

# **Bebauungsplan 846 – Schwarzbach – 1. Änderung**

**Begründung**

Satzungsbeschluss

April 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	Städtische Konzepte .....	6
4.5.1	Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automaten- Spielhallen und Wettbüros in Wuppertal (Spielhallenkonzept) 2012 .....	6
4.5.2	Integriertes Handlungskonzept für Wuppertal Oberbarmen – Wichlinghausen (2007) ...	6
5.	Gebietsbeschreibung .....	7
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).....	8
6.2	Festsetzungen für die Mischgebiete (MI) und (MI1) .....	8
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 846 – Schwarzbach - liegt im Stadtbezirk Oberbarmen und umfasst den nördlichen Teilbereich der Straße Schwarzbach von der Hügelstraße im Süden bis zur Weiherstraße im Norden.

## **2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Für das Grundstück Schwarzbach 182 wurde ein Bauantrag für die Errichtung eines Wettbüros gestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 1991 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 846 – Schwarzbach -; darin sind keine weiteren Regelungen zu Wettbüros getroffen.

Daher ist davon auszugehen, dass das beantragte Wettbüro bauplanungsrechtlich zu genehmigen wäre.

Dieser Bauantrag war Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes, um die Zulässigkeit bestimmter Vergnügungsstätten planungsrechtlich zu regeln.

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 Probleme auslösen und zu einem Regelungsbedarf führen.

Wettbüros sowie auch Spielhallen als Unterarten der Vergnügungsstätten sind geeignet, städtebauliche Spannungen 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,
- Leerstände, die weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten nach sich ziehen können,
- 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
- Störende Einflüsse auf die Wohnnutzungen in gemischt genutzten Bereichen.

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.

Im Weiteren soll dieser östliche Teilbereich des Nahversorgungsschwerpunkts Weiherstraße/ Am Diek nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept entsprechend seiner Funktion als Zentraler Versorgungsbereich auch weitere ergänzende Einrichtungen und Nutzungen u. a. der sozialen Infrastruktur bereit stellen können. Soziale Einrichtungen erfordern einen ausreichenden Abstand zu Wettbüros und Spielhallen; auf Grundlage der Glücksspielstaatsvertrag NRW haben Wettbüros einen Abstand von mindestens 200m zu öffentlichen Jugendhilfeeinrichtungen einzuhalten. Folglich würde die Zulassung von Wettbüros und Spielhallen im Plangebiet auch auf die Ansiedlungsmöglichkeiten von sozialen Einrichtungen erheblichen Einfluss nehmen. Letztere dienen der Daseinsvorsorge und werden durch die Stadt oder andere Träger vorgehalten und finanziert. Ihre Standorte sind nicht zuletzt mit Blick auf den Einzugsbereich der Bevölkerung und der speziellen Bedarfssituation nicht beliebig veränderbar.

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 bzw. nicht zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan 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.

### **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.

Im Rahmen der Offenlage vom 28.02.- 31.03.17 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.

Die Industrie- und Handelskammer teilt die Einschätzung der Verwaltung, dass durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Automaten Spielhallen und Wettbüros die unterschiedlichen vorhandenen Nutzungen vor städtebaulichen Fehlentwicklungen geschützt werden.

#### **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 03/2017); demnach ergeben sich keine Änderungen.

##### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Bauflächen im nördlichen Teil der Straße Schwarzbach in Richtung Weiherstraße als Mischgebiet aus, weiter südlich Richtung Hügelstraße grenzen überwiegend gewerbliche Bauflächen an. Im östlichen Randbereich sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielflächen dargestellt.

Da in dieser Vereinfachten Änderung die Art der baulichen Nutzungen nicht geändert wird und nur Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von bestimmten Arten und Unterarten von Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros) getroffen werden, 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 846 – Schwarzbach - ist seit dem 06.06.1991 rechtsverbindlich.

Entsprechend des Bestandes wurde auf der westlichen Seite bis Haus Schwarzbach 153 ein Gewerbegebiet festgesetzt; ebenso auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich der straßenabgewandten Seite.

Ansonsten wurden im Planbereich Mischgebiete festgesetzt. Zusätzlich existiert die textliche Festsetzung 8.2 für die Mischgebiete, wonach Spielhallen und –casinos nur ausnahmsweise oberhalb des ersten Obergeschosses gemäß Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 846 schließt unmittelbar an den südlich angrenzenden Bebauungsplan 1177 – Schwarzbach/ Hügelstraße - an, der die ähnliche Problematik besitzt wie die 1. Änderung des Bebauungsplanes 846.

Westlich der Straße Schwarzbach existiert der Bebauungsplan 1076- Rangierbahnhof Wichlinghausen-. Hier ist ein neues Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in mehreren Bauabschnitten entstanden (250 Wohneinheiten).

Im Norden grenzt das Plangebiet an den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 1232 – Weiher Str./ Am Diek- an. Hier hat sich in der Vergangenheit ein zentraler Einzelhandelsstandort entwickelt mit Discountern, einem Vollsortimenter und verschiedenen Fachmärkten. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um entsprechende Regelungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen.

## **4.5 Städtische Konzepte**

### **4.5.1 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.

### **4.5.2 Integriertes Handlungskonzept für Wuppertal Oberbarmen – Wichlinghausen (2007)**

Ziel des Handlungskonzeptes ist die Aufwertung des Stadtteils und somit die Qualität des Zusammenlebens zu verbessern. Hierzu gehören u.a. die Wohnqualität zu verbessern und auch eine ausreichende Versorgung der Bewohner im Bereich des Einzelhandels und der haushaltsnahen Dienstleistungen zu gewährleisten.

Insbesondere im nördlichen Teil der Schwarzbach gibt es eine Mischnutzung, bestehend aus Wohnhäusern mit Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss, die zu erhalten und möglichst aufzuwerten ist.

Die beabsichtigte Ansiedlung eines Wettbüros an der Straße Schwarzbach widerspricht hierbei den Zielen des integrierten Handlungskonzeptes. Mit Blick auf den hohen Wohnanteil sollen diese Bereiche vor Störungen/ Beeinflussungen durch Automaten Spielhallen und Wettbüros geschützt werden.

Durch die Errichtung von Wettbüros besteht die Gefahr, dass negative Impulse ausgelöst werden, die eine deutliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation in dem Straßenzug der Straße Schwarzbach bedeuten würden.

Weitere Ladenlokale können unter Umnutzungsdruck geraten, weil Wettbüros (und Spielhallen) höhere Mieten zahlen können als der klassische tertiäre Sektor. Straßenbildwirksame Werbung und abgeklebte Schaufenster bewirken optische Beeinträchtigungen.

Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet lässt sich nur durch die Änderung des Bebauungsplanes verbindlich steuern.

## 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 846 –Schwarzbach liegt im Stadtbezirk Oberbarmen und umfasst den nördlichen Teilbereich der Straße Schwarzbach von der Hügelstraße im Süden bis zur Weiherstraße im Norden.

Der nördliche Abschnitt der Straße Schwarzbach weist eine kleinteilige Nutzungsstruktur auf mit Läden, Dienstleistern und Gastronomie in den Erdgeschossen sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen, wobei diese Struktur an mehreren Stellen durch Gebäude mit ausschließlich Wohnnutzung unterbrochen wird.

Das südliche Plangebiet ist überwiegend gewerblich geprägt.

Die Straße Schwarzbach besitzt eine hohe Leerstandsquote. Auch das allgemeine Erscheinungsbild der Gebäude ist verbesserungswürdig. Das Gebiet liegt im Stadtumbaugebiet Soziale Stadt Bereich Oberbarmen/ Wichlinghausen.

### 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 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 im Rahmen einer ersten Prüfung für den gesamten Geltungsbereich eine Übersicht erstellt, für welche Flächen eine weitere Altlastrelevanz abzuleiten ist. Hier bestätigt sich, dass viele Grundstücke jahrzehntelang gewerblich genutzt wurden.

Bei einem Teil der Flächen ist aus den Branchennennungen direkt eine Altlastrelevanz abzuleiten (z.B. Tankstelle, Färberei- und Bleicherei, chemische Reinigung), die nicht ohne eine genauere Einzelfallprüfung ausgeräumt werden kann. Hier sind vermutlich Bodenuntersuchungen zur Klärung der Nutzungsverträglichkeit notwendig. Bei anderen Flächen ergibt sich die Altlastrele-

vanz nicht direkt aus der Branchennennung; hier muss noch genauer geprüft werden (Ortsbe-sichtigung, alte Bauakten).

