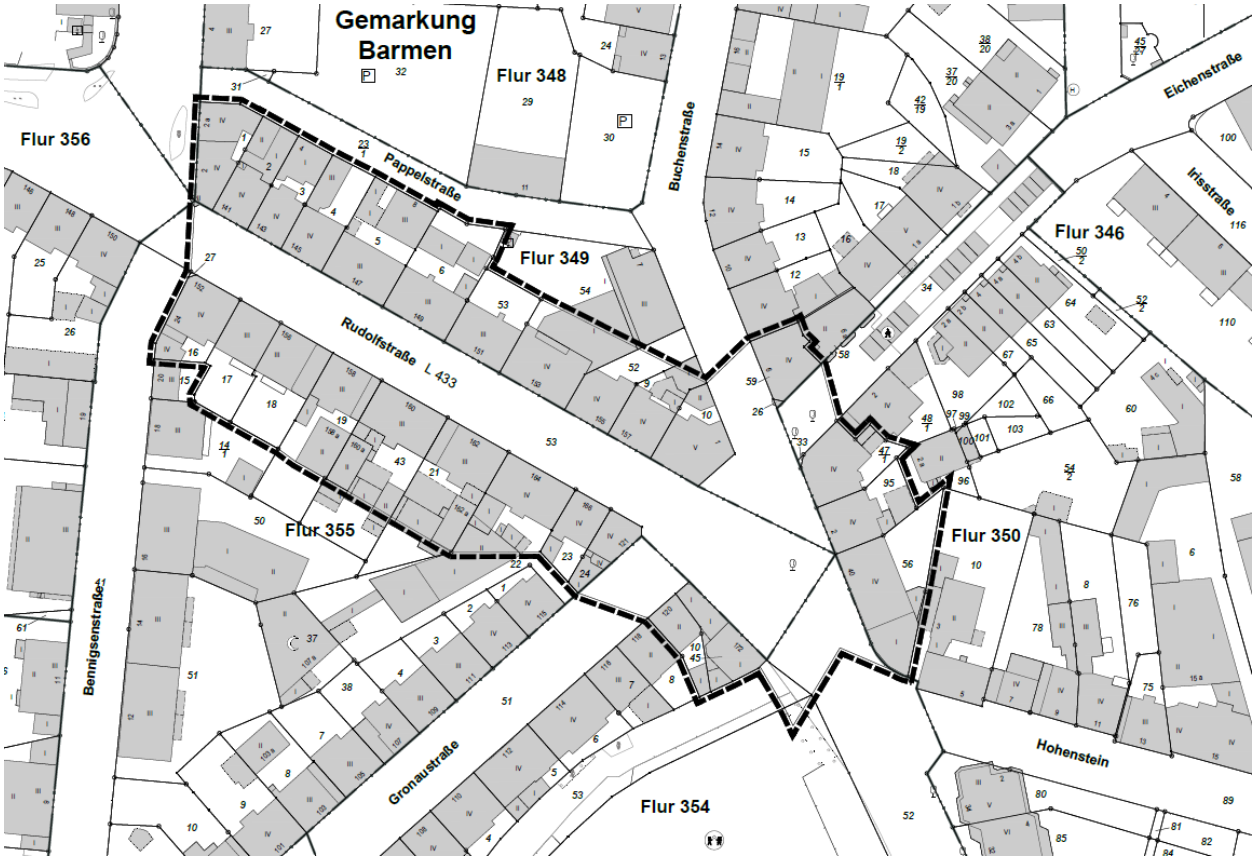
Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

Anlage 01 zur VO/0367/22

Bebauungsplan 1275
- Rudolfstraße / Buchenstraße -



Begründung

Satzungsbeschluss

Juni 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich 3
2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes 4
3. Formelles Verfahren 5
4. Planungsrechtliche Situation 6
4.1 Landes- und Regionalplanung 6
4.2 Flächennutzungsplan 6
4.3 Landschaftsplan 7
4.4 Bebauungspläne und Fluchtlinienpläne 7
4.5 Zulässigkeit von Vorhaben 8
4.6 Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB 8
5. Gebietsbeschreibung 9
5.1 Lage und Charakter des Plangebiets 9
5.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen 11
5.3 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden 12
6. Begründung einzelner Planinhalte 12
6.1 Planungsrechtliche Festsetzung 12
6.2 Begründung 12
7. Festsetzungen und Hinweise 14
8. Kosten 14

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wuppertal-Barmen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1275 - Rudolfstraße / Buchenstraße – umfasst die Grundstücke beiderseits der Rudolfstraße von der Kreuzung Schönebecker Straße im Westen, über die Kreuzung Buchenstraße hinaus bis zur Einmündung Hohenstein im Südosten.

