

# **Bebauungsplan Nr. 778**

## **Ascheweg / Zandershöfe**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes**

#### **Begründung**

#### **Offenlegungsbeschluss**

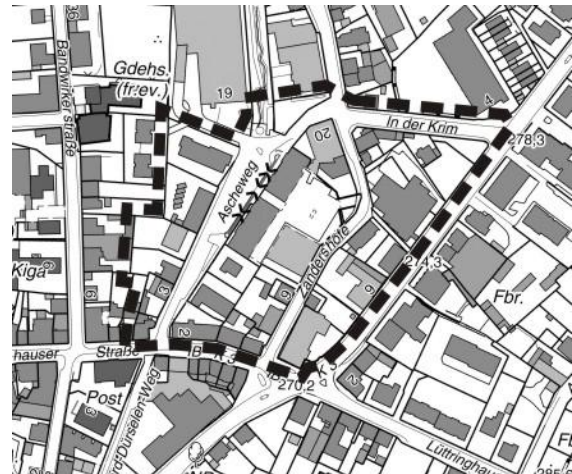
September 2012

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Bestandsbeschreibung</b>	<b>3</b>
<b>3. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>3</b>
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
4.1. Landes und Regionalplanung	5
4.2. Flächennutzungsplan	5
4.3. Bebauungsplan	5
<b>5. Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>7</b>
5.1. Flächen mit generellen Ausschluss von Spielhallen	8
5.2. Flächen mit ausnahmsweiser Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros	9
5.3. Flächen auf den Spielhallen und Wettbüros ab dem 1. Obergeschoß zulässig sind	10
5.4. Änderung der Baurechte im Bereich des Grundstückes Ascheweg 20	10
<b>6. Gestalterische Festsetzungen</b>	<b>10</b>
<b>7. Artenschutz</b>	<b>11</b>
<b>8. Textliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 778 umfasst das Gebiet zwischen der Erbschlöer Straße im Osten und den westlich des Ascheweges liegenden Grundstücken sowie zwischen der Lüttringhauser Straße im Süden und der Straße In der Krim im Norden.



## 2. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 778 umfasst größtenteils das zentrale Versorgungszentrum von Ronsdorf. Entlang des Ascheweges befinden sich neben dem Facheinzelhandel auch großflächige Grundversorger, diese Strukturen erstrecken sich bis zu der benachbarten Straße In der Krim. Ähnliche Strukturen herrschen an dem im Geltungsbereich befindlichen Teil der Erbschlöer Straße. Die vorhandenen Einzelhandelnutzungen sind durchgehend mit wohnbaulichen Nutzungen durchsetzt sowie einigen Gastronomiebetrieben. Das Grundstück Lüttringhauser Straße 35 kennzeichnet sich mit durchgehender großflächiger Einzelhandelnutzung aus. In dem östlichen Teil der Lüttringhauser Straße dominieren dagegen eher Fach- und Feinkostläden.

Obwohl im Bebauungsplan durchgehend drei bis vier Geschosse zulässig sind, ist die Ausnutzung sehr unterschiedlich, vor allem die eingestreuten älteren Einfamilienhäuser sind zum Teil sogar eingeschossig. Die gemischten gewerblichen und wohnbaulichen genutzten Gebäude sind jedoch meistens drei- bis viergeschossig.

Die Gebiete sind mit Hilfe der Erbschlöer Straße und der Lüttringhauser Straße sehr gut an das örtliche Straßennetz angeschlossen, der Ascheweg selbst ist attraktiv zur einer Einkaufszone unter Einbindung des offenem Bachlaufes des Leyerbaches und ausreichender Anzahl von Parkmöglichkeiten ausgebaut worden.

## 3. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Seit geraumer Zeit werden gesamtstädtisch verstärkt Anträge auf Genehmigung von Spielhallen und Wettbüros gestellt. In Ronsdorf wurde, neben den zwei vorhandenen an der Staasstraße, zwischenzeitlich ein Antrag auf ein Entertainment-Center an der Lüttringhauser Straße 35 gestellt. Er beinhaltete eine Spielstätte mit Geldspielgeräten, die in vier Konzessionen zu je zwölf Automaten spielen aufgeteilt war. Dieses Vorhaben war in der

angefragten Form jedoch nicht genehmigungsfähig und wurde bauordnungsrechtlich abgelehnt. Des Weiteren wurde an der Lüttringhauser Straße ein Wettbüro ohne die erforderliche baurechtliche Genehmigung errichtet, hierzu ist aktuell ein ordnungsrechtliches Verfahren eingeleitet worden.

