

Bebauungsplan 1160

- Herzogstraße / Neumarktstraße -

Satzungsbeschluss

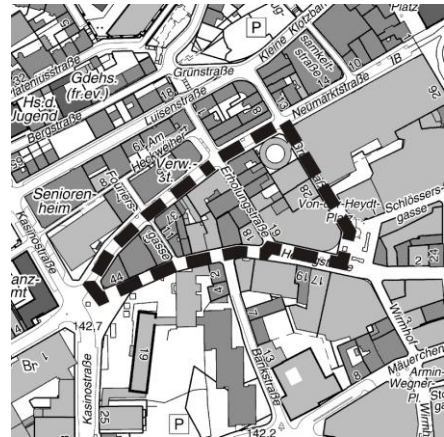
Stand Juli 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	3
2.1. Anlass der Planung	3
2.2. Entwicklungsziele	5
3. Planungsrechtliche Situation	6
3.1. Landes- und Regionalplanung	6
3.2. Spielhallenkonzept / Zonenkonzept / Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck	6
3.3. Flächennutzungsplan	7
3.4. Landschaftsplan	7
3.5. Bebauungspläne	7
4. Bestandsbeschreibung	7
4.1. Städtebauliche Situation	7
4.2. technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)	8
4.3. Naturhaushalt und Artenschutz	8
4.4. Altlasten, Bodenschutz, Störfallbetriebe	8
5. Begründung der einzelnen Planinhalte	9
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)	9
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)	11
5.1.3 Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)	11
5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB)	11
5.3 Nachrichtliche Übernahmen	15
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1160 – Herzogstraße / Neumarktstraße – beinhaltet die Baublöcke zwischen Neumarktstraße, Herzogstraße und Grünstraße in der Elberfelder Innenstadt und umfasst eine Fläche von ca. 10.360 qm.



2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Für das Grundstück Herzogstraße 28 liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Spielhalle mit Cafe auf einer Grundfläche von 175 qm vor.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des B-Plans Kerngebiet dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1160 wird bereits heute in Teilen von dem Durchführungsplan Nr. 120 und dem Bebauungsplan Nr. 849 beplant. Der 1957 rechtsverbindlich gewordene Durchführungsplan Nr. 120 setzt für den Planbereich Bau- und Fluchtlinien fest. Weitergehende städtebauliche Regelungen werden nicht getroffen, so dass die weiteren baurechtlichen Aspekte nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Kerngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Bauvoranfrage ist nach den Festsetzungen des Durchführungsplans Nr. 120 zu beurteilen. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist demnach gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben, da Vergnügungstätigkeiten zu den allgemein zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes zählen.

In den letzten Jahren ist eine neue Entwicklung im Bereich der Ansiedlung von Spielhallen (und aktuell verstärkt auch von Wettbüros) zu beobachten: So werden seit 2006 zunehmend gewerberechtliche und baurechtliche Anträge auf Genehmigung von Spielhallen sowohl in Kerngebieten als auch in Misch- und Gewerbegebieten gestellt. Dabei ist ein Wandel von der klassischen Einzelspielhalle hin zu größeren Betrieben (sog. Mehrfachspielhallen) mit einer größeren Anzahl von Spielgeräten zu beobachten. Diese Entwicklung liegt teilweise begründet in der Neufassung der Spielverordnung (SpielV) aus dem Januar 2006, die eine Liberalisierung der Bedingungen für den Betrieb von Spielhallen beinhaltet. Danach ist nach § 3 Absatz. 2 SpielV mit einer Spielhallenkonzession auf je 12 qm Grundfläche ein Geldspielautomat zulässig, insgesamt darf jedoch die Zahl von 12 Geldspielgeräten nicht überschritten werden.

Aufgrund der vorgenannten veränderten gewerberechtlichen Rahmenbedingungen für Automaten-Spielhallen aber auch für Wettbüros, musste die Ansiedlungssituation im gesamten Stadtgebiet beleuchtet und Leitlinien zur städtebaulich vertretbaren Ansiedlung solcher Nutzungen entwickelt werden. Die Stadt Wuppertal hat deswegen ein städtebauliches Rahmenkonzept im Sinne des § 1 Absatz. 6 Nr. 11 BauGB zur Steuerung von Automaten-Spielhallen und Wettbüros beschlossen. Generelle Zielsetzung des Konzeptes ist es, Automaten-Spielhallen und Wettbüros (Vergnügen und Zerstreuung) als Elemente der kerngebietstypischen Nutzungen zukünftig in den Kerngebieten unterzubringen, während andere Baugebiete nicht oder nur eingeschränkt für solche Nutzungen zur Verfügung stehen sollen.