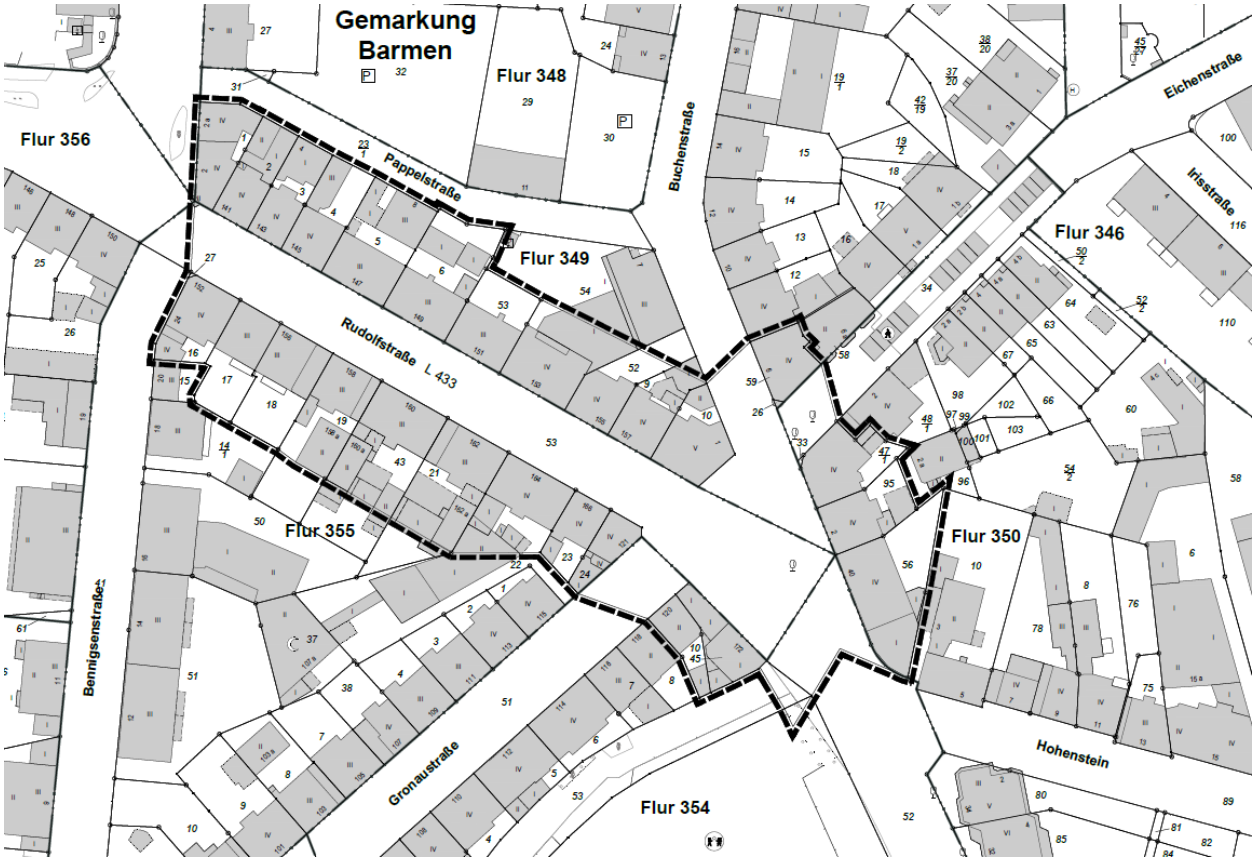


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 1275

Im Einzelnen befinden sich die nachfolgend benannten Flurstücke vollständig bzw. teilweise (tlw.) innerhalb des Geltungsbereichs:

Tab. 1: Flurstücke im Geltungsbereich

Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.
3001 Barmen	349	1, 2, 3, 4, 5, 6, 9 (tlw.), 10, 26, 52 (tlw.), 53, 54 (tlw.), 57 (tlw.), 59
	350	33, 34 (tlw.), 47/1, 56, 95
	354	10, 45, 50 (tlw.), 51 (tlw.), 52 (tlw.), 53 (tlw.)
	355	16, 17, 18, 19 (tlw.), 21 (tlw.), 22 (tlw.), 23, 24, 27, 43 (tlw.), 53 (tlw.)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1275 überlagert außerdem Bereiche von verschiedenen Fluchtlinienplänen (23, 26, 118, 10015). Die genannten Fluchtlinienpläne behalten ihre Gültigkeit.

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 lagen für das Grundstück Buchenstraße Hausnr. 1 zwei Bauanträge für Umnutzungen des vorhandenen Ladengeschäfts vor. Der Antragsteller war in beiden Fällen identisch. Es wurde zum einen die Umnutzung in ein Wettbüro, zum anderen in eine Wettannahmestelle beantragt.