Da Spielhallen und Wettbüros wirtschaftlich sehr attraktive Nutzungen darstellen, ist zu befürchten, dass weitere Nutzungen dieser Art im Stadtteilzentrum von Ronsdorf beantragt werden. Diesbezüglich ist bei Spielhallen und Wettbüros die Tendenz zu beobachten, dass sich zu bestehenden Nutzungen zusätzliche Angebote ansiedeln um Synergieeffekte (größeres und damit attraktiveres Angebot in räumlicher Nähe) nutzen zu können. Diese Nutzungen haben jedoch oft zur Folge, dass weniger gewinnträchtige Nutzungen verdrängt werden, was mittel- und langfristig zur negativen Veränderungen in den gewachsenen städtebaulichen Strukturen führen kann. Obwohl in der Gestaltung der Fensterfronten einige Spielhallen und Wettbüros inzwischen Zurückhaltung zeigen, verfügen die meisten nach wie vor über eine aggressive Werbung, was, im Zusammenspiel mit der Nutzungsart, vor allem bei Häufung von Standorten, zu einem Niveau- und Imageverlust für die Umgebung führen kann. Sensibilität ist auch bei Standorten in der Nähe von sozialen Einrichtungen gefragt, da Konflikte zwischen den Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können, bis hin zur Meidung der sozialen Einrichtungen aufgrund des sich verändernden Umfeldes.

Spielhallen und Wettbüros sind als Unterart der in der Baunutzungsverordnung definierten Nutzung „Vergnügungsstätten“ in Kerngebieten allgemein zulässig, in den gewerblich geprägten Teilen eines Mischgebiets auch allgemein zulässig und in den übrigen Mischgebietsteilen ausnahmsweise zulässig. Da der Bebauungsplan 778 genau diese Gebietsarten festsetzt, sind diese Nutzungen in seinem Geltungsbereich zunächst weitestgehend zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst aber auch das Versorgungszentrum von Ronsdorf mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten. Das Ronsdorfer Versorgungszentrum ist infrastrukturell gut eingebunden und somit für alle Bevölkerungsschichten, auch für diejenigen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, gut erreichbar. Diese Strukturen gilt es zu schützen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat also zum Ziel, die Zentrenstruktur von Ronsdorf zu erhalten und die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros planerisch zu steuern. Da es sich bei Spielhallen und Wettbüros um eine, gemäß der Baunutzungsverordnung, legale Nutzung handelt, sind die Bedingungen zur Steuerung dieser Nutzung, damit sie auch rechtlich Bestand haben, genauestens zu untersuchen. Maßgeblich sind hierbei nur die städtebaulichen Auswirkungen. Suchtprävention, eventuelle kriminelle oder moralische Aspekte sind nicht Bestandteil der städtebaulichen Auseinandersetzung. Da, wie bereits erläutert, es sich bei Spielhallen und Wettbüros, vom Grundsatz her, um eine legale Nutzung handelt, ist ein genereller Ausschluss nicht möglich. Es geht somit darum Zonen zu untersuchen in den durch Ansiedlung von diesen Nutzungen städtebauliche Spannungen entstehen können und diese zu benennen.

Als Bewertungsgrundlage hierzu, hat die Stadt Wuppertal jüngst ein städtebauliches Rahmenkonzept zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros aufgestellt. Das Konzept beleuchtet den Besatz an Spielhallen und Wettbüros (nur genehmigte Nutzungen) in Wuppertal und gibt Handlungsempfehlungen für die einzelnen Baugebiete sowie für die jeweiligen Stadtteilzentren. Herauszustellen ist aber, dass der durch das regionale Einzelhandelskonzept definierte zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Ronsdorf vor solchen Nutzungen geschützt werden muss, um die gegebene Stabilität und Attraktivität des Geschäftsbesatzes nicht zu gefährden. Diesbezüglich sind Spielhallen und Wettbüros aufgrund ihrer Nutzungsart sowie der meistens anzutreffenden grellen und aggressiven Werbeanlagen, welche mit minderqualitativer Nutzung assoziiert werden, geeignet einen Imageverlust auch der benachbarten Umgebung zu bewirken. Hierdurch kann Wegzug / Verdrängung von etablierten Geschäften Vortrieb geben werden. Entsprechend gilt es die möglichen Standorte für diese Nutzungen sowie deren äußeres Erscheinungsbild genau zu beleuchten.

