Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Anlage 01 zur VO/0998/15

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 1199
– Gathe / Paradestraße –

Begründung

Satzungsbeschluss

Januar 2015

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 und Fluchtlinienpläne 5
   4.5 Zulässigkeit von Vorhaben 6
   4.6 Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB 6
5. Gebietsbeschreibung 7
   5.1 Lage und Charakter des Plangebiets 8
   5.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen 9
6. Begründung einzelner Planinhalte 9
7. Kosten 11
8. Rechtsgrundlagen und Quellen 11

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1199 erfasst einen dreieckigen Bereich zwischen der Straße Gathe im Westen, der Paradestraße im Osten bis Preßburger Treppe im Norden.

2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Ansiedlung von Automatenspielhallen und Wettbüros, vor allem die Häufung dieses Typs der Vergnügungsstätten, haben in vielen Fällen erhebliche Auswirkungen auf den städtischen Raum. Sehr häufig sind es negative Auswirkungen, die städtebauliche Spannungen auslösen und zu einem Regelungsbedarf führen. Der Stadt Wuppertal liegt eine Bauvoranfrage auf Errichtung eines Wettbüros, Gathe 67a vor. Das Grundstück liegt bislang nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Auf Grund der tatsächlichen Gebietsprägung als faktisches Mischgebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO ist davon auszugehen, dass das Vorhaben dieser Art prinzipiell planungsrechtlich zu genehmigen wären, auch wenn aus anderen Gründen in diesem Fall eine Genehmigungsfähigkeit nicht gegeben war. Davon unabhängig soll für den Bereich Gathe die Verträglichkeit von hinzutretenden Automatenspielhallen und Wettbüros abschließend geklärt werden. Hierzu hat die Stadt bereits Bebauungspläne aufgestellt bzw. sind Bebauungspläne im Verfahren. (BPL 1164, 1166, 1184). Der Bebauungsplan 1199 erfasst nun einen weiteren Teilbereich des Straßenzuges Gathe.

Im Verfahren war der Umstand näher zu betrachten, dass Wettbüros als Unterart der Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ geeignet sind städtebauliche Spannungen in ihrem Umfeld zu erzeugen. Hierzu zählen vor allem:

- der sog. Trading-Down-Prozess (Qualitäts- und Niveauverlust von vor allem von Geschäftslagen bis hin zur Destabilisierung und Verödung innerstädtischer Lagen),
- ein Imageverlust für den umliegenden Straßenzug auf Grund der geringen Akzeptanz dieser Nutzung bei einem großen Teil der Bevölkerung,
- die Verdrängung des traditionellen Einzelhandels oder Gewerbes durch die höhere Mietzahlungsfähigkeit des betreffenden Teilsegments der Vergnügungsstättenbranche,
- die Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbilds durch aggressive Aufmachung, verklebte Schaufenster, grelle und übertriebene Werbung (soweit gewerberechtlich zulässig).

Der Straßenbereich Gathe wird durch zahlreiche mischgebietstypische gewerbliche Nutzungen (Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, Ärzte, Bankfilialen) geprägt. Hinzu kommen verschiedene Vergnügungsstätten (Discothek, Nachtclub) so auch sieben Automatenspielhallen. Diesbezüglich zeigte die Gathe seit jeher die Tendenz zur „Vergnügungsmeile“. In den letzen Jahren hat sich aber die städtebauliche Situation verschärft, die Fluktuation der Nutzungen nimmt stark zu, auch steigt der temporäre Leerstand von Ladengeschäften. Der ursprüngliche Nutzungsmix dünnt sich aus und die Glücksspielangebote haben tendenziell zugenommen. Insgesamt ist das Areal unter Druck geraten, was sich u.a. aktuell durch die mehrfachen Anfragen zur Ansiedlung von Wettbüros im Bereich Gathe zeigt. Diese anlaufende städtebauliche Konfliktlage würde sich durch weitere Glückspielangebote deutlich

beschleunigen und verschärfen. Die ohnehin nicht einfache Wohnlage würde belastet, so dass auch hier ein zunehmender Leerstand befürchtet werden muss. Es ergäbe sich eine Situation die als trading-down-Prozess aufzufassen ist. Durch eine ungeregelte Ansiedlung von Wettbüros / Spielhallen droht ein weiterer Akzeptanzverlust und die Verödung des Straßenzuges. Ebenso können vermeidbare Spannungen zwischen den konträren Nutzungen und den Nutzergruppen (u.a. auch Kirchen, Moschee, Schulen, Kulturverein) entstehen.