Allerdings ist nicht jede Stelle innerhalb der gewachsenen Innenstadt-/ Kerngebietslagen für diese Art von Nutzung geeignet. Hierzu führt das Konzept einschränkend aus, dass innerhalb der Zentren (u. a. Kerngebiete), die überwiegend dem Handel und den zentralen Einrichtungen der Verwaltung, der Kultur und der Wirtschaft dienen, durch Automaten Spielhallen und Wettbüros ein sog. „Trading-Down-Prozess“ ausgelöst oder verstärkt werden kann. Er bezeichnet ein Qualitäts- und Niveauverlust in Geschäftslagen bis hin zu einer drohenden Destabilisierung und Verödung innerstädtischer Einkaufslagen. Das negative Image von Automaten Spielhallen und Wettbüros (in der Bevölkerung wenig akzeptiert, Vorbehalte gegen die Nutzer der Automaten Spielhallen, latente Angst) kann zu einer Meidung der Bereiche und damit Abwanderung von Kunden bzw. Laufpublikum führen. Mögliche Geschäftsaufgaben und Leerstände mit nachrückenden weiteren Automaten Spielhallen oder Einzelhandelsgeschäften mit niedrigem Niveau können das Problem kumulieren. Auch besteht die Gefahr einer Verdrängung des traditionellen Einzelhandels durch hohe Mietzahlungsfähigkeit von Automaten Spielhallen und Wettbüros und damit einer Verdrängung von publikumsorientierten Dienstleistungsbetrieben. Das Straßen- und Ortsbild kann überdies durch aggressive Aufmachung, zugeklebte Schaufenster, grelle- übertriebene Werbung beeinträchtigt werden.

Entsprechend wurden im Konzept mit Blick auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten Zonen definiert, in denen Automaten Spielhallen und Wettbüros aus den vorgenannten Erwägungen nicht zugelassen werden sollen. Gemäß den Ausführungen des Konzeptes liegt der Geltungsbereich dieses Planes innerhalb einer Zone der Innenstadt von Elberfeld die durch ihren Charakter als Hauptgeschäftslage empfindlich gegenüber der Ansiedlung von Automaten Spielhallen und Wettbüros aufzufassen ist. Hier sollen diese Nutzungen deswegen nicht zugelassen werden. Im Näheren stellt sich die Situation so dar, dass innerhalb der Elberfelder City zwei Geschäftslagen mit einer besonderen Sensibilität gegenüber den negativen städtebaulichen Auswirkungen von Automaten Spielhallen und Wettbüros vorhanden sind, welche als Ausschlusszonen einzustufen sind

