

Bebauungsplan 776/1
– Hessische Str./ Regentenstr. –
1. Änderung

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss

November 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
3.	Formelles Verfahren	4
4.	Planungsrechtliche Situation	5
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Landschaftsplan.....	5
4.4	Bebauungspläne	5
4.5	Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automaten Spielhallen und Wettbüros in Wuppertal (Spielhallenkonzept) 2012	6
5.	Gebietsbeschreibung	6
5.1	Lage und Charakter des Plangebiets	7
5.2	Berücksichtigung von Umweltbelangen.....	7
6.	Inhalt der Bebauungsplanänderung	8
6.1	Festsetzungen für die Gewerbegebiete (GE)	9
6.2	Festsetzungen für die Mischgebiete (MI)	9
6.2.1	Überwiegend gewerblich genutzte Teile der Mischgebiete	9
6.2.2	Überwiegend nicht gewerblich genutzte Teile der Mischgebiete	9
6.3	Gestaltungsfestsetzungen für alle Mischgebiete	10
6.4	Textliche Festsetzungen	10
7.	Kosten	11

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 776/ 1 – Hessische Str./ Regentenstr.- liegt im Stadtbezirk Langerfeld und umfasst ein Gebiet zwischen der Straße In der Fleute, Regentenstr., Clausewitzstr., Schwelmer Str. und der Hessischen Str.

2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes war ein Bauantrag für die Errichtung eines Wettbüros für das Grundstück Schwelmer Str. 87. Nach der Zurückstellung des Bauantrages für das Wettbüro, musste letztendlich eine Wettannahmestelle genehmigt werden, da diese als sonstige „Gewerbebetriebe“ aufzufassen sind und planungsrechtlich im Mischgebiet nicht gesteuert werden können. Diese Wettannahmestelle ist mittlerweile auch realisiert.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 776/ 1 – Hessische Str./ Regentenstr -; der hier Mischgebiet festsetzt und keine Regelungen zu Wettbüros trifft. Die gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 trifft ebenfalls zu Vergnügungsstätten keinerlei Aussagen.

Bei Wettbüros, Spielhallen und Spielcasinos handelt es sich um Sonderformen der Vergnügungsstätten. Die Ansiedlung und vor allem die Häufung von Automaten-Spielhallen und Wettbüros haben in vielen Fällen erhebliche Auswirkungen auf den städtischen Raum. Sehr häufig sind es negative Auswirkungen, die städtebauliche Probleme auslösen und zu einem Regelungsbedarf führen. Hierzu zählen u.a. Imageverluste für die umliegende Umgebung, Störung der Wohnnutzung, Beeinträchtigung des Straßenbildes durch Werbung oder die Verdrängung des traditionellen Einzelhandels.

Es besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sich entlang der Schwelmer Str. weitere Wettbüros ansiedeln wollen, daher muss im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes die Zulässigkeit bestimmter Vergnügungsstätten planungsrechtlich geregelt werden.

Wettbüros sowie auch Spielhallen als Unterarten der Vergnügungsstätten sind geeignet, städtebauliche Spannungen zu erzeugen. Hierzu zählen vor allem:

Nutzungen wie Wettbüros und Spielhallen verdrängen in Mischgebieten den etablierten Mix aus Einzelhandel, Dienstleistern und Gastronomie, weil sie oftmals höhere Mieten zahlen können. Straßenbildwirksame Werbung und verdunkelte Schaufenster bewirken optische Beeinträchtigungen, Anwohner werden durch lange Öffnungszeiten und erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr gestört, ohne dass eine soziale Akzeptanz zu den Nutzungen besteht, so dass störende Einflüsse auf die Wohnnutzungen die Folge sind. Bei einer Häufung dieser Betriebe kann es sogar zu einer Stigmatisierung des Gebiets mit einhergehendem Niveau- und Imageverlust kommen.

