

Begründung gem. § 3(2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 512 – Wasserstr. –

## 1. Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 512 wird in einem Geltungsbereich zwischen der Friedrich-Engels-Allee, der Wasserstr. und der Wupper im Stadtteil Barmen durchgeführt.

## 2. Anlass und Ziele des Änderungsverfahrens

Der betreffende Planbereich, der in zentraler Lage zwischen Elberfeld und Barmen liegt, soll nach den Zielen des seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 512 - Wasserstr. – bzw. entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Kerngebiet vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben – auch in Verbindung mit dem nicht wesentlich störenden, produzierenden und verarbeitenden Gewerbe – sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Ein planungsrechtlicher Eingriff zur Sicherung einer konzeptionsgerechten städtebaulichen Entwicklung ist dringend erforderlich geworden, da bestehende bzw. in der Zukunft zu erwartende negative Entwicklungstendenzen (z.B: Neuanträge für Spielhallen und artverwandte Vergnügungsstätten) die o.g. städtebauliche Zielsetzung gefährden.

Demzufolge 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 (Sexshops), verhindern.

Inzwischen sind zwar die betreffenden Räumlichkeiten im Gebäude Friedrich-Engels-Allee 367-369 an einen Fachmarkt vermietet worden, so dass die Realisierung der ursprünglich beantragten Spielhallen zunächst in Frage gestellt ist. Dennoch ist die Fortführung des Planverfahrens nach wie vor notwendig, um mittel - bzw. langfristig die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten i.S. der o.g. Ziele besser steuern zu können. Dies erfolgt auch im Hinblick darauf, dass im betreffenden Planbereich mehrere Grundstücke extensiv bzw. unter Wert, z.T. mit Leerstand genutzt werden und daher aus Renditeüberlegungen heraus durchaus als potentielle Standorte für die Vergnügungsstätten in Frage kommen können.

Unter Berücksichtigung der o.g. Erläuterungen wird daher im in Rede stehenden MK-Gebiet festgesetzt, dass die gem. § 7 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Sexshops, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows und Stripteaseshows gem. § 1 (5) in Verbindung mit § 1(9) BauNVO gänzlich ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt auch für Eroscenter und Dirnenunterkünfte.

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

Durch die Ansiedlung von mehreren Spielhallen und artverwandter Vergnügungsstätten ist eine Niveausenkung der betreffenden zentralen Lage – sogenannter „Trading-Down-Effekt“ - zu befürchten, was die städtebaulich erwünschten kerngebietsspezifischen Nutzungen – wie oben erwähnt – verdrängen und die langfristig konzipierten städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Baublocks Friedrich-Engels-Allee/Wasserstr., der aufgrund seiner Lage im innerstädtischen Verdichtungsraum ergänzende Zentralitätsfunktionen zu übernehmen hat, beeinträchtigen würde.

Zum Jahreswechsel 1995/96 trat die letzte Stufe der Spielverordnung in Kraft. Danach darf nur noch pro 15 qm Grundfläche 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, dürfte absehbar den Umnutzungsdruck durch Spielhallen und Vergnügungsstätten in den zentralen Lagen erhöhen. Dies wird auch durch die Tatsache belegt, dass im Plangebiet 4 Spielhallen beantragt worden sind, was zwecks Sicherung der Planziele den Erlass einer Veränderungssperre zur Folge hatte. Wenn auch die Realisierung dieser Einrichtungen – wie bereit oben ausgeführt – aufgrund der inzwischen erfolgten Umnutzung durch einen Fachmarkt zunächst faktisch in Frage gestellt ist, ist grundsätzlich die Gefahr der Umstrukturierungen im betreffenden Baublock im Hinblick auf die unter Wert genutzten Grundstücke bzw. die Leerstände und nicht zuletzt wegen des gegebenen, in der Zukunft nicht gänzlich auszuschließenden Renditedrucks nicht gebannt.

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 negativ.