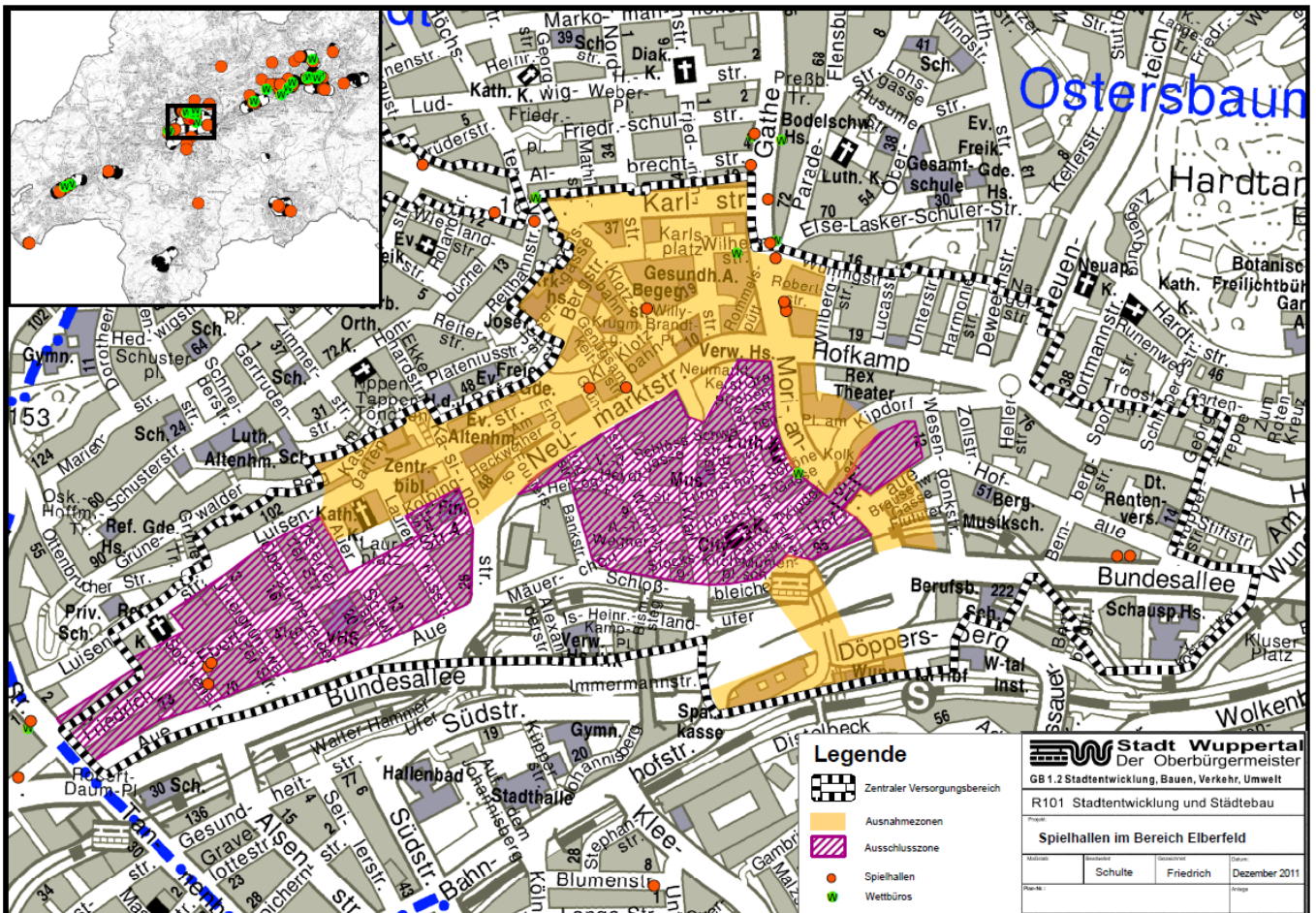
Hauptgeschäftslage der Elberfelder City

Die Poststraße und die angrenzenden Nebenstraßen sind durch einen kleinteiligen Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Mit den City-Arkaden verfügt dieser Bereich über einen attraktiven „Kundenmagneten“ für die gesamte City. Darüber hinaus bildet das Von-der-Heydt-Museum einen weiteren Anziehungspunkt. Demgegenüber ist die Standortlage Herzogstraße/ Wall/ Neumarktstraße durch überwiegend großbetriebliche Strukturen des Einzelhandels geprägt. Neben den Warenhäusern Kaufhof und Strauss Innovation haben hier renommierte Textilkaufhäuser wie C&A, P&C und andere ihren Standort. Es gilt die branchengleiche Agglomeration im Textilbereich, die diesen Standort auszeichnet, zu erhalten und auszubauen. Entsprechend sind nicht zielkonforme oder nicht sinnvoll ergänzende Nutzungen in dem Bereich zu vermeiden.

Friedrich-Ebert-Str./ Luisenviertel

Den westlichen Teil der Innenstadt bildet das Quartier Friedrich-Ebert-Str / Luisenviertel. Prägend ist die historische, denkmalgeschützte Bausubstanz entlang der Luisenstraße, am Laurentiusplatz und im westlichen Teil der Friedrich-Ebert-Straße. Im Verlauf der letzten Jahre hat sich die Luisenstraße zu einer Geschäfts- und Gastronomiestraße mit kleinteiligen spezialisierten Angeboten (Galerien, Handwerksbetrieben und Boutiquen) entwickelt. Neben der Nahversorgungsfunktion für das Quartier weist die Friedrich Ebert-Straße eine interessante Mischung aus Gastronomie und z. T. hochwertigen Fachgeschäften auf, die der Geschäftslage einen eigenständigen Charakter verleiht. Besonderer Handlungsbedarf ergibt sich zudem aus der Tatsache, dass in den letzten Jahren bereits Ladenlokale zu Automaten Spielhallen umgenutzt wurden. Hier kann eine weitere Zunahme von Automaten Spielhallen und Wettbüros zu einem Umkippen des Gebietes führen.