Nach dem gemeindeweiten „Konzept zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal“ aus dem Jahre 2012 sind gerade die überwiegend wohnbaulich geprägten Teile

eines Mischgebiets vor Strukturverlust und vor Nutzungskonflikten zu schützen. Die Spielhallen und Wettbüros sollen in die zentralen Kernbereiche gesteuert werden. Das Konzept hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung auf Entscheidungen und Beurteilungen zu Bauvorhaben, es gibt aber räumlich differenziert den Rahmen vor, wo Spielhallen und Wettbüros zugelassen werden können oder nur ausnahmsweise oder nicht zulässig sind.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, im festgelegten Plangebiet

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

zu verhindern.

Desweiteren wird die Gemeinbedarfsfläche für den Bunker an der Schwelmer Str./ Ecke Preußenstr. gestrichen, da hier zukünftig Wohnungsbau vorgesehen ist.

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 § 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 wurde verzichtet. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist möglich, weil durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es handelt sich lediglich um eine Feinsteuerung einer einzelnen Nutzungsart. Weitere im Bebauungsplan vorhandene Festsetzungen wie etwa das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Gebäudehöhen, Grund- und Geschossflächenzahl etc.), die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise werden nicht geändert.

Die Bezirksvertretung Langerfeld- Beyenburg hat in ihrer Sitzung am 12.09.17 die Verwaltung gebeten, die Festsetzungen für den Bereich Hessische Str./ Preußenstr./ Regentenstr. zu überarbeiten, damit auf diesen Grundstücken effektiver gebaut werden könne.

Im Bereich der Preußenstr./ Regentenstr. gab es seit dem Aufstellungsbeschluss mit einem Eigentümer und seinem Architekten intensive Gespräche zur gewünschten Neubebauung eines Grundstückes. Um in diesem Bereich Festsetzungen zu ändern, wäre eine Verpflichtungsvereinbarung erforderlich gewesen. In dieser hätte der Eigentümer sich zum Beispiel verpflichten müssen, bestimmte Kosten zu übernehmen. Hierzu war dieser aber nicht bereit und er hat diese Vereinbarung nicht unterzeichnet.

Aus diesem Grund wurde die Überarbeitung der Festsetzungen nicht weiter verfolgt.

Die Bebauungsplanänderung dient daher lediglich der städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten.

Sollte im Bereich Hessische Str./ Preußenstr./ Regentenstr. weiterhin der Wunsch entstehen Neubauten zu planen, die nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, kann ein erneutes Änderungsverfahren eingeleitet werden, wenn die Voraussetzungen dafür vorlie-

gen (u.a. vertragliche Verpflichtungen zur Übernahme der Planungskosten durch den Eigentümer).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen folgte dem Wunsch der Bezirksvertretung nicht, so konnte die Offenlage der 1. Änderung erfolgen.

Im Rahmen der Offenlage vom 09.10.- 13.11.2017 gab es von der Öffentlichkeit bzw. von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen zu der Änderung des Bebauungsplanes.

Die Handwerkskammer Düsseldorf begrüßt ausdrücklich die Ziele der Planung und die vorgesehenen Festsetzungen.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (ehemals Gebietsentwicklungsplan) von 1999 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der Regionalplan wird derzeit aktualisiert (Stand 04/2017); demnach ergeben sich keine Änderungen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich entlang der Schwelmer Str. als Mischgebiet und den Bereich entlang der Straße In der Fleute als Gewerbliche Baufläche aus.

In dieser Vereinfachten Änderung wird lediglich die Baunutzungsverordnung aktualisiert und es werden Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von bestimmten Arten und Unterarten von Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros) getroffen. Da die Art der baulichen Nutzungen nicht geändert wird, ist die vorliegende Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Der Bebauungsplan 776/ 1 – Hessische Str./ Regentenstr.- ist seit 1988 rechtsverbindlich.

Entsprechend des Bestandes wurden die Baublöcke entlang der Schwelmer Str. und Regentenstr. als Mischgebiet und der Bereich entlang der Straße In der Fleute als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für den gesamten Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung von 1977:

Demnach dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In der Aufzählung der Nutzungen, die zulässig und ausnahmsweise zulässig sind, gibt es keinerlei Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Demnach sind Vergnügungsstätten zulässig.

Im Norden und Osten angrenzend schließt sich unmittelbar das Plangebiet des Bebauungsplanes 776/2 – Clausewitzstr./ In der Fleute – an. Dieser setzt im Süden überwiegend Gewerbe- und Industriegebiete und im Norden Wohn- und Mischgebiete fest.

