

Bebauungsplan 896

– Berliner Straße / Wupperfelder Markt –

1. Änderung

Begründung

Offenlegungsbeschluss

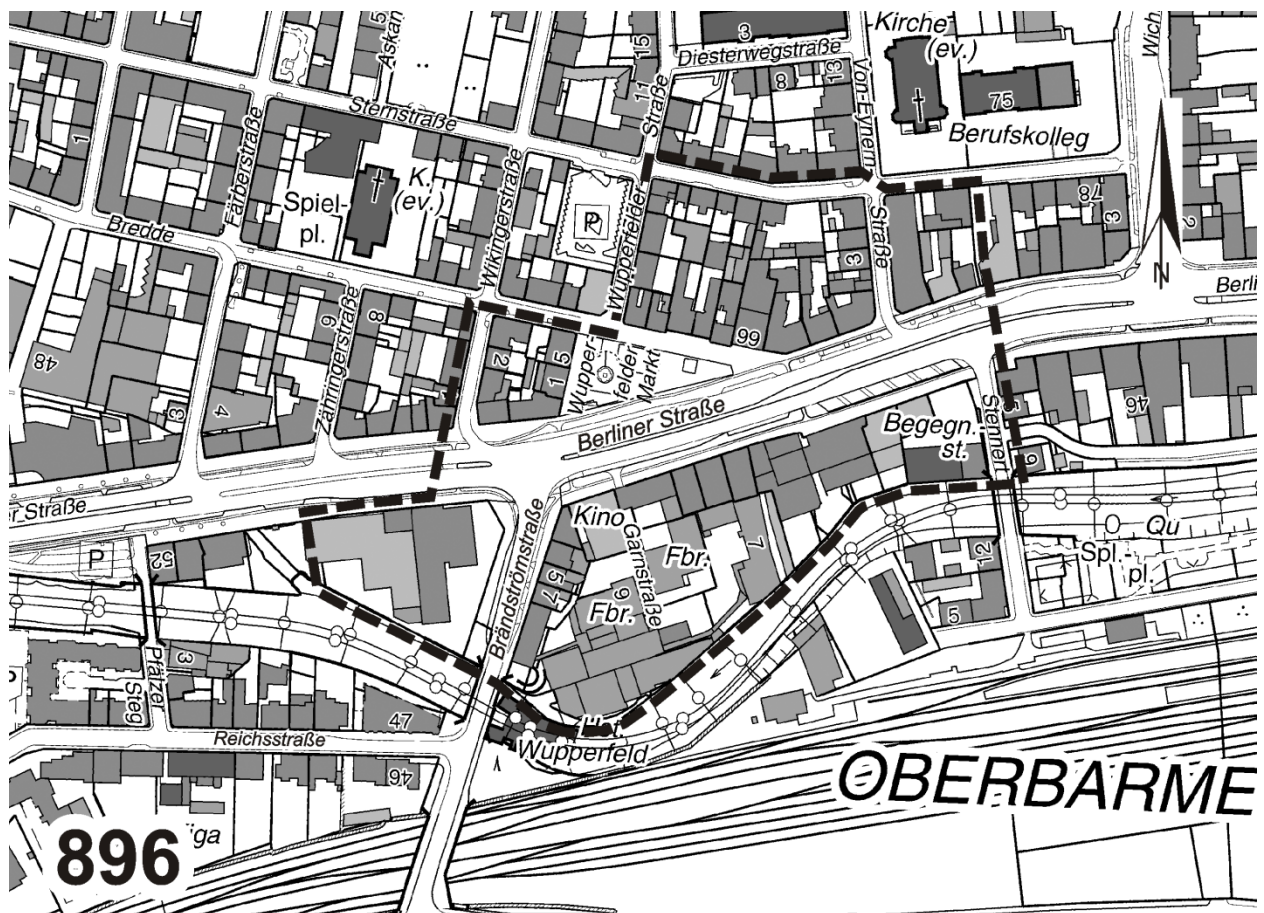
September 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
3. Formelles Verfahren	5
4. Planungsrechtliche Situation	5
5. Gebietsbeschreibung	8
6. Planinhalte	12
7. Kosten	13
8. Rechtsgrundlagen und Quellen	13

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 896 – Berliner Straße / Wupperfelder Markt – erfasst einen Bereich zwischen der Sternstraße im Norden, der Straße Stennert im Osten, der Wupper im Süden und der Wikinger- bzw. Wupperfelder Straße im Westen.



