

ANLAGE 2 zur Drucksache VO/2980/04

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1054 –Werther Hof/ Lindenstr. gem. §9 (8) BauGB

1. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch den Werther Hof im Norden, die Höhe im Süden, Werther Hof im Osten und Lindenstraße im Westen begrenzt.

2. Planungsrechtliche Grundlagen:

Der Planbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als Kerngebiet dargestellt und liegt in dem vom Rat der Stadt am 17.11.1986 beschlossenen Zonenkonzept zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit von Gewerbebetrieben des Spielhallensektors und artverwandter Vergnügungsstätten in der sehr gefährdeten Zone I, wonach -bei zu befürchtenden negativen Entwicklungstendenzen- ein planungsrechtlicher Eingriff zur Sicherung einer konzeptionsgerechten städtebaulichen Entwicklung dringend erforderlich ist.

Unter Bezug auf den Antrag zur Erweiterung einer bestehenden Spielhalle sollen im Bebauungsplan einschränkende Nutzungsfestsetzungen getroffen werden, welche die Ansiedlung städtebaulich unerwünschter und strukturverändernder Vergnügungsstätten sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, verhindern.

3. Ziele des Bebauungsplanes:

Räumlich und funktional ist der Planbereich Bestandteil der Barmer City und ist geprägt durch zentrale Kerngebietsnutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen. Insofern soll für den Planbereich ein MK- Gebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden. Die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe in Form von Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (z.B. Sex-shops), und Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Stripteaseshows, Eroszenter und Dirnenunterkünfte u.a.) sollen gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO gänzlich ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss der vorgenannten Anlagenarten ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt:

Zum Jahreswechsel 1995/96 trat die letzte Stufe der Spielverordnung in Kraft. Danach darf pro 15 qm Grundfläche nur noch ein Geldspielgerät aufgestellt werden. Die max. Zahl der Geldspielgeräte pro Spielhalle ist auf 10 beschränkt. Anhand vorliegender Daten über den Bestand an Spielhallen i. V. mit der Zahl der genehmigten Geldspielgeräte im Stadtgebiet der Stadt Wuppertal für die Jahre 1994 und 2002 lassen sich die mit Rechtswirksamkeit der letzten Stufe der Spielverordnung eingetretenen -ggf. städtebaulich relevanten- Veränderungen im Spielhallensektor dokumentieren.

Gesamtstädtische Entwicklung:

Von 1994 bis zum Jahre 2002 ist ein Rückgang der Spielhallen in Wuppertal von 117 auf 92 und damit um ca. 20% zu verzeichnen. Ebenfalls rückläufig – wenngleich mit abgeschwächter Tendenz – hat sich die Zahl der Geldspielgeräte entwickelt. Während 1994 noch 679 Geldspielgeräte erfasst wurden, beläuft sich der

Vergleichswert für das Jahr 2002 auf 634 Geldspielgeräte. Prozentual entspricht dieser Rückgang einer Quote von 6,6%.

Tendenziell ist eine Entwicklung hin zu größeren Spielhalleneinheiten feststellbar. Während 1994 noch pro Spielhalle eine Ausstattung von 5,8 Geldspielgeräten ermittelt wurde, errechnet sich für das Jahr 2002 eine durchschnittliche Ausstattung von 6,9 Geldspielgeräten pro Spielhalle. Die durchschnittliche Spielhalle in Wuppertal verfügt – rein rechnerisch - über eine Spielhallengrundfläche von 105 qm. Dabei handelt es sich im planungsrechtlichen Sinne um eine Größenordnung, die als mischgebietsverträglich einzustufen ist.

Funktionsräume und ausgewählte Stadtbezirke

Im Jahre 2002 konzentrierten sich auf die **Kernzonen der Talachse** (Elberfeld, Elberfeld-West, Barmen und Oberbarmen) 81,5 % des Spielhallenbesatzes der Gesamtstadt (75 von 92 Spielhallen). 83% aller in Wuppertal zugelassenen Geldspielgeräte sind in diesem Funktionsraum lokalisiert (530 vom 634 Geldspielgeräten).

Während für den **Stadtbezirk Elberfeld** ein Rückgang der Spielhallen und Geldspielgeräte zwischen 1994 und 2002 zu verzeichnen ist (von 42 Hallen in 1994 auf nunmehr 24 Hallen in 2002; von 217 Geldspielgeräten 1994 auf 195 Geldspielgeräte in 2002) zeichnet sich demgegenüber der **Stadtbezirk Barmen** durch eine geringe Zunahme der Spielhallen (von 25 in 1994 auf 26 Hallen 2002) bei gleichzeitigem Anstieg der Zahl der Geldspielgeräte (von 149 in 1994 auf 158 in 2002) aus.