Der Bebauungsplan 778 verfolgt daher das Ziel, zukünftig rechtssicher die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros zu steuern

Ein weiterer Planungsbedarf besteht im Bereich des Grundstückes Ascheweg 20. Die auf diesem Grundstück vorhandene, seit längerem leer stehende Immobilie soll einer neuen Nutzung zugeführt werden, aktuell ist dort ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus geplant. Im Erdgeschoss und zum Ascheweg hin orientiert soll eine Einzelhandelseinheit realisiert werden. In den Obergeschossen sind Wohnungen für betreutes Wohnen geplant. Der Bebauungsplan 778 sieht im Bereich des geplanten Einganges des Einzelhandels, ungeachtet der Eigentumsverhältnisse und der tatsächlichen Nutzung, eine Verkehrsfläche vor. Die eingetragene Straßenbegrenzungslinie durchquert das vorhandene Gebäude und ein nichtstädtisches Eigentum. Der Bauherr beabsichtigt aber dort eine Eingangssituation für den Einzelhandel zu gestalten. Die festgesetzte Verkehrsfläche widerspricht jedoch dieser Nutzung. Da die seinerzeit geplante Verkehrsfläche in der Form auch zukünftig nicht mehr ausgebaut werden soll, soll der Bebauungsplan in dem Bereich geändert und die Straßenbegrenzungslinie entsprechend den Eigentumsverhältnissen und der vorhandenen Situation angepasst werden.

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### **4.1. Landes und Regionalplanung**

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (Gebietsentwicklungsplan) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

### **4.2. Flächennutzungsplan**

Der seit 2005 wirksame Flächennutzungsplan sieht entlang der

Lüttinghauser Straße und der Erbschlöer Straße Kerngebiet vor, die sonstigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Bereiche sind als Mischgebiet dargestellt. Eine einzelne Fläche westlich der Erbschlöer Straße ist für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ vorgesehen.

### 4.3. Bebauungsplan

Ziel des im Jahr 1986 erstmalig rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes war die Herstellung der städtebaulichen Ordnung für das Stadtteilzentrum von Ronsdorf, vor allem im Bereich des Ascheweges und der anliegenden Bereiche der Lüttringhauser Straße. Der von dem Bebauungsplan umfasste Bereich stellt eine funktionelle Ergänzung der Nutzungen um den Bandwirkerplatz dar und bildet mit diesem das Stadtteil- und Nahversorgungszentrum von Ronsdorf. Die durch den Bebauungsplan vorgegebene Zielsetzung ist inzwischen positiv umgesetzt worden. Das Stadtteilzentrum verfügt über eine breite und attraktive Palette von Einzelhandel, die vom Discounter bis hin zu spezialisierten Fachgeschäften oder Feinkostläden reicht. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch weitere Dienstleistungsnutzungen. In den Obergeschossen überwiegen wohnbauliche Nutzungen. Folgerichtig weist der Bebauungsplan 778 grundsätzlich Mischgebiete aus und entlang der Lüttringhauser Straße auch Kerngebiete.

Im Jahr 1987 ist bereits ein Versuch unternommen worden die Ansiedlung von Vergnügungsstätten planerisch zu steuern. Ursächlich dafür war ein Baugesuch zur Errichtung von drei Spielhallen am Ascheweg. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat keine einschränkenden Festsetzungen betreffend der Vergnügungsstätten getroffen, sodass die beantragten Spielhallen zulässig wären. Um dem zu begegnen hat man für den Baublock Ascheweg / Zandershöfe / Lüttringhauser Straße in diesem Änderungsverfahren folgende Festsetzung vorgesehen: „In allen Geschossen sind Spielhallen, Porno-Shops, Sexkinos und vergleichbare Vergnügungsstätten ausgeschlossen“ Da jedoch die Ansiedlungsabsichten für die Spielhallen nicht weiter verfolgt wurden, hat man das Änderungsverfahren nicht zu Ende durchgeführt. Bei der nachfolgenden, im Jahr 1990 durchgeführten 2. Änderung des Bebauungsplanes sollte dann der diesbezügliche Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben werden. Der Rat der Stadt Wuppertal hat sich jedoch dem Beschluss der Bezirksvertretung Ronsdorf angeschlossen, die Ausschlussfestsetzung beizubehalten. Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes über den Status der Offenlegung nicht hinausging, ist die die Vergnügungsstätten betreffende Festsetzung in dem oben genannten Baublock nie rechtskräftig geworden und soll nun mit dem hier vorliegenden Verfahren abschließend geregelt werden. Was die Nutzungsart: Sexkinos betrifft, so ist aktuell kein städtebaulicher Steuerungsbedarf gegeben. Pornoshops sind dem Einzelhandel zuzuordnen, eine diesbezügliche Sortimentsbeschränkung ist allerdings derzeit nicht vorgesehen, da Ansiedlungsinteressen nicht erkennbar sind. Dagegen sind die in das Gebiet drängenden Spielhallen und Wettbüros Nutzungen, die durchaus in der Lage sind städtebauliche Spannungen zu erzeugen, sodass sich die

weitere Betrachtung auf diese beide Nutzungen konzentrieren wird.

Da der Bebauungsplan 778 im Jahr 1986 rechtskräftig geworden ist, gelten für die derzeit rechtskräftige Fassung die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1977. In dieser Version der Baunutzungsverordnung sind Vergnügungsstätten in Kerngebieten allgemein zulässig. Zusätzlich gilt die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, wonach (nichtkerngebietstypische) Vergnügungsstätten auch dem Begriff „nichtstörender Gewerbebetrieb“ zugeordnet werden können, somit wären diese auch in bestimmter Ausformung in Mischgebieten allgemein zulässig. Auf dieser Grundlage sind also Spielhallen und Wettbüros derzeit im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 778 allgemein zulässig. Sobald das aktuell durchzuführende Änderungsverfahren rechtskräftig wird, gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung.

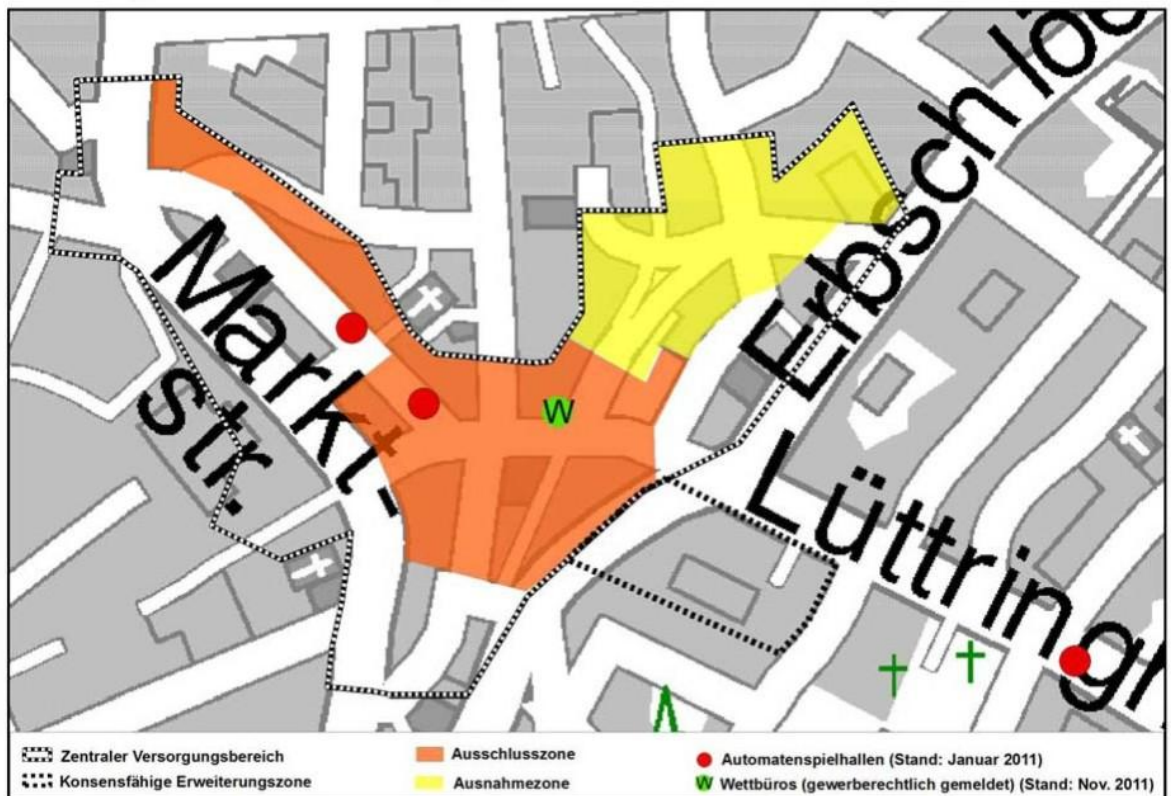
## **5. Begründung der einzelnen Planinhalte**

Spielhallen und Wettbüros stellen eine Unterart der in der Baunutzungsverordnung definierten Vergnügungsstätten dar. Vergnügungsstätten dienen im Allgemeinen der Zerstreuung und Freizeitgestaltung der Menschen. Unter diesem Oberbegriff verbergen sich viele verschiedene Nutzungen. Dazu gehören zum Beispiel auch Discotheken, Billiardsalons, Kegel- und Bowlingbahnen, sowie Nachtlokale oder Großkinos. Nicht alle dieser Betriebe sind dazu prädestiniert städtebauliche Spannungen zu erzeugen, wie das bei Spielhallen und Wettbüros in der Regel der Fall ist, im Gegenteil, diese Nutzungen können sogar zur Belebung der Innenstadt führen, deswegen sollen sie auch weiterhin zulässig bleiben.

Der Rat der Stadt hat am 02.07.2012 das „Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal“ beschlossen. Das Konzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB) als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten. Das Konzept beinhaltet städtebauliche Zielvorgaben, entwickelt aber keine direkte rechtliche Durchsetzungskraft, was die Entscheidungen über die Zulässigkeit beziehungsweise Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten betrifft. