

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 1078 – Alte Freiheit / Hofaue –

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1078 – Alte Freiheit / Hofaue – wird im Norden begrenzt durch die Straße Hofaue, im Westen durch die Alte Freiheit, im Süden durch die Wupper und im Osten durch die Morianstraße.

### 2. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Planbereich ist in der seit dem 17.01.2005 geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes 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.

### 3. Ziele des Bebauungsplanes

Unter Bezug auf einen Antrag zur Einrichtung einer Spielhalle im Gebäude Alte Freiheit 21 bzw. Hofaue 95 sollen im Bebauungsplan einschränkende Nutzungsfestsetzungen getroffen werden, welche die Ansiedlung städtebaulich unerwünschter und strukturverändernder Vergnügungsstätten sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen einschränken. Gleichzeitig sollen Bordellbetriebe u.ä. vollständig ausgeschlossen werden.

Räumlich und funktional ist der Planbereich Bestandteil der Elberfelder City und ist geprägt durch übliche Kerngebietsnutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Arztpraxen. 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, Striptease-Shows u.a.) sollen im Kellergeschoss-, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden. Eroscenter, Bordelle und bordellartige Betriebe sind gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes unzulässig.

#### 3.1 Gesamtstädtische Entwicklung

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 in Verbindung 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 Spielver-

ordnung eingetretenen – ggf. städtebaulich relevanten – Veränderungen im Spielhallensektor dokumentieren.

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 mit 5,8 Geldspielgeräten ermittelt wurde, errechnet sich für das Jahr 2002 eine durchschnittliche Ausstattung mit 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.

Neben der Spielhallenproblematik in der Elberfelder Innenstadt bekommt die Beantragung von Bordellbetrieben u.ä. eine zunehmende Bedeutung, so dass es notwendig wird, mit den Mitteln des Planungsrechts hier gegenzusteuern. Aus städtebaulichen Gründen sind daher bei diesem aufzustellenden Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die auch in dieser Hinsicht der Bedeutung des Standortes gerecht werden, in dem diese Betriebe in sensiblen Teilbereichen ausgeschlossen werden.

### **3.2 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 von 634 Geldspielgeräten).

Für den Stadtbezirk Elberfeld endete im Jahr 2002 der seit 1994 zu verzeichnende Rückgang an Spielhallen. Die seinerzeit vorhandenen 42 Spielhallen reduzierten sich bis zum Jahr 2002 auf 24 Hallen. Während im Jahr 1994 in den Räumlichkeiten 217 Geldspielgeräte zur Verfügung standen, waren es im Jahr 2002 noch 195 Geräte. Hierdurch wird erkennbar, dass sich wie vorne dargestellt, die Zahl der Einrichtungen fast halbiert hat, jedoch die durchschnittliche Ladenfläche pro Spielhalle vergrößert wurde. Die Anzahl der tatsächlichen Geldspielgeräte reduzierte sich lediglich um 10%. Mittlerweile steigt jedoch die Zahl der Spielhallen wieder an. Damit ist es städtebaulich zu rechtfertigen, in besonders sensiblen Bereichen, oder in Zonen die für eine städtebauliche Erneuerung anstehen, bzw. mit hohem gesamtstädtischen Mitteleinsatz baulich aufgewertet werden sollen, wie der Umbau des Döppersbergs, mit dem Instrument des Planungsrechts steuernd einzugreifen.

### **3.3 Städtebauliche Bewertung**

Die strukturverändernden Auswirkungen von Vergnügungsstätten sowie Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, dürfen nicht unterschätzt werden. 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 des Strukturwandels im Einzelhandel (z.B. veränderte Vertriebsstrukturen wie beispielsweise dem Online-Shopping), teilweise rückläufiger Konsumausgaben und des damit einhergehenden Umsatzrückganges bei dem in den Citys ansässigen Facheinzelhandel wird auch zukünftig mit weiteren Geschäftsaufgaben zu rechnen sein.

Auf bestehende Flächenleerstände sowohl im Bereich Hofaue als im Bereich Poststraße bzw. unmittelbarer Umgebung muss hierbei hingewiesen werden. Adäquate Nachfolgenutzungen scheitern vielfach daran, dass Betreiber von Vergnügungsstätten und einschlägigen Einzelhandelsbetrieben (z. B. wie Spielhallen) – aufgrund der oben dargelegten günstigeren wirtschaftlichen Aus-

gangssituation – in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als die üblichen Facheinzelhandelsbetriebe. Es muss also damit gerechnet werden, dass eine derartige Entwicklung auch im Planbereich zu befürchten ist. Damit verbunden wäre eine Image- und Attraktivitätseinbuße für diese äußerst wichtige Elberfelder Innenstadtzone, die mittelfristig zu einem Funktionsverlust eines wichtigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches führen kann.

Spielhallen und Sex-Shops, insbesondere mit ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild (Unterbrechung der Schaufensterfronten u. a.) beeinflussen das Image und den funktionalen Zusammenhang eines Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches nach allgemeiner Auffassung negativ. In diesem Zusammenhang ist auf die im Planbereich gegebene konkrete städtebauliche Situation besonders einzugehen:

Stadträumlich bildet der Baublock zwischen Alter Freiheit und Morianstraße die südliche Abgrenzung der Innenstadt von Elberfeld und ist gleichzeitig die Eingangszone der Elberfelder Innenstadt für Besucher, die mit Bus oder Bahn anreisen. Die Zone ist geprägt durch das attraktive Nebeneinander von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie sowie dem Einkaufscenter der City-Arkaden. Die Poststraße selbst, sowie ihre südliche Verlängerung die Alte Freiheit, stellen einen der zentralsten Fußgängerbereiche der Elberfelder Innenstadt dar. Insofern ist hier besondere städtebauliche Sorgfalt mit Blick auf die mit dem Planverfahren auszuschließenden Anlagenarten geboten.