Eine ausführliche Analyse des Vergnügungsstättenbestands 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 (siehe auch Kapitel 5). Aufgrund der seitdem betriebenen Bauleitplanung konnte ein unverträgliches Anwachsen der genehmigten Glücksspielangebote im Bereich Gathe unterbunden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt vor dem Hintergrund des § 9 Abs. 2b BauGB das Ziel, im festgelegten Plangebiet

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

zu verhindern. Zu diesem Zwecke wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros gesteuert.

3. Formelles Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde 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 wurde 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 gerechtfertigt, weil die planerischen Steuerungsabsichten sich auf den Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2b BauGB beschränken (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der künftige Bebauungsplan wird lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von bestimmten Arten und Unterarten von Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros) enthalten. Die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Planoffenlegung beteiligt.

In diesem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden lediglich einzelne bauliche Nutzungen (hier: Spielhallen und Wettbüros) über textliche Festsetzungen feingesteuert. Abgesehen von der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs handelt es sich bei diesem Plan um einen Textbebauungsplan.

Daher beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1199 – abgesehen von der baulichen Nutzungsart Spielhalle und Wettbüro – weiterhin ausschließlich nach § 34 BauGB.

Die Art der baulichen Nutzung wird dabei **nicht** allgemein durch Ausweisung eines Baugebiets nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auch werden **keine** weiteren Festsetzungen vorgenommen wie etwa das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Gebäudehöhen, Grund- und Geschossflächenzahl etc.), die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise.

Der faktisch zulässige Entwicklungsrahmen nach § 34 BauGB ergibt sich aus dem sogenannten Einfügungsgebot und wird durch die Planung nur unwesentlich eingeschränkt.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW[1]) sowie im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel[2], sind keine Grundsätze und Ziele der Raumordnung definiert, die auf die vorliegende Bebauungsplanung durchschlagen bzw. im Widerspruch zu ihr stehen.

Aus dem Gebietsentwicklungsplan (GEP `99) für den Teilbereich Wuppertal (L4708) ergeben sich keine durchschlagenden Anforderungen an diesen Bebauungsplan.

Der vorliegende Bebauungsplan ist nach alldem an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Bebauung östlich der Straße Gathe bis zur Paradestraße als Mischgebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO aus. Weiter nördlich und westlich des Plangebiets schließen sich weitere Mischgebiete an. Östlich der Paradestraße Straße liegen Wohngebiete. Südlich des Plangebietes beginnen die Kerngebietsflächen der Elberfelder Innenstadt.
Da die Festsetzungen des Bebauungsplans das Wesen eines Mischgebiets nicht wesentlich verändert, ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB 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, Durchführungspläne und Fluchtlinienpläne

Das Plangebiet 1199 schließt unmittelbar an den westlich angrenzenden Durchführungsplan 89 an. Die im Durchführungsplan festgesetzte Flucht- und Baulinie der östlichen Straßenkante Gathe bleibt weiterhin gültig und bildet die Schnittstelle zum Bebauungsplan 1199. Gleiches gilt auch für die in dem südöstlich angrenzenden Bebauungsplan 777 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie der Straße Gathe und die im südlich angrenzenden Durchführungsplan 43 festgesetzten Straßenfluchtlinien (Anmerkung: Der Plan ist zur Aufhebung vorgesehen und

[1] Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Mai 1995 (GV. NW. 1995, S. 532).
[2] Verordnung über den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Juli 2013 (GV. NRW. 2013, S. 420.).

wird Teilweise durch den in Aufstellung befindlichen BPL 1166 ersetzt). Weiterhin bestehen für einen Teilbereich der Paradestraße noch Straßenfluchtlinien durch den am 17.08.1925 förmlich festgestellten Fluchtlinienplan 858 und den am 14.08.1884 förmlich festgestellten Fluchtlinienplan 551 und abschließend den am 17.05.1899 förmlich festgestellten Fluchtlinienplan 502 (Preßburger Treppe) die ebenso gültig bleiben.