4.5 Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automaten Spielhallen und Wettbüros in Wuppertal (Spielhallenkonzept) 2012

Eine ausführliche Analyse des Vergnügungsstättenbestandes 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 und es werden städtebauliche Qualitätsstandards definiert, die in der Bauleitplanung ebenso wie in der Vorhabengenehmigung zu berücksichtigen sind.

Das Konzept entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung auf die Zulässigkeit von Automaten Spielhallen und Wettbüros, es ist jedoch als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept in Aufstellungsverfahren zu Bebauungsplänen 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 neben den Zentren Elberfeld und Barmen auch Stadtteilzentren definiert.

Im Gegenzug 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 Stadtgebietes. Dies entspricht im Wesentlichen den Mischgebieten außerhalb der Stadt- und Stadtteilzentren.

Regelungen zur Anzahl der Glücksspielangebote sowie die Abstände der Glücksspieleinrichtungen untereinander und zu schützenswerten Orten (z.B. Schulen, sozialen Einrichtungen) regelt der 1. Glücksspieländerungsstaatsvertrag (1.GlÜÄndStV). Hier werden seit Inkrafttreten 2012 Glücksspielangebote wie Lotto oder Sportwetten etc. streng reglementiert.

Noch 2017 enden die im Staatsvertrag festgesetzten Übergangsfristen. Danach sind Mindestabstände zwischen 2 Spielhallen von 350 m erforderlich.

Es bestehen jedoch erhebliche Unsicherheiten in der Verteilung der glücksspielrechtlichen Erlaubnisse für Spielhallen und es gibt bereits erste gerichtliche Verfahren gegen die Nichterteilung von Konzessionen.

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.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand Wuppertaler Störfallbetriebe.

5.1 Lage und Charakter des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 776/ 1 – Hessische Str./ Regentenstr liegt im Stadtbezirk Langerfeld und umfasst den Bereich zwischen der Schwelmer Straße und der Straße in der Fleute bzw. Regentenstr. von der Hessischen Str. im Westen und der Clausewitzstr. im Osten.

Entlang der Schwelmer Str. ist zwischen der Preußenstr. und der Schlesischen Str. eine kleinteilige Nutzungsstruktur mit Läden, Dienstleistern und Gastronomie in den Erdgeschossen sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen vorhanden, wobei diese Struktur an mehreren Stellen durch Gebäude mit ausschließlich Wohnnutzung unterbrochen wird. Im weiteren Verlauf der Schwelmer Str. und in den abgehenden Straßen sowie der Regentenstr. werden die Gebäude - bis auf wenige Ausnahmen- wohnbaulich genutzt.

An der Schwelmer Str./ Preußenstr. befindet sich noch ein alter Hochbunker aus dem 2. Weltkrieg- dieser soll zu einem Wohnhaus umgebaut werden. Die Arbeiten wurden bereits begonnen; nach dem Verkauf des Bunkers gehen die Arbeiten bald weiter.

Das nördliche Plangebiet an der Straße In der Fleute ist überwiegend gewerblich geprägt.

5.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen, innerstädtischen Bereich und ist durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt.

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.

Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich- neben der Aktualisierung der Baunutzungsverordnung- lediglich auf die Feinsteuerung von Nutzungen (hier: Nutzungseinschränkung) im Bereich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Eine Änderung der Nutzungen oder eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen finden nicht statt.

Insofern sind Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes nicht zu erwarten.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat durch Überprüfen der Informationssysteme bei 36 Flächen im Geltungsbereich festgestellt, dass Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind. Diese Gefahrenpotentiale haben sich jedoch bei der Einzelfallbetrachtung als nicht weiter altlastrelevant ergeben (Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 14.07.17).