Das Grundstück lag bislang nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Auf Grund der tatsächlichen Gebietsprägung als faktisches Mischgebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO ist davon auszugehen, dass das Vorhaben planungsrechtlich zu genehmigen wäre.

Wettbüros und 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,
- Leerstände, die weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten nach sich ziehen können,
- die Verdrängung des traditionellen Einzelhandels oder Gewerbes durch die höhere Mietzahlungsfähigkeit des betreffenden Teilsegments der Vergnügungsstätten-Branche,
- die Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbilds durch aggressive Aufmachung, verklebte Schaufenster, grelle und übertriebene Werbung.

Im vorliegenden Plangebiet und dessen näherer Umgebung können sich konkrete städtebauliche Konflikte durch die Nähe zur benachbarten Wohnnutzung sowie zu vorhandenen und genehmigten sozialen Einrichtungen in der näheren Umgebung ergeben. Letztere dienen der Daseinsvorsorge und werden durch die Stadt oder andere Träger vorgehalten und finanziert. Ihre Standorte sind nicht zuletzt mit Blick auf den Einzugsbereich der Bevölkerung und der speziellen Bedarfssituation nicht beliebig veränderbar. Es droht der Akzeptanzverlust und die Verödung der Einrichtungen. Ebenso können vermeidbare Spannungen zwischen den sehr 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 (siehe auch Kapitel 4.6).

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt vor dem Hintergrund des § 9 Abs. 2b BauGB das Ziel, im festgelegten Plangebiet

1. Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen und – soweit betroffen – anderen schutzbedürftigen Anlagen sowie
2. eine Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur

zu verhindern. Zu diesem Zwecke wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros gesteuert.

3. Formelles Verfahren

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 § 10a Abs. 1 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 planerischen Steuerungsabsichten sich auf den Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2b BauGB beschränken (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

In diesem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden lediglich einzelne bauliche Nutzungen (hier: Spielhallen und Wettbüros) über textliche Festsetzungen feingesteuert. Abgesehen von der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs handelt es sich bei diesem Plan um einen Textbebauungsplan.

Daher beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1275 – abgesehen von der baulichen Nutzungsart Spielhalle und Wettbüro – weiterhin ausschließlich nach § 34 BauGB.

Die Art der baulichen Nutzung wird dabei **nicht** allgemein durch Ausweisung eines Baugebiets nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auch werden **keine** weiteren Festsetzungen vorgenommen wie etwa das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Gebäudehöhen, Grund- und Geschossflächenzahl etc.), die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise.

Der faktisch zulässige Entwicklungsrahmen nach § 34 BauGB ergibt sich aus dem sogenannten Einfügungsgebot und wird durch die Planung nur unwesentlich eingeschränkt.

Die in den Bebauungsplänen 558 (rechtskräftig seit 17.12.1976) und 568 (rechtskräftig seit 17.04.1985) festgesetzten Straßenbegrenzungslinien sowie die teilweise überlagerten Fluchtlinienpläne (23, 26, 118, 10015) sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 1275 weiterhin gültig.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Wuppertal gefasst (SI/0006/21).

Der Offenlegungsbeschluss wurde am 03.02.2022 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Wuppertal gefasst (SI/1186/22). Die Offenlage des Planes erfolgte in der Zeit vom 23.02.- 25.03.2022. Im Rahmen der Offenlage gab es von der Öffentlichkeit, von Behörden und von sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen zum Beschluss des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan kann somit von der Gemeinde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf es nicht; der Bebauungsplan wird dementsprechend nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Hinweis: Die Planzeichnung wurde zum Satzungsbeschluss geringfügig redaktionell geändert, indem die Rechtsgrundlage angepasst, die Darstellung von Flucht- und Straßenbegrenzungslinien eingefügt und Beschriftungen formatiert wurden. Die Regelungsinhalte des Bebauungsplans bleiben dadurch unberührt.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW[1]) sind keine Grundsätze und Ziele der Raumordnung definiert, die auf die vorliegende Bebauungsplanung durchschlagen bzw. im Widerspruch zu ihr stehen.

Aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD 2021)[2] ergeben sich keine durchschlagenden Anforderungen an diesen Bebauungsplan.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 17.01.2005 weist die Bebauung im Bereich östlich der Loher Straße / Rudolfstraße zwischen Wupper und Nordbahntrasse, so auch das Plangebiet, als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO aus. Diese wird eingeschnitten durch eine Wohnbaufläche, umrissen durch die Eichenstraße – Irisstraße – Hohenstein. Nördlich der Nordbahntrasse schließen sich gewerbliche Bauflächen sowie Eisenbahnflächen an. Süd-Westlich der Rudolfstraße setzt sich das Mischgebiet zwischen Gronaustraße und Bennigsenstraße fort. Dieses wird von der Wohnbaufläche Gronaustraße und den daran westlich angrenzenden Dauerkleingärten sowie dem südlich anliegenden Spielplatz umgrenzt. Ein Teilbereich dieser Wohnbaufläche (Rudolfstraße 166 und 172 sowie Gronaustraße 120 und 121) liegt innerhalb des Geltungsbereichs des BPL 1275).

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans das Wesen des Mischgebiets nicht wesentlich verändern, ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

[1] Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 25. Januar 2017 (GV. NW. 2017, S. 122).
[2] Bezirksregierung Düsseldorf, Regionalplanungsbehörde, Dezernat 32: „Regionalplan Düsseldorf“, Stand: 26. April 2021.

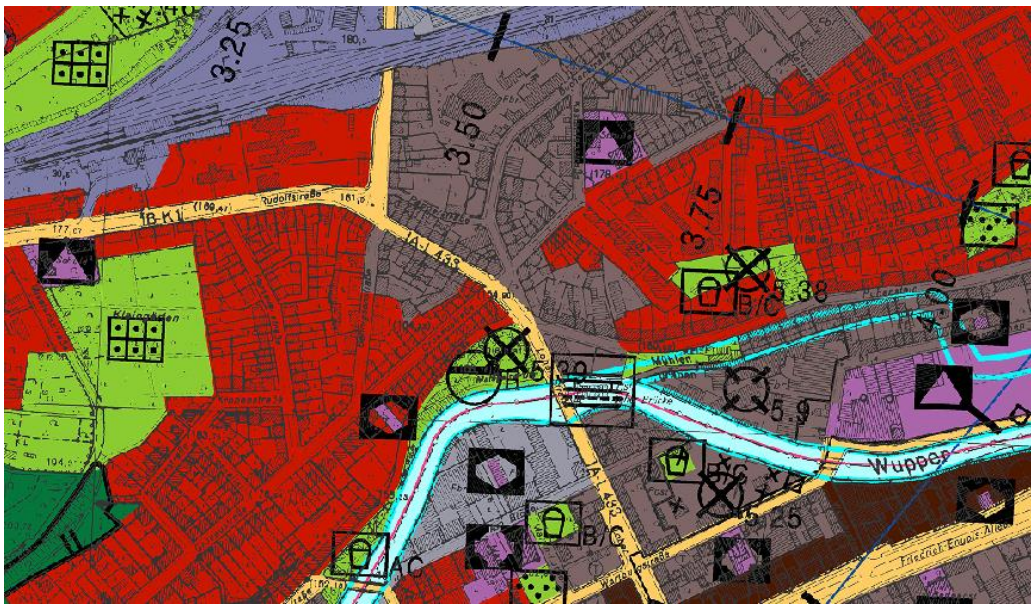


Abbildung 2: FNP der Stadt Wuppertal im Bereich Rudolfstraße (rechtswirksam seit 17.01.2005)[3]

4.3 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Er wird auch nicht von Regelungen einer früheren Landschaftsschutzverordnung betroffen.

4.4 Bebauungspläne und Fluchtlinienpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1275 grenzt unmittelbar an den südöstlich angrenzenden Bebauungsplan 568 an. Der Bebauungsplan 568 behält seine Gültigkeit.

