen mit den beantragten Vergnügungsstätten an der Wilhemstraße könnten sie eine Agglomeration bilden, die zu einem erheblichen Image- und Funktionsverlust des Versorgungsbereichs führen kann. Es ist zu befürchten, dass die angestammten Nutzungen verdrängt werden und in der Folge der ausgewogene, vielschichtige Nutzungsmix verloren geht. Ebenso sinkt die Qualität des öffentlichen Raumes, die betroffenen Bereiche werden weitestgehend von Kunden des angestammten Einzelhandels gemieden, ein Trading-Down-Effekt stellt sich ein. Diesen Ablauf gilt es zu stoppen beziehungsweise zu verhindern.

Automatenspielhallen und Wettbüros bringen für die Betreiber relativ hohe Flächenrenditen im Verhältnis zu den durchschnittlichen Umsatzerwartungen im Einzelhandel. Dies hat direkte Auswirkungen auf das Mietniveau und kann in der Folge zu Verdrängungen der sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen führen. Desweiteren ist bei Spielhallen und Wettbüros die Tendenz zu beobachten, dass sich zu bestehenden Nutzungen zusätzliche Angebote ansiedeln um Synergieeffekte (größeres und damit attraktiveres Angebot in räumlicher Nähe) nutzen zu können. Sensibilität ist auch bei Spielhallenstandorten in der Nähe von sozialen Einrichtungen erforderlich, da Konflikte zwischen den Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können, bis hin zur Meidung der sozialen Einrichtungen aufgrund des sich verändernden Umfeldes.

Der Definition nach dienen Vergnügungsstätten der Zerstreuung und der Freizeitgestaltung der Menschen, von daher sind diese Nutzungen nicht von vornherein als negativ anzusehen. Einige Vergnügungsstätten, wie Billardsalons, Kegel- und Bowlingbahnen oder Discotheken und Kinos sind ausdrücklich erwünscht, da sie zur Belebung der innerstädtischen Räume führen. Einige Unterarten von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros eignen sich aber auch, sofern sie vermehrt bzw. in städtebaulichen sensiblen Bereichen auftreten, städtebauliche Spannungen auszulösen.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Baublock befindet sich etwas abseits der großen Käuferströme mit vergleichsweise wenig Laufkundschaft. Verstärkt wurde diese Tendenz durch den Wegzug eines großen Lebensmittelmarktes am Karlsplatz. Nicht desto weniger weist dieser Baublock einen attraktiven Besatz an meist kleinteiligem Einzelhandel und Dienstleistungen auf, die die Hauptkaufmagnete der Elberfelder City gut ergänzen. In der Wilhelmstraße ist vereinzelt Leerstand zu verzeichnen, zu dem bereits Begehrlichkeiten aufgekommen sind, dort Spielhallen bzw. Wettbüros einzurichten. Die kleinteiligen Nutzungen können bei weitem nicht die finanzielle Stärke einer Spielhalle oder Wettbüros aufbringen, diese aber, sofern ein Mal vorhanden, wecken hohe Erwartungen in der Nachbarschaft betreffend der Mieterträge und verdrängen so manche etablierte Nutzung. Damit die Vielfalt der städtebaulichen

Strukturen erhalten bleibt, gilt es, diese auch kleinteiligen und nicht so gewinnbringenden Nutzungen zu schützen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat also zum Ziel, die Versorgungsstruktur des hier betroffenen Gebietes zu erhalten und die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros planerisch zu steuern. Da es sich bei Spielhallen und Wettbüros um eine, gemäß der Baunutzungsverordnung, legale Nutzung handelt, sind die Bedingungen zur Steuerung dieser Nutzung, damit sie auch rechtlich Bestand haben, genauestens zu untersuchen. Maßgeblich sind hierbei nur die städtebaulichen Auswirkungen. Suchtprävention, eventuelle kriminelle oder moralische Aspekte sind nicht Bestandteil der städtebaulichen Auseinandersetzung. Ein genereller Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros ist jedoch nicht möglich. In Bereichen, in denen diese Nutzungen in der Lage sind städtebauliche Spannungen zu erzeugen, sind sie planungsrechtlich zu steuern. Entsprechend sollen in diesem Bebauungsplan Regelungen zur zukünftigen Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros getroffen werden.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes sind gestalterische Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen, da sich diese wesentlich auf die Erscheinung von Gebäuden und teilweise ganzen Straßenzügen auswirken können.