Aus dem Kinderspielplatzuntersuchungsprogramm (1992/93) liegt zur Fläche nördlich angrenzend an den Bunker Schwelmer Str. 71/ Ecke Preußenstr. eine Bodenuntersuchung vor. Darin wurden 2 Oberbodenmischproben aus verschiedenen Horizonten entnommen (Fläche 1: wassergebundene Decke mit Spielgeräten und Fläche 2: Randbepflanzung) und 2 Rammkernsondierungen (RKS) bis in 2 m Tiefe gebohrt. Die RKS ergaben nur bis in eine Tiefe von 1,10 m eine Auffüllung mit Beimengungen (Bauschutt und Schlacken). Die chemischen Analysen zeigten nur in der Oberflächenmischprobe der Fläche 1 unterhalb der Schotterdecke einen leicht erhöhten PAK -Gehalt (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) auf. Bei diesen Bodenmassen ist davon auszugehen, dass diese nur bedingt vor Ort wiederverwertet werden können und ggf. ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen sind.

Die Ortsbesichtigungen 06.09.16 und 11.07.17 ergaben, dass der Spielplatz aufgegeben und stark verwildert ist. Die Fläche ist aufgrund eines Bauzauns nicht zugänglich.

Aufgrund der weiteren wohnbaulichen Nutzung des Bunkergrundstücks wird daher ein Hinweis auf die vorhandenen Bodenbelastungen und den Umgang damit aufgenommen.

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan 776/ 1 – Hessische Str./ Regentenstr.- ist seit 1988 rechtsverbindlich. Entsprechend des Bestandes wurden die Baublöcke entlang der Schwelmer Str. und Regentenstr. als Mischgebiet und der Bereich entlang der Straße In der Fleute als Gewerbegebiet festgesetzt.

An der Hessischen Str./ Ecke Preußenstr. befindet sich noch ein alter Hochbunker aus Stahlbeton mit einer Höhe von rund 15 m und einer Größe von 27m Länge und 15 m Breite. Dieser diente im 2. Weltkrieg auf 3 Etagen Schutz für die Zivilbevölkerung.

Nach dem Krieg diente er noch als Notunterkunft für ausgebombte Familien, danach stand er leer. Entsprechend wurde der Bunker als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Im März 2010 begann der Umbau zu einem Wohnhaus- geplant waren 14 barrierefreien Mietwohnungen für Senioren. Nach Durchbruch und Einbau der Fenster kamen die Arbeiten Mitte 2012 zum Erliegen, da der Bauträger insolvent gegangen ist. Nach mehreren Zwangsversteigerungsterminen wurde nun ein Käufer gefunden, der die Planungen für Wohnungen fortführt. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bunker kann jedenfalls im Bebauungsplan gestrichen werden. Es gelten hier dann die Festsetzungen des Baublocks.

Für den gesamten Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung von 1977:

Demnach dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In der Aufzählung der Nutzungen, die zulässig und ausnahmsweise zulässig sind, gibt es keinerlei Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Demnach sind Vergnügungsstätten zulässig.

In der Fassung der Baunutzungsverordnung von 1990, zuletzt geändert 2013- wurde die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ergänzt. Seitdem sind Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes zulässig, die überwiegend gewerblich geprägt sind.

Auch zu Gewerbegebieten beinhaltet die Baunutzungsverordnung von 1977 keinerlei Aussagen zu Vergnügungsstätten. In der aktuellen Baunutzungsverordnung sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Da in der Baunutzungsverordnung von 1977 Aussagen zu den Vergnügungsstätten fehlen, ist es neben der Aktualisierung der Baunutzungsverordnung erforderlich, genauere Aussagen zu der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu treffen.

Ecke Hessische Str./ Regentenstr.

Im Änderungsverfahren sollen auch die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Hinblick auf die zukünftige städtebauliche Entwicklung überprüft werden. Eventuell erforderliche Änderungen können dann möglich sein, wenn diese die Grundzüge der Planung nicht berühren. So kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Zum Aufstellungsbeschluss war auch noch geplant, an der Hessischen Str./ Regentenstr die Baugrenzen für ein Wohnbauprojekt anzupassen. Der Eigentümer hat aber davon Abstand genommen, so dass diese Änderung in diesem Verfahren nicht weiterverfolgt wird.

Stattdessen wird die Gemeinbedarfsfläche für den Bunker gestrichen, da zukünftig Wohnungsbau vorgesehen ist.