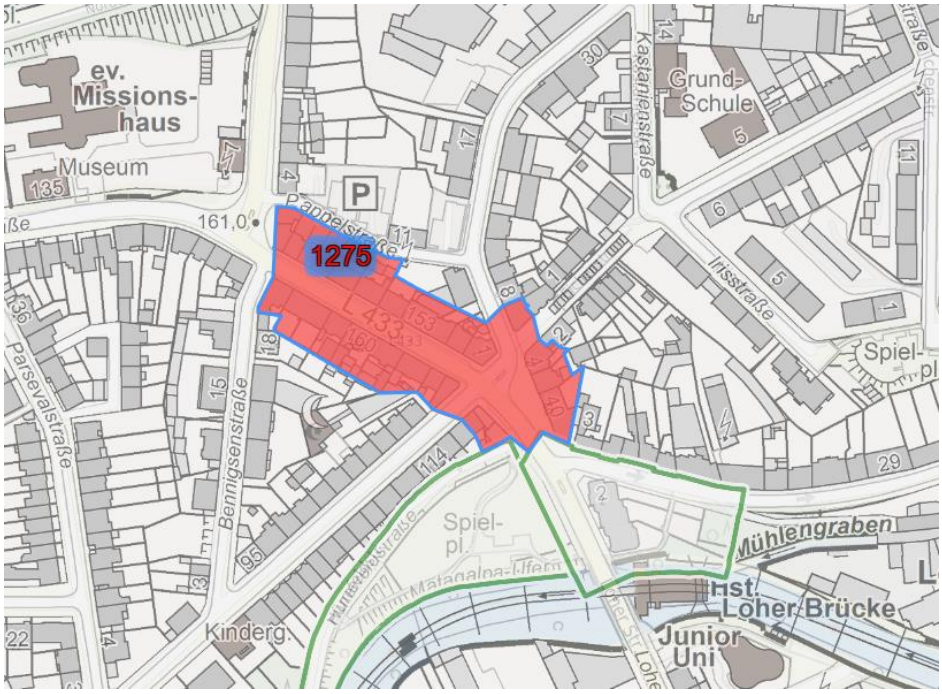


Abbildung 3: Lage bestehender Bebauungspläne[4]

[3] https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene, Zugriff am 22.11.2021
[4] https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene, Zugriff am 22.11.2021

Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1275 unmittelbar an den Bebauungsplan 558 an. Der Bebauungsplan 558 behält seine Gültigkeit.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1275 überlagert Bereiche von verschiedenen Fluchtlinienplänen (23, 26, 118, 10015). Diese Fluchtlinienpläne behalten ihre Gültigkeit.

4.5 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich von rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen (§§ 30 bzw. 33 BauGB). Das innerstädtische Plangebiet befindet sich folglich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Soweit die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung[5] (BauNVO 2017) entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in § 34-Gebieten nach seiner Art allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO 2017 in dem Baugebiet zulässig ist.

Die nähere Umgebung im Verlauf dieses Abschnitts der Rudolfstraße hat den Charakter eines Mischgebiets (MI), das sich durch eine mehrgeschossige (überwiegende Geschossigkeit: III-IV), geschlossene Bauweise auszeichnet. In den Erdgeschossetagen befinden sich überwiegend Ladenlokale. Die darüber liegenden Geschosse sind wohnbaulich genutzt. Damit überwiegt die wohnbauliche Nutzung. Es handelt sich demzufolge um ein nicht überwiegend gewerblich geprägtes Mischgebiet. Darin könnten Vorhaben gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO 2017 ausnahmsweise zugelassen werden. Die Nutzungsänderung eines Ladenlokals in ein Wettbüro – wie im vorliegenden Bauantrag – könnte als Vergnügungsstätte gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO 2017 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich das Vorhaben außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Gebiete innerhalb eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO 2017 befindet.

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

Die Stadtverwaltung hat 2012 das Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automatenspielhallen und Wettbüros in Wuppertal (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 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 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. Neben der City von Elberfeld sollen dem Konzept nach Vergnügungsstätten vor allem in die Barmer Innenstadt gesteuert werden.
Im Gegenzug sollen diejenigen Bereiche der Stadt, die sich nicht in zentralen Lagen befinden bzw. zu den Zentren gehören, von Automatenspielhallen und Wettbüros im Wesentlichen freigehalten

[5] Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

werden, wenn negative Auswirkungen auf die Wohnnutzungen zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für die übrigen wohnbaulich und gewerblich genutzten Bereiche des Stadtgebietes. Dies entspricht im Wesentlichen den Mischgebieten außerhalb der Stadt- und Stadtteilzentren. Folglich ist das Plangebiet dieses Bebauungsplans grundsätzlich von Vergnügungsstätten freizuhalten.

Darüber hinaus wurden durch das Spielhallenkonzept städtebauliche Qualitätsstandards definiert, die in der Bauleitplanung ebenso wie in der Vorhabengenehmigung zu berücksichtigen sind. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist vor allem die Nähe zu sozialen Einrichtungen zu untersuchen gewesen. Das Spielhallenkonzept empfiehlt, in einem Abstand von 50 m (unmittelbarer Nahbereich) Automatenspielhallen bzw. Wettbüros pauschal 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 zur Abstandsregelung:
Die Abstandsregelungen, die sich aus dem Glückspielrecht

- *für Annahmestellen aus § 5 Abs. 5 AG GlüStV NRW vom 13. November 2012 (GV. NRW. S. 524) sowie*
- *für Wettvermittlungsstellen aus § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW vom 13. November 2012 (GV. NRW. S. 524) sowie*
- *für Spielhallen aus § 16 Abs. 3 AG GlüStV NRW vom 13. November 2012 (GV. NRW. S. 524)*

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

5. Gebietsbeschreibung

Gegenstand der Planung 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 und Bewertung der technischen Infrastruktur des Plangebiets 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

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Barmen an der Rudolfstraße in einer Entfernung von rund 400 Metern zum Nahversorgungszentrum Unterbarmen.