4.5 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht im Geltungsbereich von rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen (§§ 30 bzw. 33 BauGB). Das Plangebiet befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Soweit die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung[3] (BauNVO 1990) entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in §-34-Gebieten nach seiner Art allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO 2013 in dem Baugebiet zulässig ist.
Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Die Wohnnutzungen sind im gesamten Plangebiet vorhanden, während die gewerblichen Nutzungen vornehmlich im Bereich der Straße Gathe zu finden sind (Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, etc.). Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO 1990 sind in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen eines Mischgebiets nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Im überwiegend wohnbaulich geprägten Mischgebietsteil sind selbige ausnahmsweise zulässig. Das beantragte Wettbüro als Auslöser für die Planung war auf Grund seiner Größe (über 100 m² Nutzfläche) als eine sog. kerngebietstypische Vergnügungsstätte hier im Einzelfall nicht zulässig. Allerdings wäre die eigentliche Nutzungsart selbst mit Blick auf die Ortslage hier zumindest ausnahmsweise zulässig.

4.6 Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Durch den Rat der Stadt wurde in 2012 das Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automatenspielhallen und Wettbüros in Wuppertal (Spielhallenkonzept) beschlossen. Das Konzept entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung auf die Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros. Es kann nur innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Es ist daher gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan 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 vor allem die Innenstadtbereiche, Zentren und Stadtteilzentren definiert. Das Konzept sieht eine gestufte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen vor, um einerseits den Vergnügungsstätten ein angemessenes Raumangebot zu verschaffen und gleichzeitig die oftmals deckungsgleichen zentralen Versorgungsbereiche in ihrem Fortbestand zu sichern. Neben der City von Elberfeld sollen dem Konzept nach Vergnügungsstätten zudem in die Barmer Innenstadt gesteuert werden.
Im Gegenzug sollen diejenigen Bereiche der Stadt, die sich nicht in zentralen Lagen befinden bzw. zu den Zentren gehören, von Automatenspielhallen und Wettbüros im Wesentlichen freigehalten werden, wenn negative Auswirkungen auf die Wohnnutzungen zu erwarten sind.

[3] Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Dies gilt insbesondere für die übrigen wohnbaulich und gewerblich genutzten Bereiche des Stadtgebietes. Darüber hinaus wurden durch das Spielhallenkonzept städtebauliche Qualitätsstandards definiert, die in der Bauleitplanung ebenso wie in der Vorhabengenehmigung zu berücksichtigen sind. Das Spielhallenkonzept empfiehlt, in einem Abstand von 50 m (unmittelbarer Nahbereich) um soziale und kirchliche Einrichtungen Automatenspielhallen bzw. Wettbüros pauschal auszuschließen, um Nutzungskonflikte zwischen den Nutzergruppen auszuschließen. Im gleichen Zuge wird empfohlen, dass dieser Abstand innerhalb eines Kerngebiets auch unterschritten werden kann, wenn das Gebiet überwiegend gewerblich geprägt ist und das Wohnen als entsprechende Nutzergruppe nur eine untergeordnete Rolle spielt. Analog dazu ist es auch zulässig, im Rahmen der Bauleitplanung größere Abstände zu bestimmten sozialen Versorgungseinrichtungen einzuhalten, wenn innerstädtische Bereiche gerade nicht überwiegend gewerblich genutzt sind bzw. die Wohnfunktion des Quartiers eine bedeutende Rolle spielt.

Hinweis:
Die Abstandsregelungen, die sich aus dem Glückspielrecht

- *350 Meter für Spielhallen untereinander aus § 16 Abs. 3 AG GlüStV NRW vom 13. November 2012 (GV. NRW. S. 524) sowie*
- *200 Meter für Wettbüros untereinander und zu öffentlichen Jugendhilfeeinrichtungen aus § 22 GlückspielVO NRW vom 11. Dezember 2008 (GV. NRW. S. 860), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 483)*

ergeben, gelten unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und werden durch diesen nicht berührt.

Folglich wird die Zulässigkeit von Wettbüros und Automatenspielhallen in Mischgebieten regelmäßig wie folgt geregelt:

a) In den nicht überwiegend gewerblich geprägten Bereichen eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind Automatenspielhallen und Wettbüros nicht zulässig.

b) In den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind Spielhallen und Wettbüros 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 kann von den Abstandsregelungen abgewichen werden, wenn durch besondere topographische oder örtliche Verhältnisse die fußläufige Entfernung doppelt so groß ist wie der ermittelte Mindestabstand (§ 9 Abs. 2b BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB).

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.