Weiterführend sind insbesondere die strukturverändernden Auswirkungen von Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), 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 Einzelhandel wird auch zukünftig mit weiteren Geschäftsaufgaben zu rechnen sein. 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 wäre auch mittel bzw. langfristig auch im Planbereich zu befürchten und würde in der Folge zu Image- und Attraktivitätseinbußen und - mittelfristig - zu einem Funktionsverlust eines zentralen Standortes im Stadtteil Barmen führen. Das gleiche gilt auch für Eroscenter und Dirnenunterkünfte.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass durch die oben erläuterten Festsetzungen die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes als Kerngebiet trotz des Ausschlusses von den gem. § 7(2) BauNVO zulassungsfähigen Nutzungen gewahrt und gleichzeitig das städtebauliche Ziel erreicht wird, die Funktionsfähigkeit des Plangebietes zu erhalten bzw. diese weiterzuentwickeln.

### 3. Altlasten und Bodenschutz

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde ( R. 106.23) wird für das gesamte Plangebiet eine historische Nutzungsrecherche und eine Altlastenuntersuchung für notwendig gehalten (vorerst mit ca. 20000 Euro Kostenaufwand und evtl. mit Folgeuntersuchungskosten). Dabei wird insbesondere auf den Mustererlass der Bauministerkonferenz der Länder zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen Bezug genommen, wonach eine Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes vorliegen könnte, wenn – wegen vorhandener Bodenbelastungen – das Abwägungsergebnis nicht haltbar sei.

Im Falle des anstehenden Änderungsverfahrens zum seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 512 ist zunächst festzustellen, dass das gesamte Bebauungsplangebiet weitgehend als versiegelt anzusehen ist, so dass die Wirkungspfade Boden-Mensch (Direktkontakt) wie Boden-Nutzpflanze hinsichtlich der Überprüfung der Nutzungsverträglichkeit als nicht relevant einzustufen sind. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass nach den Änderungszielen des Bebauungsplanes lediglich Nutzungseinschränkungen (Ausschluss von Spielhallen und artverwandten Vergnügungsstätten) beabsichtigt sind, wodurch diesbezüglich keine zusätzlichen Risiken ausgelöst werden können. Ein Nutzungskonflikt kann auch - unter Berücksichtigung der o.g. restriktiven Änderungsziele - selbst bei einer nachgewiesenen Grundwassergefährdung nicht abgeleitet werden. Im 1. Änderungsverfahren wird innerhalb eines Kerngebietes lediglich eine geringfügige Änderung des zulässigen Nutzungskatalogs herbeigeführt, wobei ausdrücklich keine Neuausweisung sensibler Nutzungen i.S.d. BBodSchG hinzukommt. D.h., dass die technischen, rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen zur Umsetzbarkeit von möglichen Ordnungsmaßnahmen z.B. im Rahmen der Gefahrenabwehr in keiner Weise verschlechtert werden. Im einschlägigen Mustererlass wird eingeräumt, dass die Gemeinde nicht gleichzeitig alle bereits rechtskräftigen Pläne nachuntersuchen kann, die vor Inkrafttreten des BBodSchG zustande gekommen sind. Diese nachvollziehbare Anwendungshilfe ist hier einzusetzen. Das im Erlass geforderte Gesamtkonzept zur Bewältigung der Probleme in Altplänen wird im Grundsatz jährlich definiert, in dem die zur Verfügung stehenden Ressourcen entsprechend den auftretenden Planungserfordernissen prioritätsabhängig gebunden werden. In diesem System gab es über Jahre hin keine überschüssigen Bereitstellungen, d.h., die Aufarbeitung wird im Rahmen der Möglichkeiten maximal wahrgenommen. Es gibt im Änderungsbereich keinen konkreten Hinweis darauf, dass die geplanten und realisierten Nutzungen aufgrund möglicher Bodenbelastungen nicht festgesetzt werden durften.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wird der Standpunkt vertreten, dass eine kurzfristige Bearbeitung der Altlastenproblematik im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens u.a. auch wegen des sehr hohen Versiegelungsgrades des Geländes und der Tatsache, dass eine akute Grundwassergefährdung nicht zu befürchten ist, nicht erforderlich ist. Die Bearbeitung der Alt-

lastenproblematik kann somit auf das dem Bauleitplanverfahren nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