Obwohl in der Gestaltung der Fenster- und Fassadenfronten einige Spielhallen und Wettbüros inzwischen Zurückhaltung zeigen, verfügen die meisten nach wie vor über eine aggressive Werbung, die im Zusammenspiel mit der Nutzungsart, vor allem bei Häufung von Standorten, zusätzlich zu einem Niveau- und Imageverlust für die Umgebung führen kann. Über aggressive und grelle Werbung verfügen aber auch andere Nutzungen, wie das vor allem in der Wilhelmstraße zu sehen ist. Die Wilhelmstraße liegt allerdings etwas abseits und ist kaum exponiert einsehbar. Sie wird deshalb nicht in den Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung aufgenommen.

Der geplante Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die gut einsehbaren Fronten der Straße Neumarkt bzw. Hofkamp, der Friedrichstraße, des Rommelspütt sowie der Straße Gathe.

Der vom Bebauungsplan umfasste Baublock befindet sich in direkter Nachbarschaft des Neumarktes, also einem der zentralen Plätze der Elberfelder City. Im Westen schließt unmittelbar das historische Elberfelder Rathaus an; im Süden befindet sich der markante Jubiläumsbrunnen. Einige Fassaden des betroffenen Baublocks, wie die am Neumarkt, der Friedrichstraße, und ein Teil der anliegenden Gathe befinden sich durchaus in einer exponierten Lage, teilweise sind sie vom Neumarkt gut einsehbar und besitzen zum Teil auch eine ausgeprägte Architektursprache, die nicht über eine allzu dominante Werbung verdrängt werden soll. Für die Fassaden dieser Straßenabschnitte soll deswegen eine Gestaltungssatzung für Werbeanlagen erlassen werden. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung enthält einen Unterbereich, der lediglich einen Teil des Gebäudes Hofkamp 1-3 umfasst. Dies ist notwendig, da für diesen Bereich eine Sonderbestimmung für Werbeanlagen gelten soll, wie unter Punkt 9.5 näher beschrieben. Der Bereich ist in der Bebauungsplankarte besonders gekennzeichnet.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 (Gebietsentwicklungsplan - GEP `99) stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

In Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen im Rahmen der Bauleitplanung neben den Flächen für den Wohnungsbau u.a. auch Flächen für soziale Infrastruktureinrichtungen, nichtstörendes Gewerbe und wohnungsnahe Erholungsflächen gesichert und entwickelt werden. Eine Nutzungsmischung ist dabei anzustreben.

4.2 Flächennutzungsplan

Im seit dem 17.05.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Kerngebiet dargestellt.

4.3. Bebauungsplan

Momentan existiert auf der planungsrechtlichen Ebene ein im Jahr 1956 aufgestellter Durchführungsplan 43. Dieser enthält Regelungen zu den Straßen- und Baufluchtlinien. Dieser Durchführungsplan soll aufgehoben werden und durch den Bebauungsplan 1166 ersetzt werden. Auch der neue Bebauungsplan wird nur die notwendigsten Festsetzungen enthalten und zwar die der Straßenbegrenzungslinien. Es ist also ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB, festgesetzt sind nur die Straßenbegrenzungslinien sowie die Gebietsart als Kerngebiet.