An den Geltungsbereich schließt sich nach Osten der Bebauungsplan 1163 – Berliner Straße – an, der den östlichen Teil der Flächen des zentralen Versorgungsbereichs des Nebenzentrums Oberbarmen beinhaltet. Im nördlichen und westlichen Anschluss befinden sich Mischgebiete und Wohngebiete. Nach Süden hin bildet die Wupper eine natürliche Abgrenzung.

2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Ansiedlung von AutomatenSpielhallen und Wettbüros, vor allem die Häufung dieses Typs der Vergnügungsstätten, haben in vielen Fällen erhebliche Auswirkungen auf den städtischen Raum. Sehr häufig sind es negative Auswirkungen, die städtebauliche Spannungen auslösen und zu einem Regelungsbedarf führen. Der Stadt Wuppertal liegen Bauvoranfragen und Bauanträge auf Errichtung von Wettbüros an den Straßen Bredde und Berliner Straße vor. Nach dem gültigen Bebauungsplan 896 befinden sich die Antragsgrundstücke in festgesetzten Mischgebieten, in denen Wettbüros, als Unterart von Vergnügungsstätten, nach den Bestimmungen des § 6 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

Wettbüros sowie AutomatenSpielhallen als Unterart der Vergnügungsstätten sind allerdings geeignet städtebauliche Spannungen zu erzeugen. Hierzu zählen vor allem:

- der sog. Trading-Down-Prozess (Qualitäts- und Niveauverlust von vor allem von Geschäftslagen bis hin zur Destabilisierung und Verödung innerstädtischer Lagen),
- ein Imageverlust für den umliegenden Straßenzug auf Grund der geringen Akzeptanz dieser Nutzung bei einem großen Teil der Bevölkerung,
- die Verdrängung des traditionellen Einzelhandels oder Gewerbes durch die höhere Mietzahlungsfähigkeit des betreffenden Teilssegments der Vergnügungsstättenbranche,
- die mögliche Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbilds durch aggressive Aufmachung, verklebte Schaufenster, grelle und übertriebene Werbung (soweit gewerberechtlich zulässig).

Im vorliegenden Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind bereits die strukturellen Veränderungen spürbar. Die Einzelhandelsangebote gehen immer weiter zurück. Die Versorgungsfunktion dieses Nebenzentrums wird zunehmend geschwächt. Ebenso steigt durch die Zunahme von Wettbüros und Spielhallen das Konfliktpotential zwischen den unterschiedlichen Nutzergruppen, zumal rund um den Wupperfelder Markt hohe Anteile von Wohnnutzungen vorhanden sind sowie auch der Ort selber als sozialer Treffpunkt, insbesondere wegen der dortigen gastronomischen Angebote genutzt wird.

Des Weiteren sind nordwestlich des Plangebietes schulische Einrichtungen der Erwachsenenbildung an der Diesterwegstraße und Sternstraße (Berufskolleg) vorhanden. Diese sind nicht mehr in dem relevanten Abstand von 50m, dennoch führen gerade die Laufwege zu den schulischen Einrichtungen von der Schwebebahnstation Wupperfeld und dem Bushaltepunkt an der Berliner Straße/Wupperfelder Markt direkt entlang der Gebäude des Plangebietes. Es drohen durch die Ansiedlung von Wettbüros und Spielhallen der Akzeptanzverlust und die Meidung des Stadtplatzes bzw. des Straßenzuges Berliner Straße. Es können vermeidbare Spannungen zwischen den konträren Nutzungen und den Nutzern entstehen.

Eine ausführliche Analyse des Vergnügungsstättenbestands und der Folgen weiterer Ansiedlungen sind im Spielhallenkonzept der Stadt Wuppertal von 2012 dokumentiert. In diesem Konzept ist der strategische Umgang mit weiteren Ansiedlungen von Spielhallen und Wettbüros dargestellt.

Mit den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

1. Der bereits spürbare Struktur- und Niveauverlust in diesem für die Bevölkerung wichtigen zentralen Versorgungs- und Kommunikationsbereich soll gestoppt werden.
2. Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen und – soweit betroffen – anderen schutzbedürftigen Anlagen sind zu verhindern.
3. Die im Bebauungsplan 896 festgesetzten Mischgebiete sollen vor einer schrittweisen Gebietsveränderung - durch die Häufung von Vergnügungsstätten - geschützt werden.

Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von AutomatenSpielhallen und Wettbüros in der Weise gesteuert, dass künftig Häufungen dieses Nutzungstyps vermieden werden können. Die in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes 896 festgesetzten Mischgebiete

sowie das Gewerbegebiet an der Wupper bleiben in ihren räumlichen Abgrenzungen unverändert. Ebenso werden keine Änderungen bezüglich der Bauweise oder zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Die als flankierende Maßnahme zunächst im Aufstellungsbeschluss angekündigten gestalterischen Festsetzungen im Hinblick auf Werbeanlagen und Schaufenstergestaltungen sind aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich, weil sich durch entsprechende Vorgaben im Gewerbe- und Glücksspielrecht neue Rahmenbedingungen ergeben haben. Im Ausführungsgesetz NRW zum Glücksspielstaatsvertrag wird unter § 16 für Spielhallen geregelt: Von der äußeren Gestaltung der Spielhalle darf keine Werbung für den Spielbetrieb oder die in der Spielhalle angebotenen Spiele ausgehen. Durch eine besonders auffällige Gestaltung darf kein zusätzlicher Anreiz für den Spielbetrieb geschaffen werden.

3. Formelles Verfahren

Es wird der am 17.12.1992 erstmals rechtskräftig bekannt gemachte Bebauungsplan 896 geändert. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. 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.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist gerechtfertigt, weil die Grundzüge der Planung durch die planerischen Steuerungsabsichten nicht berührt werden. Der künftige Bebauungsplan wird lediglich zusätzliche Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von bestimmten Arten und Unterarten von Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros) erhalten, ohne dass in das grundsätzliche Nutzungsgefüge eingegriffen wird.

Die städtebauliche Grundstruktur des Bebauungsplans mit seinen Mischgebieten rund um den Platzraum und entlang der Berliner Straße sowie sämtliche Regelungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzungen bleiben unverändert. Die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der Planoffenlegung beteiligt.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

Die Ziele und Darstellungen der übergeordneten Planungen (Landes- und Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan, Landschaftspläne) werden durch das Änderungsverfahren nicht berührt bzw. stehen hierzu nicht im Widerspruch.

4.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet 896 schließt unmittelbar an den östlich angrenzenden Bebauungsplan 1163 an. In den beiden Bebauungsplänen befinden sich die Flächen des zentralen Versorgungsbereichs

des Nebenzentrums Oberbarmen. Weitere angrenzende oder umliegende Bebauungspläne setzen im wesentlichen Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen sowie auch öffentliche Stellplatzflächen fest.

4.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Geschäften, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie und Wohnnutzungen. Die Wohnnutzungen sind im gesamten Plangebiet vorhanden, während die unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen vornehmlich in den Erdgeschossen der Gebäude vorzufinden sind.

Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO 1990 sind in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen eines Mischgebiets nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. In überwiegend wohnbaulich geprägten Mischgebietsteilen sind diese ausnahmsweise zulässig.

Die vorhandenen Wettbüros und AutomatenSpielhallen im Plangebiet sind bis auf eine Ausnahme ohne Genehmigung in Betrieb genommen worden. Aufgrund der Größen dieser Vergnügungsstätten (unter 100 m² Nutzfläche) sind diese in den Mischgebieten als nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätte zu bewerten und wären gemäß § 6 BauNVO planungsrechtlich zumindest ausnahmsweise zulässig.

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

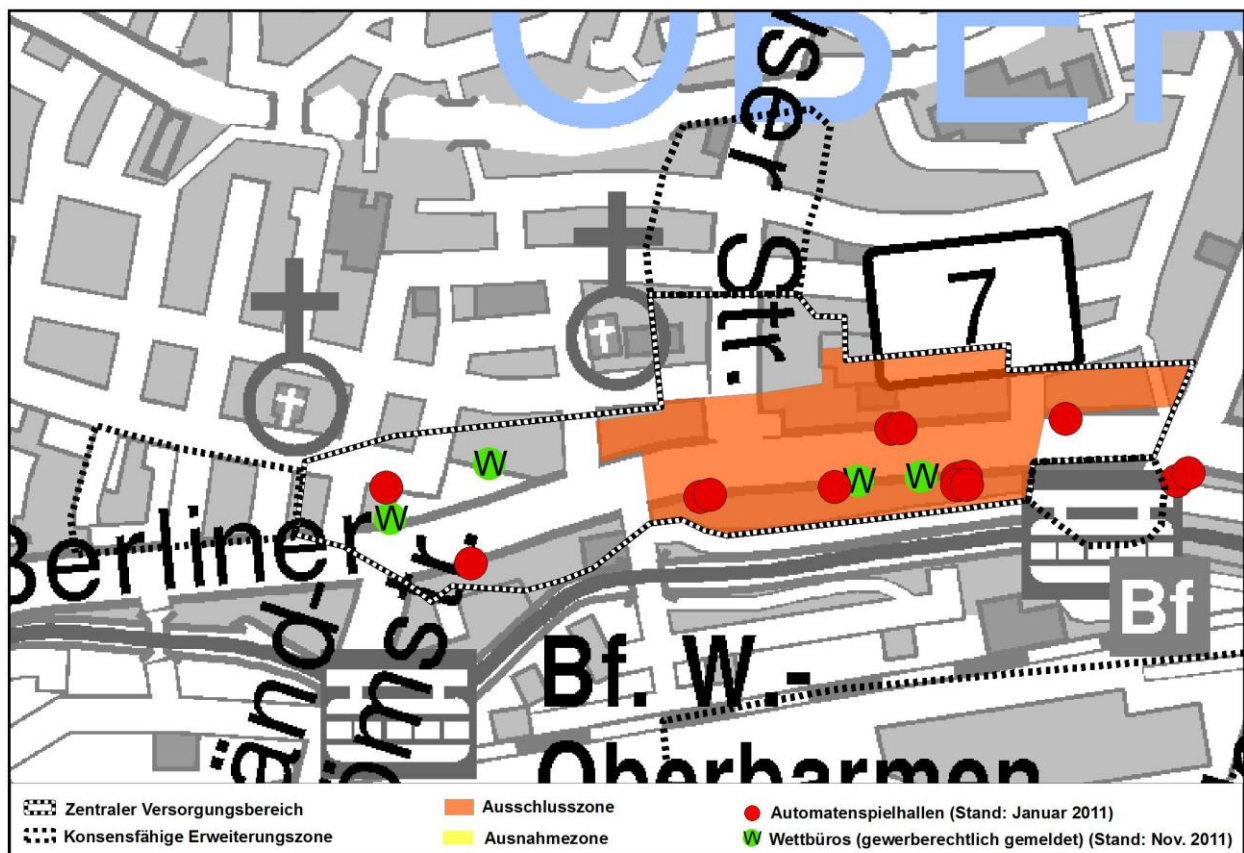
Durch den Rat der Stadt wurde in 2012 das Konzept zur städtebaulichen Steuerung von AutomatenSpielhallen und Wettbüros in Wuppertal (Spielhallenkonzept) beschlossen. Das Konzept entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung auf die Zulässigkeit von AutomatenSpielhallen und Wettbüros. Es kann nur innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Es ist daher gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Änderungsverfahren 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 Einzelhandelskonzept¹ für das Bergische Städtedreieck verankert. Es ist in dem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass für das Stadtgebiet Wuppertal zurzeit ein neues kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt wird, dass voraussichtlich im 1. Quartal 2015 dem Rat der Stadt zum Beschluss vorliegt.

¹ Stadt Wuppertal (2006): Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck, Drucks.-Nr. VO/0915/06

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



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, die in diesem Änderungsverfahren 896 behandelt werden, können dem Konzept nach nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden. Hiervon ausgenommen ist der Baublock zwischen der Von-Eynern-Straße und der Wichlinghauser Straße. Die dortigen Mischgebiete fallen in die Ausschlusszone des Spielhallenkonzepts, analog den Festsetzungen des anschließenden Bebauungsplanes 1163 - Berliner Straße -.

Zu den Bedingungen der Zulässigkeit in den übrigen Mischgebieten zählen sowohl die Abstände dieser Betriebstypen zu- und untereinander, als auch deren Abstände zu sozialen und schulischen Einrichtungen. Der Bebauungsplan trifft hierzu detaillierte Festsetzungen.