Im Hinblick auf eine Spielhallenkonzentration innerhalb des Stadtgebietes haben sich grundsätzlich 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, somit auch innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplangebietes.

Zunehmender Leerstand von Ladenlokalen in Folge von Geschäftsaufgaben, insbesondere des inhabergeführten Facheinzelhandels dürften absehbar den Umnutzungsdruck durch Spielhallen und Vergnügungsstätten in den Haupteinkaufsbereichen erhöhen. Die Standorte sind jedoch bereits im Spielhallenkonzept 1986 als Sorgfaltszonen ausgewiesen worden. 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, wie durch dieses Bebauungsplanverfahren entgegengewirkt werden.

Eine in diesem Sinne sich entwickelnde „Problemzone“ liegt aktuell im Bereich Alte Freiheit / Hofaue vor. Es besteht somit die Gefahr, dass durch die derzeit ungenutzten bzw. unter Wert genutzten Flächen in Folge einer Genehmigung des vorliegenden Spielhallenantrags aus bauplanungsrechtlicher Sicht „erheblich vorgeprägt“ würden. Andererseits werden damit aber auch positive und die Attraktivität der Geschäftslage steigernde Investitionen konterkariert.

Als planerische Gegenmaßnahme wurde daher bereits im laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 954 B Döppersberg/ Bundesallee ebenfalls die Nutzung von Spielhallenbetrieben eingeschränkt. Innerhalb der Planbereiche der Bauleitplanverfahren Nr. 898 Alte Freiheit/ Hofaue bzw. 827 Hofaue / Morianstraße, die den Bau der City-Arkaden ermöglichten, wurden ebenfalls Spielhallenbetriebe u.ä. weitestgehend eingeschränkt. Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 1078 Alte Freiheit/ Hofaue schließt somit den schützenswerten Bereich zwischen dem Döppersberg und der Alten Freiheit, in dem Spielhallenbetriebe noch nicht planungsrechtlich eingeschränkt wurden.

Der Planbereich zwischen Wupper und Hofaue bzw. Morianstraße und Alter Freiheit ist vollständig überbaut. Die Bausubstanz befindet sich zudem in einem guten Zustand, so dass keine größeren Neubaumaßnahmen zu erwarten sind. Ein Regelungsbedarf im Hinblick auf Baumassen, Geschossigkeit u. a. besteht insofern nicht.

Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, den Bebauungsplan Nr.1078 Alte Freiheit/ Hofaue gem. § 30 Abs. 1 und 3 BauGB als einfachen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufzustellen, der in Ergänzung zu den Zulässigkeitsvorschriften des § 34 BauGB im Hinb-

lick auf die bestandsgebundene Situation des Plangebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen kann.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass der Ausschluss von Bordellen, Bordellartigen Betrieben, Eroscenter u.ä. und die Einschränkung 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 Elberfelder City langfristig zu bewahren.

#### **4. Umweltrelevante Belange**

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem eigenständigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darüber hinaus ist im Rahmen des Verfahrens durch den Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung aufgezeigt worden, dass keine komplette Umweltprüfung erforderlich ist. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planung nicht betroffen.

Allerdings wurde auch bei diesem „einfachen“ Bebauungsplan im Hinblick auf die vorhandene Lärmbelastung auf der Basis des § 1 Abs. 7c BauGB ein Schallgutachten erforderlich. Die Schalluntersuchung zeigt auf, dass im Plangebiet ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 45-75 dB (A) auftritt. Die daraus resultierenden Festsetzungen werden unter Punkt 1.4 (Anlage 06) genannt.

Bodenuntersuchungen nach § 1 Abs. 7a BauGB werden, falls erforderlich, im Rahmen von möglichen Baugenehmigungen notwendig, falls ein Gebäude vollständig niedergelegt und neu errichtet werden soll.

Aufgrund der starken Zerstörungen im II. Weltkrieg ist eine abschließende Luftbildauswertung durch den staatlichen Kampfmittelräumdienst nicht möglich gewesen. Notwendige Erdarbeiten sind somit nur mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Die Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

In unmittelbarer Nähe befindet sich im südlichen Bereich die Schwebebahn. Diese ist nicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind von den Planungen nicht berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt direkt an die Wupper. Veränderungen an und in dem Gewässer werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Durch die unmittelbare Nähe des Gewässers soll aber der Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen werden, dass für jegliche Veränderungen an und im Gewässer ein Verfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich ist, bei dem die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen ist. Darüber hinausgehend bestand kein Untersuchungsanlass.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Mit der Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand bezüglich der Schutzgüter nicht wesentlich ändern. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

#### **Planungsalternativen**

Die derzeitige Situation im Planbereich ist – nach dem vorgesehenen Ausschluss bestimmter Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Bordellen bzw. bordellartigen Betrieben – unter städtebaulichen Gesichtspunkten als geordnet anzusehen. Insofern wird zu der nun vorliegenden Planung keine sinnvolle Planungsalternative gesehen.