5. Bestandsbeschreibung

Der durch die Planung erfasste Baublock, eingegrenzt durch die Wilhelmstraße, die Gathe, die Friedrichstraße und die Straßen Neumarkt bzw. Hofkamp, stellt einen Teilbereich der Elberfelder Innenstadt dar. Es handelt sich ausschließlich um bereits bebaute innerstädtische Flächen. Die darin vorhandene bis zu 5 Geschosse hohe Bebauung wird im Wesentlichen durch Handels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt (u.a. Friedrichs Arkaden). In einigen anderen Abschnitten sind jedoch nur die Erdgeschosse durch Handel und Dienstleistungen geprägt, in den 0bergeschoßen sind auch wohnbauliche Nutzungen vorhanden. Einige Ladenlokale stehen aktuell leer. Ein städtebaulicher Missstand ist aber noch nicht gegeben. An der Wilhelmstraße, die in der Gathe mündet, die schon einige Spielhallenstandorte verzeichnet, versuchen sich aktuell, als Reaktion auf den Leerstand, einige Spielhallen zu etablieren. Hinsichtlich der Laufkundschaft zählt der Bereich nicht zu den hoch frequentierten Bereichen, dieses erschwert die Erhaltung und Etablierung von höherwertigen Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen. Andererseits kann man dort Nutzungen antreffen die die Haupteinzelhandelsflächen der Elberfelder City gut ergänzen und so zur Vielfalt des innerstädtischen Lebens beitragen.

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen erschlossen, wobei die Friedrichstraße und die Wilhelmstraße als verkehrsberuhigte Zone ausgeführt sind. Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist durch mehrere Bushaltestellen im Einzugsbereich mit zahlreichen Buslinien gewährleistet. Die Fahrzeit zum Wuppertaler Hauptbahnhof mit Anschlussmöglichkeiten an den Regional- und Fernverkehr beträgt lediglich wenige Minuten. Die fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt ca. 1.000 Meter.

6. Begründung der einzelnen Planungsinhalte

6.1 Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Seit dem Jahr 2006 ist ein verstärkter Ansiedlungsdruck von Spielhallen und Wettbüros zu beobachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen vor allem an der Wilhelmstraße Ansiedlungsbestrebungen für Spielhallen und Wettbüros. Da die Wilhelmstraße in die Gathe mündet, wo schon einige Spielhallen vorhanden sind, könnten diese Flächen durch die Konzentration dieser Nutzungen schnell ein negatives Image erhalten mit entsprechend negativen städtebaulichen Auswirkungen für die nähere Umgebung.

Im Spielhallenkonzept befinden sich die Flächen des Bebauungsplanes in einer Zone, in der Spielhallen und Wettbüros nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, sofern die Entfernung zwischen den jeweiligen Betrieben zu- und untereinander nicht weniger als 100 m beträgt und mindestens 50 m zu bereits vorhandenen sozialen Einrichtungen eingehalten werden. Ausnahmsweise können diese Mindestabstände unterschritten werden, wenn die Wegestrecke durch besondere topografische Gegebenheit oder städtebauliche Lage unterbrochen ist.

Ein kompletter flächenhafter Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros ist rechtlich nicht möglich, da es sich hierbei um eine legale Nutzung gemäß der Baunutzungsverordnung für Kerngebiete handelt. Es gilt also Bereiche zu finden, in denen diese Nutzungen geringe städtebauliche Spannungen erzeugen, die verkraftbar sind. Auf die Festsetzung einer allgemeinen Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten wird verzichtet, um die gewerbliche Entwicklung des Gebiets nicht mehr als nötig einzuschränken. Beispielsweise kann die Ansiedlung eines Billardcafés im Einzelfall durchaus zur Erreichung des städtebaulichen Ziels einer funktionierenden Nutzungsmischung dienen. Daher beschränken sich die Regelungen von Vergnügungsstätten im Sinne einer Feinsteuerung auf Wettbüros und Spielhallen.

Spielhallen und Wettbüros sind durch die mit ihnen zu erzielenden Mieteinnahmen in der Lage, andere Nutzungen zu verdrängen und sorgen so für einen erheblichen weiteren Ansiedlungsdruck. Dadurch kann es zu einer Schädigung der noch existierenden Mischnutzungsstruktur aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sowie zu vermehrten Leerständen kommen. Stadtgestalterisch sind Spielhallen und Wettbüros durch teilweise vollflächig beklebte Schaufenster und schlechte Einsehbarkeit problematisch.