6.1 Festsetzungen für die Gewerbegebiete (GE)

Das nördliche Plangebiet an der Straße In der Fleute ist als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das aktuell in der Überarbeitung befindliche Handlungsprogramm Gewerbeflächen der Stadt Wuppertal von 2011 zeigt auf, dass die Stadt Wuppertal bald an die Grenzen der verfügbaren gewerblichen Bauflächen stoßen wird. Daher muss mit den gewerblichen Bauflächen umsichtig umgegangen werden (Handlungsprogramm Gewerbeflächen).

Eigentümer von Automaten Spielhallen und Wettbüros sind in der Lage, meist einen viel höheren Mietpreis zu zahlen als Gewerbetreibende, so dass die Gefahr der Verdrängung von Gewerbebetrieben besteht.

Aus diesem Grund sollen Gewerbegebiete, in denen nach § 8 BauNVO Automaten Spielhallen und Wettbüros als Unterart der Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind, grundsätzlich von diesen Nutzungen freigehalten werden.

Entsprechend werden Automaten Spielhallen und Wettbüros in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

6.2 Festsetzungen für die Mischgebiete (MI)

Die Mischgebiete müssen detaillierter betrachtet werden, da gem. § 8 BauNVO Vergnügungsstätten nur in den Teilen eines Mischgebiets zulässig sind, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. In den überwiegend wohnbaulich genutzten Bereichen eines Mischgebietes sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

6.2.1 Überwiegend gewerblich genutzte Teile der Mischgebiete

In diesen überwiegend gewerblich geprägten Mischgebieten hat es in den letzten Jahren einen Wandel gegeben. Größere Gewerbebetriebe haben ihre Standorte aufgegeben oder verlagert und kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe rückten nach.

Um auch zukünftig eine gewerbliche Basis für diese gemischt genutzten Quartiere zu erhalten, müssen Flächen und Standorte für z.B. kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Existenzgründer gesichert werden. Diese kleineren Betriebe haben nicht so viel Finanzkraft und sind daher auf niedrigere Mieten und auf zentrale Lagen mit einer guten Erreichbarkeit angewiesen. Daher ist es auch hier wichtig, diese Strukturen zu erhalten.

Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, sind Automaten Spielhallen und Wettbüros, die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO generell zulässig wären, nur 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 können die erforderlichen Mindestabstände unterschritten werden, wenn durch eine besondere topografische Gegebenheit oder städtebauliche Lage die Wegstrecke unterbrochen wird (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

6.2.2 Überwiegend nicht gewerblich genutzte Teile der Mischgebiete

Diese überwiegend nicht gewerblich geprägten Mischgebiete sind von einer intensiven Nutzungsmischung geprägt, wobei die Wohnfunktion einen hohen Stellenwert einnimmt. Deswei-

teren zeichnen sich diese Quartiere i.d.R. durch eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (öffentlichen Nahverkehr) aus.

Durch die Ansiedlung von Automaten Spielhallen und Wettbüros können negative Auswirkungen ausgelöst werden, die zu einem Niveau- und Imageverlust des gesamten Quartiers führen können. Des Weiteren sorgen die langen Öffnungszeiten dieser Betriebe für eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch an- und abfahrende Fahrzeuge und damit zu einer Störung der Wohnruhe; es ist von einer Unverträglichkeit mit der zu schützenden Wohnnutzung auszugehen.

Aus Sicht der Stadtentwicklung gilt es auch, die Quartiersfunktionen wie die umliegenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu schützen und zu fördern. Aus diesem Grund sind in den nicht überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete Automaten Spielhallen und Wettbüros, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen.

Die mit der Planänderung vorgesehene Steuerung der Zulässigkeit von Automaten Spielhallen und Wettbüros stellt eine geringe Nutzungseinschränkung für die Grundstückseigentümer dar, da es sich hierbei nur um einen kleinen Bereich der Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken handelt, die in Misch- und Gewerbegebieten zulässig sind.

Die Zweckbestimmung der hier betroffenen Misch- und Gewerbegebiete bleibt weiterhin gewahrt.

Daher sind die Regelungen für die Zulässigkeit von Automaten Spielhallen und Wettbüros für das Plangebiet städtebaulich vertretbar.