Bei jeglichen Eingriffen in den Boden /Untergrund und bei Nutzungsänderungen zu höherwertigen bzw. sensibleren Nutzungen als zuvor, sind in den Gefährdungsbereichen im Rahmen von Bauanträgen vom Antragsteller die Nachweise über die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der vorhandenen Bodenbelastung zu erbringen bzw. die erforderlichen Maßnahmen darzulegen. Dies hat in der Regel in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und gegebenenfalls dem Staatlichen Umweltamt zu erfolgen.

Diesem in der baugenehmigungsrechtlichen Praxis für jedes Vorhaben in den altlastenverdächtigen Gebieten zu beachtenden Verfahrensablauf ist auch – Ende 2003 - anlässlich des Umbau – und Umnutzungsantrags für das Grundstück der ehem. Arti Lackfabrik und der Fa. Elektro Herhahn (mit Werkstattbetrieb) im Plangebiet (FEA 345) Rechnung getragen worden, das eigentlich aufgrund der bisherigen relativ intensiven industriellen bzw. gewerblichen Nutzungen exemplarisch als Schwerpunkt der altlastenverdächtigen Flächen im hier zu behandelnden Plangebiet gilt. In diesem Projekt, in dem nicht nur bestandsgebundene Umnutzungsmaßnahmen, sondern auch z.T. Abriss des Gebäudebestandes und Neubauten vorgesehen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde eingebunden worden, deren Forderungen per Gutachten geprüft und im Bauschein als Nebenbestimmungen beachtet worden sind. Im betreffenden Gutachten ist u.a. festgestellt worden, dass durch die aktuelle und auch zukünftige nahezu vollständige Versiegelung des Geländes praktisch keine Versickerung von Oberflächenwasser stattfindet. „ Ein Eintrag löslicher Stoffe über versickerndes Oberflächenwasser in das Grundwasser ist daher nicht zu erwarten. Bei hohen Wasserständen der Wupper wird der untere Teil der Auffüllungen in das Grundwasser eintauchen. **Die ermittelten Boden- und Bodenluftgehalte lassen für die vergleichsweise kurzzeitigen Ereignisse keine nennenswerte Beeinträchtigung des Grundwassers bzw. des Oberflächenwassers erkennen. Im Fall des in der Bodenluft vereinzelt nachgewiesenen Ethylacetats ist darüber hinaus auf die rasche biologische Abbaubarkeit hinzuweisen. Eine Untersuchung des Grundwassers erfolgte deshalb nicht“.**

Aus diesem Vorgang ist abzuleiten, dass selbst auf der Grundlage eines Altlastengutachtens für ein relativ kritisches Gelände im Plangebiet kein unmittelbarer kurzfristiger Handlungsbedarf für die weitergehenden Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zwingend ergibt. Dies gilt auch für das Grundstück FEA 361, das derzeit als Auto-Mietwerkstatt genutzt wird und vollständig versiegelt ist. Ungeachtet dessen ist erneut zu bekräftigen, dass die Altlastenproblematik in den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen betreffenden Konflikte - wie der oben geschilderte Vorgang aufzeigt - in Abhängigkeit von der konkret beabsichtigten Nutzung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren behandelt und gelöst werden können.

Die vorstehenden Regelungen stehen auch im Einklang mit den Vorschriften des Mustererlasses der Bauministerkonferenz der Länder zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren v. 26.9.2001.

#### 4. Kosten

Durch das Änderungsverfahren wird kein öffentlicher Kostenaufwand für Erschließungsmaßnahmen ausgelöst.