Wie bereits beschrieben sind Teile des Plangebiets auch wohnbaulich genutzt. Diese Nutzung wird durch die Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros in erheblichem Maße beeinträchtigt. Durch eine mögliche Agglomeration kann es zu einer Stigmatisierung des Gebiets mit einhergehendem Niveau- und Imageverlust kommen. Des Weiteren sorgen die langen Öffnungszeiten dieser Betriebe für eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch an- und abfahrende Fahrzeuge und damit zu einer Störung der Wohnruhe; es ist von einer Unverträglichkeit mit der zu schützenden Wohnnutzung auszugehen.

Aus den oben getroffenen Erwägungen werden in dem hier festgesetzten Kerngebiet Spielhallen und Wettbüros auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen, sofern eine Wegstrecke von mindestens 100 Metern zwischen Automatenspielhallen oder Wettbüros eingehalten wird, und eine Wegstrecke von mindestens 50 Metern zwischen dem beantragten Standort und bereits vorhandenen sozialen Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Kindergärten, Schulen, öffentlichen Spielplätzen, kirchliche Einrichtungen, Jugendzentren, Sucht- und Schuldnerberatungsstellen) eingehalten wird.

Ausnahmsweise können die erforderlichen Mindestabständen unterschritten werden, wenn durch eine besondere topografische oder städtebauliche Lage die Wegstrecke unterbrochen wird (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB). Dieser Ausschluss stimmt inhaltlich überein mit den Aussagen des Spielhallenkonzepts der Stadt Wuppertal.

7. Altlasten, Bodenschutz, Störfallbetriebe

Von den insgesamt 31 Alt- sowie Betriebsstandorten lässt sich nach den Einzelfallbetrachtungen und Ortsbesichtigungen nur für einen Altstandort eine mögliche weitere Umweltrelevanz ableiten. Es handelt sich dabei um ein Grundstück an der Friedrichstraße, ehemalig Hausnummer 55, heute Teilfläche der Friedrich-Arkaden, auf dem sich gemäß Adressbuchauswertung eine Chemische Reinigung (Betriebszeitraum 1987) befunden hat. Der Hinweis für das Vorliegen einer Altlast gemäß § 3 Abs. 1 BBodSchV lässt sich dafür nicht komplett ausräumen.
Die Auswertung der vorliegenden Gutachten/Berichte hat ergeben, dass gemäß der historischen Recherche eine chemische Reinigung im ehemaligen Gebäude Friedrichstr. 55 betrieben worden ist. Die durchgeführte Sondierung innerhalb der Grundstücksfläche hat Auffüllungen bis zu einer Tiefe von 1,4m mit technogenen Beimengungen (u.a. Ziegel- / Betonstücke) ergeben und nur geringe Auffälligkeiten der Bodenluft mit Perchlorethylen (PER) Die Analysenergebnisse aus der Grundwasseruntersuchung im direkten Umfeld der ehemaligen chemischen Reinigung haben auffällige Gehalte von Trichlorethylen (TRI) und PER ergeben, die nach heutigen fachlichen Grundlagen eine Überschreitung der Geringfügigkeitsschwellenwert bedeuten und heute mindestens eine weitere Beobachtung auslösen würden. Die Vorgangsakte endet mit der Gefährdungsabschätzung, die zu dem Ergebnis kommt, dass zwar auffällige Gehalte für TRI und PER analysiert worden sind, aber die damals gültigen Vergleichswerte, wenn auch nur knapp, unterschritten werden.
In Bebauungsplanverfahren ist nur ein Nutzungskonflikt von möglichen Bodenbelastungen zu klären. Eine Gefährdung kann bei den gegebenen

Randbedingungen (Vollversiegelung, ausgeschöpftes Baurecht im Baublock) nur über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser erwartet werden. Eine Grundwasserbelastung ist grundsätzlich nutzungsunabhängig zu bewerten. Eine eventuell später erforderliche Maßnahme für den Grundwasserschutz wird durch die planerischen Festsetzungen nicht berührt. Somit ist für die altlastverdächtige Fläche keine weitere Nachforschung notwendig.
Gegen den B-Plan 1166 bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich Bodenbelastungen keine weiteren Bedenken**.**

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebs. Weitergehende Betrachtungen und Regelungen sind im Bauleitplanverfahren daher nicht erforderlich.