Die Rudolfstraße bildet im Bereich zwischen der Schönebecker Straße und dem Knoten Buchenstraße/ Gronaustraße/ Hohenstein einen zentralen Gelenkknoten der räumlichen Erschließung zwischen der Talachse (Loher Straße – Friedrich-Engels-Allee) und den Stadtteilen nördlich der Wupper aus. Darüber werden vor allem die Quartiere Unterbarmen (Bereich Loher Straße), Loh (Gronaustraße südlich, Rudolfstraße/ Ostersbaum nördlich) und Rott (Buchenstraße, Hohenstein

südlich der Nordbahntrasse; Schönebecker Straße nördlich der Nordbahntrasse) verknüpft. Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einzugsbereich der Schwebebahnhaltestelle Loher Straße (ca. 150 m).

Um diesen Knoten herum sind verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gruppiert, die für das Gebiet entweder stabilisierende Wirkungen entfalten oder positive Entwicklungsimpulse geben können und teilweise zu den schutzbedürftigen Nutzungen zählen.

Einige schutzwürdigen Nutzungen i. S. d. „anderen schutzbedürftigen Nutzungen“ (§ 9 Abs. 2b Satz 1, Punkt 1 BauGB) werden nachfolgend aufgelistet und in ihrem Wirkzusammenhang zum Bebauungsplangebiet bewertet.[6]

Tab. 2: Schutzbedürftige Einrichtungen

Lfd. Nr.	Bezeichnung und Anschrift	Beschreibung	Fußläufige Entfernung zum Plangebiet in m	Auswirkungen zu erwarten?
1	Spielfläche Matagalpa-Ufer	Spielplatz und Grünfläche Belebung mittags bis abends	ca. 100	Auf Grund der sehr geringen Entfernung zum Plangebiet und der direkten Wegebeziehung sind negative Auswirkungen auf das schutzbedürftige Freizeitangebot zu befürchten.
2	Kindertagesstätte Pumuckl Familienzentrum am Loh Gronaustraße 88 42285 Wuppertal	Kindertagesstätte Betriebszeiten Mo.-Do.: 7.00-16.30 Uhr Fr.: 7.00-15.00 Uhr	ca. 190	Auf Grund der geringen Entfernung zum Plangebiet und der direkten Wegebeziehung sind negative Auswirkungen auf die sensible Betreuungsnutzung zu befürchten.
3	Städtische Gemeinschaftsgrundschule Eichenstraße 5 42283 Wuppertal	Grundschule Betriebszeiten 8:00-13:30 Uhr Offene Ganztagsschule Betriebszeiten 11:30-16:00 Uhr	ca. 180	Auf Grund der geringen Entfernung zum Plangebiet und der direkten Wegebeziehung sind negative Auswirkungen auf die sensible Betreuungsnutzung zu befürchten.
4	Städtische Gemeinschaftsgrundschule Rudolfstraße 120 42283 Wuppertal	Grundschule Betriebszeiten 8:00-13:30 Uhr Offene Ganztagsschule Betriebszeiten 11:30-16:00 Uhr	ca. 450	Die Einrichtung befindet sich in mittlerer Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund der unterbrochenen Sichtbeziehung durch abknickenden Wegeverlauf ist nicht von einer unmittelbaren Auswirkung auszugehen.
5	Junior Uni Am Brögel 31 42283 Wuppertal	Lehr- und Forschungseinrichtung für Kinder und Jugendliche mit 77.000 Kursplätzen. Betreuung durch pädagogisches u. wissenschaftliches Fachpersonal; Betriebszeit: Nachmittag bis Abend	ca. 480	Die Einrichtung befindet sich in mittlerer Entfernung zum Plangebiet. Auswirkungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten müssen wegen der direkten Wegebeziehung in Betracht gezogen werden..
6	Gesamtschule Barmen Unterdörnen 1 42283 Wuppertal	Weiterführende Schule Stundenraster 08:00-16:15 Uhr	ca. 500	Die Einrichtung ist durch den Verlauf der Wupper und die vorhandene Bebauung stadtstrukturell von der Buchenstraße und vom Plangebiet getrennt. Unmittelbare Auswirkungen auf die Nutzung sind eher nicht zu erwarten.

[6] Hinweis: Die Aufzählung der schutzwürdigen Nutzungen im § 9 Abs. 2b BauGB ist nicht abschließend. Der Gesetzgeber hat bewusst Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten als Beispiele angeführt.