5.1 Lage und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Elberfeld unmittelbar anschließend an die Innenstadt von Elberfeld (Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld). Dieser Abschnitt der Straße Gathe besitzt eine noch geringe Leerstandsquote. Das allgemeine Erscheinungsbild der Gebäude ist insgesamt allerdings verbesserungswürdig, auch wenn einige wenige Gebäude bereits saniert wurden bzw. einen neuen Fassadenanstrich erhalten haben. Die Straße Gathe weist einen hohen Besatz an gewerblichen Nutzungen mit einem relevanten Anteil an Gastronomie und Zerstreuungsmöglichkeiten auf. Die Nutzungen fokussieren sich im Wesentlichen auf die Erdgeschosszone im Straßenrandbereich. Es sind aber auch komplett gewerblich genutzte Gebäude vorzufinden. Die Obergeschosse dienen zumeist dem Wohnen. In dem Plangebiet sind derzeit 3 Automatenspielhallen vorhanden. Genehmigte Wettbüros sind hier nicht vorhanden (Anmerkung: Es ist insgesamt festzustellen, dass gerade Wettbüros ohne entsprechende Baugenehmigung eröffnen, so dass regelmäßig ordnungsbehördlich Verfahren erforderlich werden).

Im Plangebiet selbst befinden sich keine sozialen Einrichtungen. Im näheren Umfeld sind allerdings Schulen, Kirchen und Jugendeinrichtungen vorhanden. Die schutzwürdigen Nutzungen i. S. d. „anderen schutzbedürftigen Nutzungen“ (§ 9 Abs. 2b Satz 1 BauGB) im Umkreis von 200 Meter um das Plangebiet werden nachfolgend aufgelistet und in ihrem Wirkzusammenhang zum Bebauungsplangebiet bewertet.[4]

Tab. 1: Schutzbedürftige Einrichtungen

Lfd. Nr.	Bezeichnung und Anschrift	Beschreibung	Fußläufige Entfernung zum Plangebiet (min/max.) in m	Auswirkungen zu erwarten?
1	Ev. Kirchengemeinde, Paradestraße 41	altluth. Gemeinde	ca. 11	Auf Grund der geringen Entfernung zum Plangebiet können Auswirkungen auf die sensible Nutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
2	Städt. Schule, Else-Lasker-Schüler Str. 30	Gesamtschule	ca. 160	Liegt außerhalb des Mindestabstandes von 50 Metern. Allerdings verläuft der Schulweg u.a. entlang der Paradestraße / Gathe. Auswirkungen nicht wahrscheinlich.
3	Elberfelder Rathaus	u.a. Jugendhilfeangebote	Ca. 160	Liegt außerhalb des Mindestabstandes von 50 Metern. Keine Auswirkungen zu erwarten.
4	Friedrichschulstraße 15	Jugendhilfe- und Jugendfreizeiteinrichtung	Ca. 175	Wie vor.
5	Ev. Luth. Kirchgemeinde, Neue Friedrichstraße 1	Kreuzkirche; Diakoniekirche, Nachbarschaftstreff	Ca. 130	Wie vor.

[4] Hinweis: Die Aufzählung der schutzwürdigen Nutzungen im § 9 Abs. 2b BauGB ist nicht abschließend. Der Gesetzgeber hat bewusst Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten als Beispiele angeführt.

6	Städt. Schule Markomannenstraße 39	Versch. Schulformen	Ca. 150	Liegt außerhalb des Mindestabstandes von 50 Metern. Allerdings verläuft der Schulweg u.a. entlang der Gathe. Auswirkungen nicht wahrscheinlich.
7	Kindertagesstätte, Flensburgerstraße 39	Städtische Kindertagestätte	175	Liegt außerhalb des Mindestabstandes von 50 Metern. Keine Auswirkungen zu erwarten.

Weitere soziale Einrichtungen liegen in unterschiedlich größeren Abständen zum Plangebiet. Ein Wirkzusammenhang zwischen möglichen Vergnügungsstättenansiedlungen im Plangebiet und diesen weiteren Einrichtungen ist nicht zu erwarten.

5.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen

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. Bei einem Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB enthält, handelt es sich um einen Sonderfall. Durch die Beschränkung der Regelungsinhalte auf eine Nutzungsfeinsteuerung (hier: Nutzungseinschränkung) im Bereich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet. Insofern sind Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis i BauGB nicht zu erwarten. Insofern werden auch keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet.