8. Naturhaushalt und Artenschutz

Das betroffene Plangebiet befindet sich im stark bebauten und versiegelten Innenstadtbereich, für die Fauna relevante Vegetationsstrukturen und Jagdgebiete fehlen.
Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist nicht erforderlich. Die fachliche Bewertung basiert auf der Auswertung der im Messtischblatt vorkommenden Lebensraumtypen auf Grundlage LANUV – Unterlagen (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucher) zu den geschützten Arten in NRW. Da das Plangebiet vollständig bebaut ist und das Verfahren durchgeführt wird, um lediglich einzelne Nutzungen zu steuern, können Auswirkungen auf gebäudebewohnende Tierarten ausgeschlossen werden. Bei zukünftigen Anträgen auf Abrissgenehmigungen bzw. wesentlichen Änderungen von Gebäuden, können die artenschutzrechtlichen Aspekte in diesen Verfahren berücksichtigt werden.

9. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW)

Neben der Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros sollen zukünftig gestalterische Regeln bei der Errichtung von Werbeanlagen in Teilen des Plangebietes beachtet werden.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich entlang der Straßenbegrenzungslinie an den vorderen Fassaden der Straßen Neumarkt bzw. Hofkamp, der Friedrichstraße, des Rommelspütt und der Gathe. Diese Bereiche befinden sich allesamt in einer exponierten Lage und sind gut einsehbar. Eine Abweichung erfährt der Geltungsbereich der Satzung im Bereich des Durchganges zwischen der Friedrichstraße und dem Rommelspütt. Die in dem Bereich vorhandenen Gebäude treten entweder deutlich hinter die Straßenbegrenzungslinie zurück oder hervor. Deswegen wird der Geltungsbereich dort nicht entlang der Straßenbegrenzungslinie sondern entlang der Gebäudefassade definiert. Eine Sonderbestimmung der Gestaltung ist für einen Teil des Gebäudes Hofkamp 1-3 getroffen worden, da es sich dabei um ein sehr exponiertes Gebäudeteil handelt, deswegen wird für diese Fläche ein gesonderter Geltungsbereich definiert.

Werbung dient der Sichtbarmachung der in den Gebäuden stattfindenden Nutzung sowie der Präsentation der Waren. Sie soll Neugierde wecken und Kunden anziehen, von daher hat Werbung ihre Daseinsberechtigung. Gute Werbung kann auch Fassaden beleben. Im umgekehrten Fall kann jedoch eine aggressive Werbung, da mit bestimmtem Image verbunden, sich negativ auf das nähere Umfeld auswirken. Oft wirkt Werbung überdimensioniert und schrill und beeinflusst auf diese Weise negativ den öffentlichen Raum.

In der Vergangenheit aber auch aktuell wurden im Umfeld des Plangebietes erhebliche Mittel in den Erhalt eines attraktiven Erscheinungsbildes investiert. Als Beispiel seien hier die Neugestaltung der Neumarktstraße, sowie die derzeitige Sanierung des Jahrhundertbrunnens oder des Elberfelder Verwaltungshauses genannt. Das wertige Erscheinungsbild soll nachhaltig erhalten bleiben und nicht durch unangemessene Werbung in der näheren Umgebung zerstört werden. Eine Gestaltungssatzung für Werbeanlagen soll dazu beitragen.

9.1 Die innerstädtische Funktion als Geschäftsstraße

Ziel der Werbegestaltungssatzung ist es, das Erscheinungsbild und die Eigenart der Geschäftsstraßen und strukturell wichtigen Straßenzüge der Stadt Wuppertal zu wahren und durch geeignete Maßnahmen eine positive Gestaltung von Werbeanlagen zu entwickeln.