Als weitere Einrichtungen sind zu nennen das Ev. Bibelwerk Rheinland, der Bahnhof Loh mit Stadtteilzentrum und Sozialzentrum sowie im weiteren Verlauf der Rudolfstraße der DRK-Standort Schwesternschaft Wuppertal. Diese befinden sich (teilweise) in einem noch größeren Abstand zum Plangebiet. Ein Wirkzusammenhang zwischen möglichen Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im Plangebiet und diesen weiteren Einrichtungen ist nicht zu erwarten.

Baulich prägend für das Plangebiet ist die mehrgeschossige, überwiegend gründerzeitliche Bebauung in geschlossener Bauweise. In den Erdgeschossen befinden sich überwiegend Ladenlokale. Die darüber liegenden Geschosse sind wohnbaulich genutzt. Der Besatz der Ladenlokale ist zu einem hohen Anteil durch Leerstand oder durch Nutzungen, die nicht dem Zweck der (Nah-)Versorgung der Bevölkerung dienen, gekennzeichnet. Diese bereits vollzogene negative Entwicklung spiegelt auch das äußere Erscheinungsbild.

Auf dem Grundstück Rudolfstraße 172 befindet sich bereits eine genehmigte Vergnügungsstätte. Die Entfernung der beantragten Vergnügungsstätte in der Buchenstraße 1 zu diesem Standort beträgt lediglich 30 Meter und unterschreitet damit den im Spielhallenkonzept festgelegten Mindestabstand von 50 Metern deutlich.

Der Platz Buchenstraße/ Rudolfstraße wäre in Verbindung mit der Treppenanlage Eichenstraße (fußläufige Erschließung des östlich gelegenen Wohngebiets), auch in westlicher Verlängerung zur Grünfläche Hünefeldstraße, besonders geeignet, attraktive städtebauliche Qualitäten zu entwickeln.
Direkt südlich schließt der intakte Versorgungsbereich bis zu Schwebebahnhaltestelle Loher Straße an (Grundstücke Loher Straße 30, 32, 34, 40 und Hohenstein 7).

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.
Bei einem Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB enthält, handelt es sich um einen Sonderfall. Durch die Beschränkung der Regelungsinhalte auf eine Nutzungsfeinsteuerung (hier: Nutzungseinschränkung) im Bereich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet oder geleitet. Insofern sind Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis i BauGB nicht zu erwarten. Insofern werden auch keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet.

Hinweis:
Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans haben sich Hinweise auf mögliche Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Plangebiet ergeben. Dieser Bebauungsplan hat lediglich eine Nutzungsfeinsteuerung (hier: Nutzungseinschränkung) von Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2b BauGB zum Inhalt; es werden keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet oder geleitet. Daher wird

von einer orientierenden Untersuchung gemäß §3 Abs. 3 BBodSchV[7] abgesehen. Der Umgang mit eventuellen Bodenbelastungen muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Im Falle von Bodeneingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten. Die Vorschriften des BBodSchG[8] bleiben durch diesen Bebauungsplan unberührt.

5.3 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

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

6. Begründung einzelner Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzung

Durch den Bebauungsplan wird nach § 9 Abs. 2b BauGB festgesetzt, dass Automatenspielhallen und Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen sind. Dazu wird folgende textliche Festsetzung in die Planurkunde aufgenommen:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Automatenspielhallen und Wettbüros nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).“

6.2 Begründung

Der Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2b BauGB erstreckt sich auf folgende Zielstellungen:

a) Verhinderung einer Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten *oder*
b) Verhinderung einer Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt beide im Gesetz definierten Zielstellungen.

Wie bereits in Kapitel 5.1 ausgeführt, bildet der Straßenabschnitt Rudolfstraße zwischen der Schönebecker Straße und dem Knoten Buchenstraße/ Gronaustraße/ Hohenstein einen zentralen Gelenkknoten der räumlichen Erschließung. Das Plangebiet entfaltet räumlich eine besondere Bedeutung (Schlüsselfunktion) für die Verbindung der umliegenden Stadtteile und ihren teilweise überörtlich relevanten sozialen Einrichtungen wie z.B. der Junior Uni oder dem Bahnhof Loh.

[7] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
[8] Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Weiterhin ist die Rudolfstraße in diesem Mischgebiet durch gründerzeitliche Bebauung mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung geprägt. Gestalterisch wird der Bereich aufgewertet durch die Treppenanlage Eichenstraße mit beidseitig anliegender Begrünung und raumbildendem Baumbesatz sowie der Platzsituation Rudolfstraße/ Buchenstraße. Letztere bildet den Übergang zum Spielplatz und zur Grünfläche Loher Brücke.
Dadurch verfügt das Plangebiet über ein hohes städtebauliches Potential sowohl für die eigene zukünftige Entwicklung als auch als Verbindungselement für die angrenzenden Gebiete mit ihren stabilisierenden sozialen Einrichtungen.