Im Weiteren sollen diejenigen Bereiche der Stadt, die sich nicht in zentralen Lagen befinden bzw. zu den Zentren gehören, von Automaten-spielhallen und Wettbüros im Wesentlichen freigehalten werden, wenn negative Auswirkungen auf die Wohnnutzungen zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für die übrigen wohnbaulich und gewerblich genutzten Bereiche des Stadtge-

bietet. Darüber hinaus wurden durch das Spielhallenkonzept städtebauliche Qualitätsstandards definiert, die in der Bauleitplanung ebenso wie in der Vorhabengenehmigung zu berücksichtigen sind. Das Spielhallenkonzept empfiehlt, in einem Abstand von 50 m (unmittelbarer Nahbereich) zu sozialen Einrichtungen AutomatenSpielhallen bzw. Wettbüros pauschal auszuschließen, um Nutzungskonflikte zwischen den Nutzergruppen auszuschließen. Im gleichen Zuge wird empfohlen, dass dieser Abstand innerhalb eines Kerngebiets auch unterschritten werden kann, wenn das Gebiet überwiegend gewerblich geprägt ist und das Wohnen nur eine untergeordnete Rolle spielt. Analog dazu ist es auch zulässig, im Rahmen der Bauleitplanung größere Abstände zu bestimmten sozialen Versorgungseinrichtungen einzuhalten, wenn innerstädtische Bereiche gerade nicht überwiegend gewerblich genutzt sind bzw. die Wohnfunktion des Quartiers eine bedeutende Rolle spielt.

Hinweis:

Die Abstandsregelungen, die sich aus dem Glücksspielrecht

- *350 Meter für Spielhallen untereinander aus § 16 Abs. 3 AG GlüStV NRW vom 13. November 2012 (GV. NRW. S. 524) sowie*
- *200 Meter für Wettbüros untereinander und zu öffentlichen Jugendhilfeeinrichtungen 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 Zulässigkeit von Wettbüros und AutomatenSpielhallen in Mischgebieten soll regelmäßig wie folgt gesteuert werden:

- a) In den nicht überwiegend gewerblich geprägten Bereichen eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind AutomatenSpielhallen und Wettbüros nicht zulässig.
- b) In den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise unter Wahrung eines Mindestabstandes von 100 Metern zwischen Wettbüros und Spielhallen zu- und untereinander sowie unter Wahrung eines Mindestabstandes von 50 Metern zu sozialen Infrastruktureinrichtungen (Spielplätzen, Kindertageseinrichtungen, Kirchen, Schulen, Jugendhilfeeinrichtungen, Jugendfreizeiteinrichtungen, Suchtberatungsstellen) zulässig. Die Abstände bemessen sich aus der kürzesten Distanz (Luftlinie) zwischen den Zugängen zu den jeweiligen Nutzungen. Ausnahmsweise kann von den Abstandsregelungen abgewichen werden, wenn durch besondere topographische oder örtliche Verhältnisse die fußläufige Entfernung doppelt so groß ist wie der jeweilige Mindestabstand.

5. Gebietsbeschreibung

Gegenstand der Planänderung ist die Steuerung von bestimmten Vergnügungsstätten im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet. Demnach beschränkt sich die Beschreibung der Bestandssituation im Wesentlichen auf Aussagen zu Vergnügungsstätten und deren Wechselwirkung mit anderen (schutzbedürftigen) Nutzungen. Eine ausführliche Analyse, Bewertung und Begründung zu den auch weiter geltenden Festsetzungen zu den Baugebieten

und zum Maß der baulichen Nutzungen sowie auch zur technischen und sozialen Infrastruktur im Plangebiet ist hierbei nicht erforderlich. Ebenso sind wesentliche Umweltauswirkungen auf Grund der Steuerung von Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zu erwarten.

5.1 Lage und Charakter des Plangebiets

Der Bereich Berliner Straße ist ein Nebenzentrum zum Hauptzentrum Barmen. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen nördlich und südlich der Berliner Straße zwischen dem Wupperfelder Markt bis Berliner Platz.