Dieses geschieht durch:
• den Schutz vor Verunstaltungen bei Werbeanlagen;
• die Wiedersichtbarmachung der Architektur der Geschäftsbauten und der Qualitäten des öffentlichen Straßenraumes.

Es wird sichergestellt, dass die einzelnen Gebäude als eigenständige Einheit erkennbar bleiben und ästhetische Beeinträchtigungen wirksam abgewehrt werden können. Die Vorschrift dient der Stadtbildpflege.

9.2 Allgemeine Gestaltung - Schaufenster

Werbeanlagen auf Dachflächen sind generell unzulässig. Damit wird das Ziel verfolgt, die gestalterische Einheit eines Hauses zu bewahren und ein zu unruhiges Stadtbild zu vermeiden.

Werbeanlagen müssen so hergestellt werden, dass sie eine Schaufensterbeklebung von 20 % der Fensterfläche nicht überschreiten. *Als Parameter ist gemeint die Fläche jedes einzelnen Fensters und nicht die Gesamtfläche aller Fenster der betroffenen Fassade.* Würden die Fenster teilweise (d.h. > 20 %) oder sogar vollständig von Werbeanlagen verdeckt, wäre die in der Innenstadt übliche Fenster- bzw. Schaufensterwirkung - und damit auch eine Belebung des Straßenraums - nicht mehr gegeben. Die Schaufenster sollen daher nicht mit Folien o. ä. in oben genannter Größenordnung beklebt werden, sondern dienen der Präsentation der Waren. Durch die gleiche Augenhöhe mit dem Fußgänger können sich Schaufenster als das Gesicht des Handels darstellen. Mit Folien

beklebte Schaufenster bewirken aber das Gegenteil: es entstehen unbelebte Zonen in der Einkaufsstraße, die unattraktiv und daher unerwünscht sind. Um den Anforderungen des Handels an einen besonderen Werbeanlagentypus gerecht zu werden und um z.B. auf Sonderangebote o.ä. hinzuweisen, soll das Bekleben dann erlaubt sein, wenn nur 20 % der Fläche beklebt werden. Temporäre Ausnahmen von dieser Grenze können erforderlich sein bei besonderen Anlässen wie Stadtfesten, Sommerschlussverkauf oder ähnlichen Veranstaltungen.

Anlagen zum Sichtschutz für Büros, Arztpraxen o. ä. im Erdgeschoss fallen nicht unter diese Satzung, solange sie dem Zwecke des Sichtschutzes dienen und nicht als Werbefläche genutzt werden.

Es sind darüber hinaus keine beweglichen und blinkenden Werbeanlagen zulässig. Damit sollen Beeinträchtigungen der Bewohner durch optische Reizüberflutungen verhindert werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in mehreren Bereichen, oberhalb des Erdgeschosses auch wohnbauliche Nutzungen. Die Qualität des Wohnens darf daher nicht durch bewegliche oder blinkende Reklame beeinträchtigt werden.

Durch den Ausschluss von Leuchtkästen mit flächiger Ausleuchtung - von innen beleuchtete Schaukästen zur Präsentation von Werbeschriften - wird sichergestellt, dass keine unangenehme optische Aufhellung des öffentlichen Raums erfolgt und die Werbeschrift nicht einseitig den gesamten öffentlichen Straßenraum dominiert.

Zudem werden negative Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden. Gerade Lichtwerbung in gehäufter Anzahl führt häufig zu einer „unseriösen“ Wirkung und zu einem Imageverlust. Durch Ausschluss von beweglichem und blinkendem Licht durch Werbeanlagen wird verhindert, dass der öffentliche (Straßen-)Raum durch diese Werbeträger dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt bzw. durch ihre Auffälligkeit das Straßenbild empfindlich beeinträchtigt.

Dies gilt gleichermaßen für Werbeanlagen mit bildartigen Darstellungen die im Verhältnis zu ihrer Größe mit maximal 1/3 bildartigen Darstellungen versehen werden dürfen. So wird vermieden dass der öffentliche Straßenraum und das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund gedrängt werden.