Eine weitere Untersuchung dieser Flächen wurde nicht vorgenommen, da- wie bereits be-schrieben- nur die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gesteuert werden soll und keine Ände-rungen der Nutzungen oder Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen stattfinden. Vorsorglich wird für den gesamten Bebauungsplan ein textlicher Hinweis aufgenommen, der auf die historisch industriell- gewerbliche Nutzung und deren möglichen Bodenbelastungen verweist.

Sollte es im Rahmen von Bauanträgen zu Baumaßnahmen mit sensibleren Nutzungen kommen, wird der Umgang mit eventuellen Bodenbelastungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfah-rens zu klären sein. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen (Punkt 6.4)

## **6. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Wie in Kapitel 5.1 ausgeführt, weist der Straßenzug Schwarzbach eine überwiegend gemischte Nutzungsstruktur auf. Der Bereich ist bereits historisch durch ein enges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten geprägt.

### **6.1 Festsetzungen für die Gewerbegebiete (GE)**

Im südlichen Bereich der Straße Schwarzbach sind auf beiden Straßenseiten Gewerbegebiete festgesetzt.

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen der Stadt Wuppertal zeigt auf, dass die Stadt Wup-pertal bald an die Grenzen der verfügbaren gewerblichen Bauflächen stoßen wird. Daher muss mit den gewerblichen Bauflächen umsichtig umgegangen werden (Handlungsprogramm Ge-werbeflächen).

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

Aus diesem Grund sollen Gewerbegebiete, in denen nach § 8 BauNVO Automatenspielhallen und Wettbüros als Unterart der Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind, grundsätz-lich von diesen Nutzungen freigehalten werden.

Entsprechend werden Automatenspielhallen und Wettbüros in den Gewerbegebieten ausge-schlossen.

### **6.2 Festsetzungen für die Mischgebiete (MI) und (MI1)**

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes 846 – Schwarzbach – sind Spielhallen oder Spielcasinos nur ausnahmsweise oberhalb des 1. Geschosses zulässig.

Diese Festsetzung wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 846 aufgehoben.

Es ist erforderlich die Mischgebiete - wie im Bebauungsplan festgesetzt - detaillierter zu be-trachten, da gem. § 8 BauNVO Vergnügungsstätten nur in den Teilen eines Mischgebiets zuläs-sig sind, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. In den überwiegend wohnbaulich genutzten Bereichen eines Mischgebietes sind Vergnügungsstätten nur aus-nahmsweise 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 entlang der Straße Schwarzbach sind von einer intensiven Nutzungsmischung geprägt, wobei die Wohnfunktion einen hohen Stellenwert einnimmt. Desweiteren zeichnen sich diese Quartiere 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 AutomatenSpielhallen und Wettbüros der Gebrauch von Wechselwerbeanlagen und blinkender Werbeanlagen nicht zulässig ist. Die den Straßen bzw. Gehweg 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):

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

#### Mischgebiete (MI) und (MI1):

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)

#### Mischgebiete (MI) und (MI1):

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) und (MI1):

Spielhallen und Wettbüros besitzen oft sehr aggressive und auffällige Werbeanlagen und Schaufenstergestaltungen. Dies führt im Zusammenspiel mit der Nutzungsart zu einem erheblichen Niveau- und Imageverlust für die Umgebung.

Als flankierende Maßnahme sollen zusätzlich gestalterische Festsetzungen im Hinblick auf Werbeanlagen bzw. Schaufenstergestaltung getroffen werden. Die Regelungen sollen dazu beitragen, dass sich die zulässigen baulichen Anlagen durch dezentere Ausgestaltung besser in den öffentlichen Stadtraum einfügen.

Für Werbeanlagen bzw. Fassadengestaltungen von zulässigen AutomatenSpielhallen und Wettbüros im Plangebiet 846 - Schwarzbach - ist der Gebrauch von Wechselwerbeanlagen und blinkenden Werbeanlagen nicht zulässig. Die den Straßen bzw. Gehweg 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 austreten, so dass sie sich vom Untergrund abheben.

**Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen.**

### **7. Kosten**

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