Innerhalb des Plangebietes 896 entstand auf der Südseite der Berliner Straße in den 1950/1960er Jahren eine sehr kompakte fünfgeschossige Straßenrandbebauung mit gemischt genutzten Gebäuden. In den Erdgeschossen sind durchgängig Ladenlokale, Dienstleister, Gastronomie, eine (genehmigte) Spielhalle und ein Kino vorzufinden. Die Obergeschosse werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Daran im südlichen Anschluss bis zur Wupper befindet sich eine Fabrikanlage, die im Bebauungsplan eigenständig als Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Der Platzbereich Wupperfelder Markt wird nach Westen und Norden durch Bebauung eingefasst, wobei die nördliche Bebauung durch ganz unterschiedliche Gebäudetypen und Gebäudehöhen aus unterschiedlichen Zeiten sehr auffällig ist. Ebenso wie im Süden werden die Erdgeschosse der Gebäude gewerblich genutzt. In den Obergeschossen sind hauptsächlich Wohnungen vorzufinden. Auf der Westseite werden ein Wettbüro und eine Spielhalle betrieben, dazwischen gibt es noch einen Frisiersalon. Auf der Nordseite dominieren mehrere gastronomische Betriebe, die auf den Platzflächen Sitzmöglichkeiten anbieten. Im Weiteren befinden sich dort zwei Wettbüros, ein hohes Geschäftshaus und nach Osten hin weitere Cafés und Gaststätten. Die Wettbüros und die Spielhalle verfügen über keine Baugenehmigung. Gegen die Betreiber wurden entsprechende Verfahren eingeleitet.

Der Platz ist insbesondere in den Sommermonaten stark belebt. Er ist nicht zuletzt für die Anwohner des Platzes und die Familien in den umliegenden Wohnquartieren ein wichtiger Ort der Begegnung. Es sind alle Altersgruppen anzutreffen. Die illegal in Betrieb genommenen Vergnügungsstätten können zu einem Image- und Akzeptanzverlust führen. Es ist mit Spannungen zwischen den unterschiedlichen Nutzern und Nutzungen zu rechnen. Dies könnte zu Verdrängungsprozessen führen, wovon besonders die unmittelbaren Anwohner betroffen wären.

Neben diesen möglichen Einschränkungen der stadträumlichen Funktion als Aufenthaltsort führt die zunehmende Dichte an Vergnügungsstätten zu einem Wandel des Gebietscharakters. Die planerisch gewollten und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietslagen würden bei weiterer Zulassung von Vergnügungsstätten immer stärkere Züge eines Kerngebiets annehmen. Deshalb ist es schon allein zur gewünschten Gebietserhaltung erforderlich, hier planerisch einzugreifen.

Durch die Beschränkungen für Vergnügungsstätten kann auch wieder Raum für Einzelhandel, Kleingewerbe und sonstige Dienstleistungsangebote entstehen, da diese Nutzungen oftmals nicht über eine vergleichbare Mietzahlungsfähigkeit verfügen wie Betreiber von Vergnügungsstätten.

In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange bzw. Interessen sind die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Einschränkungen für die Grundstückseigentümer vertretbar, zumal nur eine Nutzungsoption beschränkt wird. Es bleibt eine Vielzahl an zulässigen Nutzungen unverändert bestehen, die eine weitreichende Verwertung des Grundbesitzes und der Immobilien ermöglichen.

An dieser Stelle ist selbstverständlich auch darauf hinzuweisen, dass die generellen, strukturellen Veränderungen im Einzelhandel (Stichwort: Flächenwachstum, Filialisierung u.a.) und die ausgeprägte Konkurrenzsituation mit dem Zentrum Barmen und den anderen Versorgungsbereichen im östlichen Stadtgebiet zu einer Aufgabe von zum Teil alteingesessenen spezialisierten Fachgeschäften geführt haben. Oftmals blieben auch erforderliche Investitionen in einen zeitgemäßen Umbau der bestehenden Einzelhandelsflächen und Ladenlokale aus. Dies hat zu einer weiteren Verschlechterung der Standortbedingungen geführt.

Zusammengefasst zeigt sich am Bereich Wupperfelder Markt ein zunehmender Qualitäts- und Niveauverlust, der sicherlich auf sehr unterschiedliche Gründe zurückzuführen ist. Der Bereich ist immer weniger geeignet, die Versorgungsfunktion für die Bevölkerung aufrecht zu erhalten. Das Konfliktpotential durch die unterschiedlichen Nutzungen und Nutzer kann zu erheblichen Spannungen führen. Daher ist eine Reduzierung der Dichte an Vergnügungsstätten erforderlich.

5.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird u. a. von der (förmlichen) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Davon unabhängig sind in jeder Bauleitplanung die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Das eingeleitete Änderungsverfahren wird lediglich Einfluss nehmen auf die in den Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Es wird kein neues Baurecht entstehen, dass zusätzliche Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet oder auch bauliche Nutzungen intensiviert. Insofern sind keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis i BauGB in dem baulich vollständig entwickelten Gebiet zu erwarten. Insofern werden auch keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet.