Städtebauliche Bewertung:

Innerhalb des Stadtgebietes haben sich keine neuen Standortagglomerationen mit den bekannten negativen Auswirkungen auf die Umgebung (trading-down-effect bis hin zum Funktionsverlust) herausgebildet. Diese Problematik besteht jedoch weiterhin in den Kernzonen der Talachse. Die höchste Standortkonzentration innerhalb dieses Funktionsraumes weist der Stadtbezirk Barmen mit 27% aller im Stadtgebiet vorhandenen Spielhallen auf.

Zunehmender Leerstand von Ladenlokalen in Folge von Geschäftsaufgaben, insbesondere des inhabergeführten Facheinzelhandels dürften absehbar den Umnutzungsdruck durch Spielhallen und Vergnügungsstätten in den Haupteinkaufsbereichen erhöhen. Diese Standorte sind bereits im Spielhallenkonzept 1986 als Sorgfaltszonen ausgewiesen. Insoweit besteht aus konzeptioneller Sicht kein weiterer grundsätzlicher Handlungsbedarf. Punktuell auftretenden negativen Entwicklungen kann auf der Grundlage des bestehenden Spielhallenkonzeptes und der gegebenen planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten entgegengewirkt werden.

Eine in diesem Sinne punktuelle „Problemzone“ liegt aktuell im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1054 vor. Einerseits gibt es im Concordia- Haus derzeit zahlreiche ungenutzte bzw. unter Wert genutzte Flächen, die durch eine Genehmigung des vorliegenden Antrags auf Erweiterung aus bauplanungsrechtlicher Sicht „erheblich vorgeprägt“ würden. Andererseits würden aber auch positive und die Attraktivität der Geschäftslage steigernde Impulse, welche aufgrund erheblicher privatwirtschaftlicher Investitionen (Bau des Geschäftshauses Lindenstr./ Schuchardstr.) zu erwarten sind, konterkariert.

Spielhallen und Sex- Shops, insbesondere mit ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild (Unterbrechung der Schaufensterzone u. a.) beeinflussen das Image und den funktionalen Zusammenhang eines Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches nach allgemeiner Auffassung negativ. Auf die im

Planbereich gegebene konkrete städtebauliche Situation ist in diesem Zusammenhang besonders abzustellen.

Stadträumlich bildet das Concordia-Gebäude die südöstliche Begrenzung des Rathausvorplatzes und „markiert“ städtebaulich und architektonisch die sich an den Werth angliedernde Platzaufweitung. Diese Platzanlage, die geprägt wird durch das attraktive Nebeneinander von Einzelhandel, Dienstleitungen, öffentlicher Verwaltung und Gastronomie stellt den zentralen Bereich in der Innenstadt von Barmen dar. Insofern ist hier eine besondere „Sensibilität“ im Blick auf die mit dem Planverfahren ausgeschlossenen Anlagenarten gegeben.

Weiterführend sind insbesondere die strukturverändernden Auswirkungen von Vergnügungsstätten sowie Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zu unterschätzen. Nutzungen dieser Art weisen in der Regel höhere Flächenproduktivitäten (Umsatz pro Quadratmeter Betriebsfläche) und damit eine bessere Ertragssituation auf als Betriebe des Facheinzelhandels. Vor dem Hintergrund der rezessiven wirtschaftlichen Situation, rückläufiger Konsumausgaben und -des damit einhergehenden- Umsatzrückganges bei dem in den Cities ansässigen Facheinzelhandel wird auch zukünftig mit weiteren Geschäftsaufgaben zu rechnen sein. Auf Flächenleerstände im Concordia-Haus und im Bereich der Schuchardstraße ist in diesem Zusammenhang zu verweisen. Adäquate Nachfolgenutzungen scheitern vielfach daran, dass Betreiber von Vergnügungsstätten und einschlägigen Einzelhandelsbetrieben – aufgrund der oben dargelegten günstigeren wirtschaftlichen Ausgangssituation- in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als Facheinzelhandelsbetriebe. Eine derartige Entwicklung stünde auch im Planbereich zu befürchten und würde in der Folge zu Image- und Attraktivitätseinbußen und - mittelfristig - zu einem Funktionsverlust eines wichtigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches in der Barmer Innenstadt führen.

Der Planbereich ist nahezu vollständig überbaut. Die Bausubstanz befindet sich zudem in einem guten Zustand und steht in Teilen unter Denkmalschutz (Concordia-Haus), so dass keine größeren Neubaumaßnahmen zu erwarten sind. Regelungsbedarf im Hinblick auf Baumassen, Geschossigkeit u. a. besteht insofern nicht.

Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, den Bebauungsplan Nr.1054 gem. § 30 Abs. 1 BauGB als einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der in Ergänzung zu den Zulässigkeitsbeschränkungen des § 34 BauGB im Hinblick auf die bestandsgebundene Situation des Plangebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen kann.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass der Ausschluss von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Kinos, Video-Peep-shows, u.a.) sowie von Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist, um bereits getätigte privatwirtschaftliche Investitionen zu sichern sowie die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit dieser Standortlage in der Barmer City langfristig zu erhalten.

Der Bebauungsplan 1054 löst keine öffentlichen Kosten aus.