9.3 Ausleger (Werbeanlagen, die über die Gebäudefront hinausragen)

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll verhindert werden, dass auskragende Werbeanlagen die Gestaltelemente der Fassade in der perspektivischen Ansicht verdecken und der Blick der Passanten auf die Fassaden der Gebäude eingeschränkt wird. Zudem soll das im Plangebiet vorhandene Wohnen durch die Festsetzungen vor Licht und Sichteinschränkungen, hervorgerufen durch übermäßig große Reklameanlagen geschützt werden.

Ausleger sollen nur unterhalb der Traufkante zulässig sein um die gestalterische Einheit der Gebäude im Hinblick auf einen traditionellen Übergang von Dach zu Fassade beizubehalten und eine zu unruhige Stadtlandschaft zu vermeiden. Ausleger oberhalb

des 1. Obergeschosses sind zur Erhaltung der Architektur und Gestaltungsqualität des Straßenraumes nur an den Gebäudekanten und nicht mitten in der Fassade zulässig.

Bis zur Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss sind Ausleger auch zwischen den Gebäudekanten zulässig, um den Bedürfnissen des Handels ausreichend Rechnung zu tragen, da diese Zone von den Passanten besonders einsehbar ist.

Zukünftig sind Ausleger bis zu einer Tiefe von maximal 80 cm, gemessen von der Hauswand bis zur Außenkante des Auslegers, allgemein zulässig. Sonderelemente wie z.B. Firmenlogos dürfen diese Tiefe ausnahmsweise um 20 cm überschreiten.

Um sicherzustellen, dass die einzelnen Gebäude als eigenständige Einheit erkennbar bleiben, darf die maximal zulässige Höhe der Ausleger 3,50 m nicht überschreiten. Dies bedeutet, dass sich die Ausleger in den meisten Fällen der Gebäudehöhe unterordnen und trotzdem den Ansprüchen der Gewerbetreibenden genügen. Werbeanlagen dürfen im Verhältnis zu ihrer Größe nur 1/3 mit bildartigen Darstellungen versehen werden um die Dominanz bildlicher Werbeträger und damit die verbundene Verunstaltung zu vermeiden.

9.4 Horizontale Werbeanlagen auf der Gebäudefront unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses

Bei den horizontalen Werbeanlagen scheint die Festsetzung von 60 cm Buchstabenhöhe und 80 cm Trägerplatte als angemessen.
Diese Größenordnung ist in Bezug auf die einzelnen Gebäude geeignet, eine angemessene Proportion zwischen Fassade und Werbeanlage zu erreichen.

Werbeanlagen in Schriftform an Gebäudefassaden zwischen Erdgeschoss und Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses sind nur als Einzelbuchstaben ausgebildete Schriftzüge mit einer Gesamthöhe von max. 60 cm zulässig. Einzelbuchstaben und Symbole müssen plastisch aus der Fläche hervortreten, so dass sie sich vom Untergrund abheben (keine Folienbeschriftung). Alternativ dürfen Einzelbuchstaben aus einer Trägerplatte ausgeschnitten werden (Lochschrift). Sonderelemente wie z.B. Firmenlogos dürfen diese Höhe ausnahmsweise um 20 cm überschreiten. Einzelbuchstaben oder als Relief ausgebildete Schriftzüge sind auch auf einer Trägerplatte mit einer Gesamthöhe von max. 80 cm zulässig.

Durch diese Regelung wird gewährleistet, dass der überwiegende Teil der Fassade von Werbeanlagen freigehalten wird und somit die Architektur des Gebäudes erlebbar und erfahrbar bleibt. Andererseits ist dieser Bereich der Fassade der Teil, den der Fußgänger im natürlichen Blickfeld hat, ohne den Blick zu heben. Es ist also der Bereich der für die Werbewirtschaft und die Geschäftsleute am interessantesten ist.