Dem Umweltaspekt Altlasten und Bodenschutz wurde im damaligen Bebauungsplanverfahren weniger intensiv nachgegangen, wie es heute der Fall ist. Daher soll das Änderungsverfahren auch dazu dienen, diesen Planungsgegenstand nochmals aufzuarbeiten.

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 50 Alt- sowie Betriebsstandorte verzeichnet. Im Zuge von Ortsbesichtigungen, Luftbildauswertungen und Alttaktantenrecherchen 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 Jahren ersetzt. Bei einer Vielzahl von Nennungen konnte man aufgrund der Grundstücksgröße, des Betriebszeitraums sowie der Betriebsdauer und der schon damals vorliegenden Bebauungsstruktur davon ausgehen, dass die registrierten Nutzungen zu Ladenloka-

len oder Privat- und Büroadressen gehörten. Die Grundstücke im Plangebiet sind insbesondere entlang der Berliner Straße 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.

5.3 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 Wupperfeld und Berliner Platz ausgesprochen günstig.

5.4 Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Durch die Änderung 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 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

Auswirkungen auf die Nachgemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB sind auf Grund der planerischen Regelungen und der innerstädtischen Lage des Plangebiets nicht zu erwarten.

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

Über die bislang geltenden Bestimmungen des Bebauungsplanes 896 hinaus wird durch die 1. Änderung festgesetzt, dass AutomatenSpielhallen und Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten innerhalb der Mischgebiete nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind. Dazu werden folgende textliche Festsetzungen in die Plankarte aufgenommen:

6.1 Festsetzung für die Mischgebiete (MI)

In den nicht überwiegend gewerblich geprägten Bereichen eines Mischgebietes (MI) im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind AutomatenSpielhallen und Wettbüros nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

In den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise unter Wahrung eines Mindestabstandes von 100 Metern zwischen Wettbüros und Spielhallen zu- und untereinander sowie unter Wahrung eines Mindestabstandes von 50 Metern zu sozialen Infrastruktureinrichtungen (Spielplätzen, Kindertageseinrichtungen, Kirchen, Schulen, Jugendhilfeeinrichtungen, Jugendfreizeiteinrichtungen, Suchtberatungsstellen) zulässig. Die Abstände bemessen sich aus der kürzesten Distanz (Luftlinie) zwischen den Zugängen zu den jeweiligen Nutzungen. Ausnahmsweise kann von den Abstandsregelungen abgewichen werden, wenn durch besondere topographische oder örtliche Verhältnisse die fußläufige Entfernung doppelt so groß ist wie der jeweilige Mindestabstand (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

6.2 Festsetzung für die Mischgebiete MI 1

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 sind AutomatenSpielhallen und Wettbüros - als Unterart der Vergnügungsstätten - nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Der generelle Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros in den mit MI 1 gekennzeichneten Mischgebieten zwischen der Von-Eynern-Straße und der Wichlinghauser Straße wurde als direkte konzeptionelle Vorgabe aus dem Spielhallenkonzept 2012 übernommen. Dieser Bereich fällt in die Hauptgeschäftslage des Nebenzentrums Oberbarmen, in dem der Einzelhandel ganz besonders von Verdrängungen betroffen ist. Damit die Versorgungsfunktion für die Bevölkerung gesichert bleibt bzw. weiter entwickelt werden kann, ist der Ausschluss dieser Art von Vergnügungsstätten gerechtfertigt, zumal den Eigentümern der Flächen auch weiterhin ein breites Nutzungsspektrum der in § 6 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen zur Verfügung steht.

Die Einschränkungen für alle übrigen Mischgebietsflächen (MI) sind erforderlich und gerechtfertigt um den zentralen Versorgungs- und Kommunikationsbereich dauerhaft zu sichern. Darüber hinaus sind die vorhandenen Wohnnutzungen in den Mischgebieten zu schützen. Es sollen Spannungen zwischen den Nutzungen und Nutzergruppen vermieden werden. Die Planänderung dient zudem der Gebietserhaltung, damit keine schrittweise Veränderung in Richtung Kerngebiet entsprechend der Baunutzungsverordnung erfolgt.

7. Kosten

Durch das eingeleitete Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

8. Rechtsgrundlagen und Quellen

- Flächennutzungsplan Wuppertal, bekanntgemacht am 17.01.2005
- Konzept zur städtebaulichen Steuerung von AutomatenSpielhallen und Wettbüros in Wuppertal vom Januar 2012.