6. Begründung einzelner Planinhalte

Durch den Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 2b BauGB festgesetzt, dass Automatenspielhallen und Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur eingeschränkt zulässig sind. Dazu wird folgende textliche Festsetzung in die Plankarte aufgenommen:

1. In den nicht überwiegend gewerblich geprägten Bereichen eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind Automatenspielhallen und Wettbüros nicht zulässig (§ 9 Abs. 2b BauGB).

2. In den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind Spielhallen und Wettbüros 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 kann von den Mindestabständen abgewichen werden, wenn durch besondere topographische oder örtliche Verhältnisse

die fußläufige Entfernung doppelt so groß ist wie der ermittelte kürzeste Abstand zwischen den Zugängen. (§ 9 Abs. 2b BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB).

Begründung: Der Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2b BauGB erstreckt sich auf folgende Zielstellungen:

a) Verhinderung einer Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten *oder*
b) Verhinderung einer Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt beide im Gesetz definierten Zielstellungen.

Wie in Kapitel 5.1 ausgeführt, weist der Straßenzug Gathe eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Der Bereich ist bereits historisch durch ein enges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten geprägt. Er ist durch eine zentrennahe Lage mit einer guten Erreichbarkeit geprägt und hat durch verschiedene gastronomische Angebote und sonstigen Dienstleistungen ein eigene Attraktivität. Das Erscheinungsbild einer Großzahl der Gebäude und die zudem gegebene recht große Anzahl an Vergnügungsstätten zeugt jedoch von einer verbesserungswürdigen städtebaulichen Situation. Entwicklungsziel für den Bereich der Gathe ist vor allem eine allgemeine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung u.a durch Entzerrung der Konzentration an Automatenspielhallen. In diesem städtebaulichen Kontext würde durch die weitere Ansiedlung von Automatenspielhallen und oder Wettbüros negative Auswirkungen ausgelöst werden. Aus Sicht der Stadtentwicklung und des Städtebaus gilt es, die Quartiersfunktionen zu stützen und stabilisieren und den begonnenen trading-down-Effekt zu stoppen.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros ist geeignet, die Wohnbevölkerung und die etablierten gewerblichen Nutzungen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vor Fehlentwicklungen zu schützen. Darüber hinaus wird durch die vorstehenden Ausführungen deutlich, dass auch die sich aus der vorhandenen Nutzung ergebende städtebauliche Funktion als innerstädtisches Quartier der kurzen Wege (Wohnen und Arbeiten) durch die Ansiedlung von weiteren Automatenspielhallen und Wettbüros zunehmend gefährdet werden könnte (§ 9 Abs. 2b Satz 1, 2. Alternative BauGB).[5] Auch das beschlossene Konzept zur Steuerung von Automatenspielhallen und Wettbüros zielt darauf ab, indem es diese Einrichtungen gezielt in die zentralörtlichen Bereiche von Elberfeld und Barmen lenkt. Daher ist eine Einschränkung dieser Nutzungen für das Plangebiet städtebaulich erforderlich.
Aufgrund der gegebenen Anfrage auf Errichtung eines Wettbüros an der Gathe 67a sowie weiterer informeller Anfragen wurde eine drohende Konfliktlage aufgezeigt, auf die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes reagiert werden soll. Die mit der geplanten Regelung einhergehende Einschränkung der Grundstücksnutzung ist mit Blick auf die Verhinderung der o.

[5] Hinweis: Auch in der zweiten Alternative des § 9 Abs. 2b BauGB nennt der Gesetzgeber nur beispielhaft einen möglichen Gefährdungsherd, nämlich die städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen kann. Darüber hinaus kann eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Quartiers in sensiblen Lagen auch ohne das Vorliegen einer Häufung von Vergnügungsstätten zu erwarten sein.

a. beschriebenen städtebaulichen Auswirkungen einer solchen baulichen Entwicklung hinzunehmen. Eine angemessene Grundstücksnutzung bleibt weiterhin gewahrt, da von den in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten nur eine geringe Einschränkung vorgenommen werden soll.

7. Kosten

Durch das eingeleitete Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

8. Rechtsgrundlagen und Quellen

- Flächennutzungsplan Wuppertal, bekanntgemacht am 17.01.2005
- Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automatenspielhallen und Wettbüros in Wuppertal vom Januar 2012.