6.3 Gestaltungsfestsetzungen für alle Mischgebiete

Spielhallen und Wettbüros verfügen meistens über eine grelle, aggressiv gestaltete Werbung und Gestaltung der Fensterflächen. Diese Gestaltung wird assoziiert mit minderwertiger Umgebung und führt öfter dazu, dass höherwertige Nutzungen sich davon distanzieren und wegziehen.

Daher wird festgesetzt, dass für Werbeanlagen bzw. Fassadengestaltungen von zulässigen Automaten Spielhallen und Wettbüros der Gebrauch von Wechselwerbeanlagen und blinkender Werbeanlagen nicht zulässig ist. Die den Straßen bzw. Gehwegen zugewandten Schaufensterscheiben dürfen nicht mit Folie oder ähnlichen blickdichten Materialien beklebt werden. Die Aufbringung eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben, sowie die Beklebung von Schaufenstern mit mattierter Klarsichtfolie sind bis zu einer Höhe von maximal 2 Meter gemessen von dem Straßen- bzw. Gehwegniveau zulässig (§ 86 Abs. 1 BauO NW i. Verb. m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB).

6.4 Textliche Festsetzungen

Es werden folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Gewerbegebiete (GE):

Automaten Spielhallen und Wettbüros - als Unterart der Vergnügungsstätten – sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Mischgebiete (MI):

In den nicht überwiegend gewerblich geprägten Mischgebieten sind AutomatenSpielhallen und Wettbüros - als Unterart der Vergnügungsstätten – nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

In den überwiegend gewerblich geprägten Mischgebieten sind AutomatenSpielhallen und Wettbüros - als Unterart der Vergnügungsstätten – nur ausnahmsweise zulässig, wenn

a) Eine Wegstrecke von mindestens 100 Metern zwischen AutomatenSpielhallen oder Wettbüros zu- und untereinander eingehalten wird,

b) Eine Wegstrecke von mindestens 50 Metern zwischen dem beantragten Standort und bereits vorhandenen sozialen Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Kindergärten, Schulen, öffentlichen Spielplätzen, kirchliche Einrichtungen, Jugendzentren, Sucht- und Schuldnerberatungsstellen) eingehalten wird.

Ausnahmsweise können die erforderlichen Mindestabstände unterschritten werden, wenn durch eine besondere topografische Gegebenheit oder städtebauliche Lage die Wegstrecke unterbrochen wird (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

Gestaltungsfestsetzungen für die Mischgebiete (MI):

Für Werbeanlagen bzw. Fassadengestaltungen von zulässigen AutomatenSpielhallen und Wettbüros im Plangebiet 776/1 – Hessische Str./ Regentenstr. - ist der Gebrauch von Wechselwerbeanlagen und blinkenden Werbeanlagen nicht zulässig. Die den Straßen bzw. Gehwegen zugewandten Schaufensterscheiben dürfen nicht mit Folie oder ähnlichen blickdichten Materialien beklebt werden. Die Beklebung von Schaufenstern mit mattierter Klarsichtfolie bis zu einer Höhe von maximal 2 Meter gemessen von dem Straßen- bzw. Gehwegniveau ist zulässig (§ 86 Abs. 1 BauO NW i. Verb. m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB). Die Aufbringung eines Schriftzuges ist nur mit Einzelbuchstaben zulässig, Einzelbuchstaben und Symbole müssen dabei plastisch aus der Fläche heraustreten, so dass sie sich vom Untergrund abheben.

Hinweise für das Grundstück an der Schwelmer Str. 71/ Ecke Preußenstr.

im Bereich des ehem. Spielplatzes Schwelmer Str. 71/ Ecke Preußenstr. werden künstliche Anschüttungen mit u.a. erhöhten PAK-Gehalten angetroffen. Bei diesen Bodenmassen ist davon auszugehen, dass diese nur bedingt vor Ort wiederverwertet werden können und ggf. ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen sind.

Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen im Aufschüttungsbereich - beachtet und auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) zu beteiligen.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen.

7. Kosten

Durch das eingeleitete Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine investiven Kosten.