Siehe nachstehende Grafik zur Abgrenzung des Ausschlussbereiches:



Für das Plangebiet des BPL 1160 ist in der Örtlichkeit festzustellen, dass der Planbereich bislang als stadtplanerisch geordnet anzusehen ist. Die untereinander offensichtlich verträglichen Nutzungen spiegeln die Vielfalt einer Innenstadtlage wider. Darüber hinaus hat sich speziell die Herzogstraße im Übergangsbereich zur Friedrich-Ebert-Straße neben den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den letzten Jahren zu einem attraktiven Standort für (System-) Gastronomie entwickelt. Zahlreiche private Investitionen haben dort – auch durch die Einrichtung von Außengastronomie – den öffentlichen Raum positiv belebt. Eine Genehmigung von Wettbüros und Automaten-Spielhallen würde die bauplanungsrechtlichen Bewertungsmaßstäbe dieses Baublockes und des näheren Umfeldes in qualitativer und quantitativer Hinsicht (Vorbildwirkung) erheblich verändern. Im Zuge eines zu erwartenden weiteren Ansiedlungsdruckes ist eine deutliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation der Geschäfts- und Gastronomielage zu befürchten. Darüber hinaus steht zu befürchten, dass auch die bislang privat getätigten Investitionen zur Aufwertung des Bereiches nachhaltig in Frage gestellt werden. Es ist daher zwingend erforderlich, mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung hier eine entsprechende Nutzungseinschränkung vorzunehmen.

2.2. Entwicklungsziele

Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen kerngebietstypischen Nutzungsstrukturen im Plangebiet und der Ausschluss von Teilnutzungen wie Automaten-Spielhallen und Wettbüros aber auch Bordellen und bordellartigen Betrieben, die das noch gefestigte städtebauliche Gefüge beeinträchtigen können.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan Nr. 1160 – Herzogstraße / Neumarktstraße – zukünftig die wesentlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz. 3 BauGB, der ein verbindliches Baugebiet festsetzt, aber keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzungen beinhaltet. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich dann nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Qualifizierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind insoweit auch nicht erforderlich, da es sich hier um ein baulich entwickeltes Gebiet handelt und eine entsprechende Steuerung zur geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht benötigt wird.

Neben dem Ausschluss unverträglicher Nutzungen sollen zukünftig gestalterische Regeln bei der Errichtung von Werbeanlagen beachtet werden. In den vergangenen Jahren wurden erhebliche private und öffentliche Mittel in den Erhalt eines attraktiven Erscheinungsbildes investiert. Als Beispiel seien hier die Neugestaltung der Neumarktstraße, die Erneuerung der Erholungsstraße sowie die Ansiedlung zahlreicher gastronomischer Betriebe genannt. Eine Gestaltungssatzung für Werbeanlagen soll dazu dienen, das attraktive Erscheinungsbild zu bewahren und eingetretene Fehlentwicklungen auf lange Sicht positiv abzuändern. Mit diesen Regelungen soll dem berechtigten Interesse der Gewerbetreibenden nach einer angemessenen Präsentation von Waren und Dienstleistungen und dem teilweise konkurrierenden Ansprüchen an das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums Rechnung getragen werden. Die bereits jetzt anzuwendenden örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des B-Plans Nr. 849 werden daher inhaltlich zum Teil übernommen, an heutige Umstände angepasst und auf den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1160 ausgeweitet.

Ein weiteres Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Anpassung und Bereinigung älteren Planungsrechts auf die aktuellen Gegebenheiten im Plangebiet. Daher sollen Teilbereiche des Durchführungsplans Nr. 120 aufgehoben werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2. Spielhallenkonzept / Zonenkonzept / Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck

Das von den Räten der Bergischen Städte beschlossene Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) stellt ein Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz. 6 Nr. 11 BauGB dar. Es konkretisiert u. a. die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der regionalen bzw. kommunalen Ebene, indem es die zentralen Versorgungsbereiche festlegt. Das Plangebiet ist im REHK als Hauptzentrum Elberfeld dargestellt. Entsprechend gilt es die Hauptfunktionen des definierten zentralen Versorgungsbereich auch - soweit erforderlich - durch Bebauungspläne flankierend zu begleiten.

Die Stadt Wuppertal hat im Jahr 2012 ein Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros aufgestellt. Dieses stellt ein für die Bauleitplanung beachtliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz. 6 Nr. 11 BauGB dar, welches das ältere Zonenkonzept zur Steuerung von Spielhallen aus dem Jahr 1988 ablöst. Die Grundaussage dieses Konzeptes ist, dass die Steuerung von Spielhallen und Wettbüros zunächst in die Kerngebiete erfolgen soll. Hierbei sind jedoch im Detail Ausschlusszonen aus städtebaulichen Erwägungen formuliert worden. Das Plangebiet befindet sich

innerhalb der Ausschlusszone, in denen eine Ansiedlung von Spielhallen auch zukünftig nicht zulässig sein soll. Siehe hierzu im Näheren die Ausführungen zu Punkt 2.1.

3.3. Flächennutzungsplan

Im seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) wird die Fläche dieses Bebauungsplans als Kerngebiet dargestellt.

3.4. Landschaftsplan

Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

3.5. Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.849 – Neumarktstraße / Luisenstraße / Kleine Klotzbahn – setzt für den Baublock Neumarktstraße, Herzogstraße und Fouriersgasse Kerngebiet „MK“, eine Grundflächenzahl von 1,0, eine Geschossflächenzahl von 4,7, geschlossene Bauweise und eine Fünfgeschossigkeit fest (für das Grundstück Neumarktstraße 33-37 setzt er davon abweichend eine bestandsbezogene Festsetzung der Geschossigkeit von Z=VI fest).

Innerhalb des beschriebenen Bereiches wird zudem die Ansiedlung von Spielhallen und artverwandter Vergnügungsstätten dahingehend gesteuert, dass sie nur ab dem zweiten Obergeschoss zulässig sind. Darüber hinaus werden durch örtliche Bauvorschriften gestalterische Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen gestellt.

Um zum einen eine sinnvolle Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplans Nr. 1160 zu erhalten und zum anderen eine maßvolle Anpassung des Planungsrechts an die aktuellen Erfordernisse zu erreichen, soll der Bebauungsplan Nr. 849 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1160 überplant werden. Um mögliche Risiken bei einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 1160 zu minimieren, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 849 nicht aufgehoben werden. Die im Bebauungsplan Nr. 1160 vorgesehenen gestalterischen Anforderungen an die Errichtung von Werbeanlagen setzen auf den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 849 auf, so dass auch zukünftig für diesen Bereich Regelungen zur Bewahrung des Ortsbildes getroffen werden.

Der 1957 rechtsverbindlich gewordene Durchführungsplan Nr. 120 setzt für den Planbereich an der Herzogstraße Bau- und Fluchtlinien fest. Weitergehende städtebauliche Regelungen werden nicht getroffen, so dass die weiteren baurechtlichen Aspekte nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Kerngebiet im Sinne der BauNVO. Zur allgemeinen Bereinigung von Planungsrecht kann der Durchführungsplan Nr. 120 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 160 und geringfügig darüber hinaus aufgehoben werden. Dies betrifft den Bereich um den Von-der-Heydt-Platz. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Elberfeld im Übergang zum westlich der Kasinostraße gelegenen und mit kleinteiligem Handelsbesatz bzw. Gastronomie ausgestatteten Innenstadtbereich der Friedrich-Ebert-Straße bzw. Luisenstraße. Insbesondere der westliche Teil der Herzogstraße hat im Verlauf der letzten Jahre einen Wandel von handelsgeprägten Nutzungen zu Gastronomiebetrieben

durchlaufen. Dies führte auch zu einer Belebung außerhalb der regulären Öffnungszeiten der Ladenlokale.

Die Neumarktstraße wurde in den 1990er Jahren zum Teil durch private Mittel umgebaut und gestalterisch aufgewertet. Dennoch ist durch Passantenfrequenzzählungen im Jahresverlauf eine abnehmende Besucherfrequenz deutlich erkennbar, was mit einem Bedeutungsverlust aufgrund des Mangels an „Magnetbetrieben“ erklärbar ist.

Das gesamte Gebiet selbst ist sowohl durch sehr großflächige Handelsbetriebe als auch durch kleinteilige Ladenstrukturen geprägt. In den Obergeschossen befinden sich neben Büros auch im untergeordneten Maß Wohnnutzungen. Die Herzogstraße ist als Fußgängerzone ausgewiesen, die kleineren Verbindungsstraßen besitzen eine geringe Verkehrsstärke (i.d.R. Anlieferverkehr), welche die derzeitige Mischverkehrsfläche rechtfertigt. Die Neumarktstraße dient der Anbindung der westlichen Elberfelder Innenstadt an den Individualverkehr und der Andienung des sich im Planbereich befindlichen Parkhauses des angrenzenden „Kaufhof“-Warenhauses.

4.2. technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)

Verkehr:

Das Plangebiet liegt zentral in der Elberfelder Innenstadt und ist an das Netz des ÖPNV sehr gut angebunden (Bus und Schwebebahn). Die Nähe zur Bundesstraße 7 garantiert eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Stadtbezirke.

Entwässerung:

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt gemäß den Bestimmungen der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wuppertal. Das Plangebiet kann an die bestehende Wasserver- und -entsorgung sowie an die bestehenden Energieversorgungsnetze angeschlossen werden.

4.3. Naturhaushalt und Artenschutz

Durch die zentrale innerstädtische Lage ist das Plangebiet nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt. Die im Kerngebiet zulässige Grundflächenzahl von 1,0 wird zum größten Teil ausgeschöpft. Daher sind ökologische Elemente bzw. Freiflächen im Plangebiet nicht vorhanden. Artenschutzaspekte die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind, sind nicht bekannt.

4.4. Altlasten, Bodenschutz, Störfallbetriebe

Für das Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen gem. § 3 Absatz 1 Bundesbodenschutzverordnung vor. Es wurde seitens der Unteren Bodenschutzbehörde eine umfangreiche Recherche bzw. Überprüfung von Alt- und aktuellen Betriebsstandorten vorgenommen, die zum Teil bis auf das Jahr 1885 zurückgehen. Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde nicht.

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

5. Begründung der einzelnen Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Der Planbereich ist - insbesondere im Bereich der Fußgängerzone in der Herzogstraße - ein traditioneller Handelsstandort, der sich in den letzten Jahren auch zu einem Standort für Gastronomie weiterentwickelt hat. Büros, Handel, Wohnen und Gastronomie bilden eine klassische Innenstadtnutzung heraus, die insgesamt durch eine hohe Frequenz an Fußgängern oder – in der Neumarktstraße – PKW-Verkehren gekennzeichnet ist und damit eine hohe Bedeutung im Stadtgefüge besitzt.

Unzulässigkeit bestimmter Vergnügungsstätten

Das städtebauliche Ziel des B-Plans 1160 ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des Planbereichs als wichtiger Teil des Hauptzentrums Elberfeld und innerstädtisches Geschäfts- und Dienstleistungszentrum. Der Fußgänger- und Geschäftsbereich mit verdichteter Wohn- und Geschäftsbebauung bildet einen Teil der Hauptgeschäftszone. Dieser ist wegen seiner Werbewirksamkeit von großer Bedeutung für die Einkaufsstadt Wuppertal und deshalb als empfindlicher und schützenswerter Bereich anzusehen.

Grundsätzlich sind in einem Kerngebiet Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Sie sind auch für ein Kerngebiet charakteristisch und vom Gesetzgeber gezielt in diese Gebiete gelenkt worden. Sie machen aber nicht die Hauptnutzung eines Kerngebietes aus, das im wesentlichen der Kristallisationspunkt des innerstädtischen Handels und der Dienstleistung ist.

Aufgrund der einleitend beschriebenen örtlichen Verhältnisse bzw. Ausprägung dieses Teils des Kerngebietes bzw. zentralen Versorgungsbereiches, kann der Erhalt der gegebenen Nutzungsstrukturen durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros gefährdet werden. Aus diesem Grund werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Spielhallen und Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten ausgeschlossen. 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. Andere Vergnügungsstätten wie beispielsweise Tanzlokale und Diskotheken können zwar auch negative städtebauliche Effekte wie Lärmimmissionen auslösen, die Auswirkungen bezüglich der Minderung des Publikumsniveaus und dem daraus resultierenden Absinken des weiteren Innenstadtbereichs sind bei diesen Einrichtungen jedoch nicht vergleichbar. Daher beschränkt sich die Unzulässigkeit 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 existierenden Mischnutzungsstruktur aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sowie zu vermehrten Leerständen kommen. Stadtgestalterisch sind Spielhallen und Wettbüros durch verklebte Schaufenster und schlechte Einsehbarkeit regelmäßig problematisch, da sie eine Unterbrechung der Laden- und Geschäftszone im Erdgeschoss bewirken können.

Durch den möglichen Verdrängungsprozess kann das Niveau eines ganzen Straßenzuges sinken bzw. eine entsprechende negative Prägung erhalten. Dadurch werden weitere negative städtebauliche Effekte initiiert. Bessere Geschäfte werden abgeschreckt, die Qualität des Warenangebots bzw. die Aufenthaltsqualität sinkt, so dass die ein Kerngebiet auszeichnende Nutzungsvielfalt verloren gehen kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Teilbereich des Hauptzentrums Elberfeld mit dem vielfältigen vorhandenen Nutzungsmix vor der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros zu schützen und eine Fehlentwicklung zu verhindern. Durch den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros aus dem Zulässigkeitskatalog der in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten wird einer möglichen negativen Entwicklung des Planbereichs entgegengewirkt. Da nur ein kleiner Bereich aus dem Zulässigkeitskatalog der BauNVO ausgeschlossen werden soll, bleibt die Zweckbestimmung des Kerngebiets weiterhin gewahrt.

Unzulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben

Neben Spielhallen und Wettbüros sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden. Ähnlich wie Spielhallen und Wettbüros sind sie geeignet, das Image und den funktionalen Zusammenhang eines Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches - insbesondere in Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild (Unterbrechung der Schaufensterfronten) - nach allgemeiner Auffassung negativ zu beeinflussen.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind als Unterart einer gewerblichen Nutzung grundsätzlich innerhalb eines Kerngebiets zulässig, wenn von ihnen keine wesentlichen Störungen ausgehen (z.B. Lärmimmissionen). Tatsächlich sind sie aber wie Spielhallen und Wettbüros geeignet, negative städtebauliche Wirkungen zu erzeugen. Insbesondere durch eine negative Imageentfaltung kann das Niveau eines ganzen Straßenzuges sinken bzw. eine entsprechende negative Prägung erhalten. Auch dadurch können weitere negative städtebauliche Effekte ausgelöst werden wie z.B. die Abschreckung besserer Geschäfte oder die Senkung der Qualität des Warenangebots, so dass die ein Kerngebiet auszeichnende Nutzungsvielfalt verloren gehen kann. Durch eine dadurch ausgelöste geringere Passantenfrequenz und eine soziale Entmischung des Besucherpublikums sinkt die Aufenthaltsqualität so dass unter Umständen ein Entwicklungsprozess in Richtung eines Vergnügungsviertels eingeleitet werden kann.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben und die Einschränkung von Vergnügungsstätten aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist, um bereits getätigte privatwirtschaftliche Investitionen zu sichern sowie die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit dieser Standortlage in der Elberfelder City langfristig zu bewahren. Die allgemeine Zweckbestimmung als Kerngebiet bleibt gewahrt.

Zukünftig sollen wie bisher oberhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen zulässig sein. Unterbrechungen der Ladenlokale durch Wohnnutzungen haben eine negative Wirkung auf die Attraktivität einer Einkaufsstraße, so dass die Erdgeschosszonen von Wohnnutzungen frei gehalten werden sollen. Das Kerngebiet soll so auch zukünftig seiner Funktion als Teil des Hauptzentrums Elberfeld gerecht werden. Durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird aber darüber hinaus eine gewünschte Nutzungsmischung erreicht, so dass auch in den Tagesrandzeiten eine Belebung der Innenstadt möglich ist.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im Plangebiet städtebaulich nicht erforderlich. Bereits heute ist nahezu der gesamte Bereich überbaut bzw. versiegelt. Änderungen bzw. Einschränkungen in Bezug auf die Grundflächenzahl sind in dieser zentralen Innenstadtlage städtebaulich nicht erforderlich. Auch die Höhe der baulichen Anlagen richtet sich zukünftig nach § 34 BauGB und entsprechend dem vorhandenen Bestand. Dies trägt auch der heterogenen Bebauung und der baulichen Vielfalt im Plangebiet Rechnung. Die am Bestand orientierten Festsetzungen des B-Plan Nr. 849 werden so durch einen B-Plan mit geringerer Regelungsdichte überplant. Wesentliche Änderungen im Vergleich zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB sind nicht zu erwarten, so dass diese geringe Regelungsdichte innerhalb des B-Plans Nr. 1160 gerechtfertigt ist.

5.1.3 Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksteilen sind städtebaulich ebenfalls nicht erforderlich. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die baurechtliche Zulässigkeit in Bezug auf die Bauweise und den überbaubaren Grundstücksteilen richtet sich daher im weiteren nach § 34 BauGB. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB)

Werbung ist in jeder Handelslage ein legitimes Mittel, um Passanten und Kunden auf einzelne Geschäfte und Nutzungen aufmerksam zu machen. Es sind aber Regeln für die Errichtung von Werbeanlagen notwendig, um eine qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten. Andererseits dürfen die Regelungen nicht so weit gehen, dass die Wahrnehmbarkeit der Werbeanlagen erschwert wird. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 1160 getroffenen Regelungen sollen beiden Notwendigkeiten gerecht werden.

Teile des Plangebietes – der Baublock zwischen Neumarktstraße, Herzogstraße und Fouriergasse und südliche Randbebauung Neumarktstraße zwischen Fouriergasse und Erholungsstraße – werden gegenwärtig von dem Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plan Nr. 849 erfasst. Dieser enthält bereits umfassende gestalterische Regelungen auch explizit zu Werbeanlagen, die nach Rechtskraft des B-Plans 1160 dann durch die in diesem Plan enthaltenen Regelungen ersetzt werden sollen. Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan 1160 wurde die Erforderlichkeit von gestalterischen Regelungen deutlich gemacht, die ein positives Ortsbild in dieser zentralen innerstädtischen Lage gewährleisten.

Das westliche Ende der Herzogstraße hat sich in den letzten Jahren – über dem traditionellen Geschäftsbesatz hinaus – zu einem attraktiven Standort für Gastronomie entwickelt. Zahlreiche private Investitionen haben dort – auch durch die Einrichtung von Außengastronomie – den öffentlichen Raum belebt. In der jüngsten Presseberichterstattung wurde auch eine positive Entwicklung der Neumarktstraße prognostiziert. Insbesondere durch die Revitalisierung des ehemaligen „Markant-Möbelhauses“ und dessen gestalterische Aufwertung durch die Wiederherstellung der Fassade werden hier aktuell Akzente gesetzt.

Mit dem B-Plan Nr. 1160 sollen daher gestalterische Regelungen bei der Errichtung von Werbeanlagen für den gesamten Planbereich getroffen werden. Hierdurch wird langfristig bei Neuansiedlungen und Betreiberwechseln eine höhere gestalterische Qualität des Umfelds erreicht. Dies trägt auch der Zentralität des Standortes Elberfeld als Hauptzentrum Wuppertals Rechnung.

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 Gesicht 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.

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. Würden die Fenster teilweise (d.h. > 20 %) oder sogar vollständig von Werbeanlagen verdeckt, wären 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. 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. Oberhalb des Erdgeschosses ist Wohnen planungsrechtlich allgemein zulässig und im Plangebiet auch vorhanden. 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 Werbe-

anlagen 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.

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 und planungsrechtlich allgemein zulässige 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. Obergeschosses 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.

Die Bestandsituation der bestehenden Ausleger im Planbereich wurde untersucht und vermessen. Die Mehrzahl der vorhandenen Ausleger weist eine Tiefe von bis zu 80 cm auf. Diese Bestandssituation wurde bei den Vorgaben des zukünftig geplanten gestalterischen Rahmens berücksichtigt. 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 entspricht im wesentlichen der maximalen Geschosshöhe im Planbereich. 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.

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

Die bestehenden horizontalen Werbeanlagen im Planbereich wurden vermessen. Dabei wurde festgestellt, dass die nun festgesetzte Höhe (60 cm Buchstabenhöhe, 80 cm Trägerplatte) in der überwiegenden Mehrzahl den vorhandenen Werbeanlagen entspricht. Darüber hinaus ist diese Größenordnung in Bezug auf die einzelnen Gebäude geeignet, um 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.

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, dass 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 soll 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.

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 Festsetzungen (§ 7), wird einer angemessenen Gestaltung von Werbeanlagen, die Rücksicht auf die bauliche und städtische Struktur nimmt, Rechnung getragen. 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 beab-

sichtigten Härte führen. Auch besondere Anforderungen an die Sichtbarkeit durch Ärzte oder Apotheken (Notdienst) wird Rechnung getragen.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Das vorhandene Denkmal Herzogstraße 44 wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen (Denkmalnummer D 4036).

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan setzt keine Nutzungen fest, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegenstehen. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans wurde daher nicht erforderlich.