9.5 Gestaltungsfestsetzungen für einen Teilbereich des Grundstückes Hofkamp 1-3

Das Gebäude Hofkamp 1-3 besitzt einen, über die übrigen Gebäude hinausragenden, exponierten Gebäudeteil, welcher besonders gut einsehbar ist. Die Flächen des

Gebäudeteils sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Für dieses Gebäudeteil wird eine Sonderbestimmung getroffen und zwar, dass an den östlichen und westlichen Fassaden Firmenlogos als einzelnes Symbol oder Buchstaben bis zur einer maximalen Größe von 3,0 x 3,0 m pro Fassadenseite zulässig sind.

9.6 Horizontale Werbeanlagen auf der Gebäudefront oberhalb der Fenster des 1. Obergeschosses

Durch die Einschränkung auf Einzelbuchstaben in Reliefform ausgebildeter Schriftzüge sowie der Höhe der Buchstaben auf 60 cm als Regelungsgehalt soll die Erlebbarkeit der Fassade gewährleistet bleiben. Mit der (Mengen-) Einschränkung, das je Gebäudefassade oberhalb des Fensters im 1. Obergeschoss nur eine Werbeanlage zulässig ist, wird sichergestellt, dass keine störenden Häufungen von Werbeanlagen an der Fassade entstehen, wodurch insgesamt ein ruhigeres Stadtbild verbunden ist. Das Plangebiet ist tendenziell durch eher kleinere Gebäudeeinheiten charakterisiert. Bestehende größere Komplexe über 15 Meter Gebäudebreite werden dahingehend berücksichtigt, dass bei ihnen pro 15 Meter Gebäudelänge eine horizontale Werbeanlage oberhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig ist.

In den oberen Geschossen sollen Werbeanlagen nur als Einzelbuchstaben ausgebildet werden. Eine Trägerplatte darf hier nicht angebracht werden. Dies begründet sich daher, dass Werbeanlagen in den oberen Geschossen eine höhere visuelle Sichtbarkeit über eine größere Entfernung entfalten. Trägerplatten wirken sich jedoch optisch störend auf Fassadenflächen aus, so dass diese aus gestalterischen Gründen für die Obergeschosse nicht vorgesehen sind. Um die Fassadenwirkung nicht einzuschränken soll ein seitlicher Abstand der Werbeanlage zur benachbarten Gebäudefassade von 80 cm eingehalten werden.

Vereinzelt befinden sich im Stadtbild zwischen der vier- bis fünfgeschossigen Bebauung auch nur eingeschossige Gebäude, sodass seitlich dazu die Brandwände sichtbar sind. Im hiesigen Bebauungsplan ist davon das Grundstück Rommelspütt 3 betroffen. Diese Wände eignen sich grundsätzlich für die Unterbringung von Werbemaßnahmen. Aus diesem Grund gelten die für die Fassaden getroffenen Regelungen auch für die Seitenwände.

9.7 Abweichungen

Gemäß § 73 BauO NRW werden Abweichungen von den Anforderungen zugelassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Mit der Möglichkeit der Abweichung von den Gestaltungsfestsetzungen, wird einem angemessenen Spielraum für die Gestaltung von Werbeanlagen Rechnung getragen, der Rücksicht auf die bauliche und städtische Struktur nimmt. Dieses kann z.B. bei kleineren Größen- und Längenabweichungen an den Fassaden der Fall sein, wenn sich die Werbeanlage nachweislich in die sonstige Fassadengestaltung im Hinblick auf Farbe und Material einfügt. Auch besonders kunsthandwerklich gefertigte Werbeanlagen können

durch spezielle gestalterische Erfordernisse die festgesetzten Maße überschreiten. Abweichungen kommen auch in Frage, wenn - z.B. durch einen Eigentümerwechsel - eine Nutzungsänderung entsteht und die Änderung an der bestehenden Werbeanlage nur das Firmenlogo betrifft. Die Anwendung der Werbesatzung wird in diesem Fall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Auch besondere Anforderungen an die Sichtbarkeit durch Ärzte oder Apotheken (Notdienst) wird Rechnung getragen.

10. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist das betroffene Gebiet als Kerngebiet dargestellt. Da dieses auch im Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt werden soll, gilt das Gebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.