In diesem städtebaulichen Kontext können durch die Ansiedlung von Automatenspielhallen und Wettbüros negative Auswirkungen ausgelöst werden. Aus Sicht der Stadtentwicklung und des Städtebaus gilt es, die bestehenden Wohnnutzungen in diesem Bereich und die unmittelbar anliegenden sozialen Einrichtungen zu schützen.

Die Errichtung von Wettbüros ist geeignet negative Impulse auf den Bereich durch die zunehmende Häufung auszuüben. Im Zuge eines zu erwartenden weiteren Ansiedlungsdruckes für artverwandte Nutzungen wäre eine deutliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation in dem Straßenzug Rudolfstraße zu befürchten. Weitere Ladenlokale könnten unter Umnutzungsdruck geraten, weil Wettbüros und Spielhallen höhere Mieten zahlen können als der klassische tertiäre Sektor. Der bereits beginnende Trading-Down-Effekt (leerstehende Ladenlokale, äußeres Erscheinungsbild) droht sich weiter zu verstärken, so dass dringend entgegengesteuert werden muss, um eine weitere Verschlechterung der Situation und eine Infektion des südlich benachbarten, noch intakten Versorgungsbereichs zu verhindern.
Straßenbildwirksame Werbung und abgeklebte Schaufenster bewirken optische Beeinträchtigungen, Anwohner werden durch lange Öffnungszeiten und erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr gestört, so dass störende Einflüsse auf die Wohnnutzung die Folge sein könnten. Die Angebotsstruktur und -vielfalt verliert in der Folge weiter an Qualität und wird sich ausdünnen. Es ist daher städtebaulich geboten, dieser negativen Entwicklung entgegenzusteuern.
Auch wegen der räumlichen Lage ist der Bereich – insbesondere die bestehende Platzsituation – für künftige Planungen gegen negative Entwicklungstendenzen zu sichern.

Die Festsetzung des Ausschlusses von Automatenspielhallen und Wettbüros ist geeignet, die benachbarte Wohnbevölkerung und die umliegenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (vgl. Kapitel 5.1) im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu schützen (§ 9 Abs. 2b Punkt 1 BauGB).

Darüber hinaus wurde durch die vorstehenden Ausführungen deutlich gemacht, dass

a) die sich aus der vorhandenen Nutzung ergebende städtebauliche Funktion als zentrales innerstädtisches Wohnquartier einschließlich örtlicher Versorgungseinrichtungen und
b) die sich aufgrund der zentralen Lage zwischen den Stadtteilen Loh – Rott – Unterbarmen ergebende städtebauliche Funktion als zentraler Verbindungsbereich,
c) auch mit Blick auf die städtebauliche und stadtgestalterische Qualität der vorhandenen Platzsituation

durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gefährdet wird (§ 9 Abs. 2b Punkt 2 BauGB).[9]

[9] Hinweis: Auch in § 9 Abs. 2b Punkt 2 BauGB nennt der Gesetzgeber nur beispielhaft einen möglichen Gefährdungsherd, nämlich die städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, der den Ausschluss von

Daher ist ein Ausschluss dieser Nutzung für das Plangebiet städtebaulich erforderlich.

7. Festsetzungen und Hinweise

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingetragen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Automatenspielhallen und Wettbüros nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Folgende Hinweise werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingetragen:

1. In diesem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB werden lediglich einzelne bauliche Nutzungen (hier: Automatenspielhallen und Wettbüros) über die textliche Festsetzung feingesteuert. Abgesehen von der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches handelt es sich bei diesem Plan um einen reinen Textbebauungsplan.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB beurteilt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1275 – abgesehen von der baulichen Nutzungsart Automatenspielhalle und Wettbüro – weiterhin nach den Regelungen des § 34 BauGB.
3. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert Bereiche von verschiedenen Fluchtlinienplänen (23, 26, 118, 10015). Diese Fluchtlinienpläne behalten ihre Gültigkeit. Da es sich bei diesem Plan um einen reinen Textbebauungsplan handelt, werden nachrichtlichen Fluchtlinien oder Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch nicht übernommen.
4. Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans haben sich Hinweise auf mögliche Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Plangebiet ergeben. Im Falle von Bodeneingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten. Die Vorschriften des BBodSchG[10] bleiben durch diesen Bebauungsplan unberührt.

8. Kosten

Durch den Satzungsbeschluss entstehen der Stadt Wuppertal keine investiven Kosten.

Vergnügungsstätten rechtfertigen kann. Darüber hinaus kann eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Quartiers in sensiblen Lagen auch ohne das Vorliegen einer Häufung von Vergnügungsstätten zu erwarten sein.

[10] Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist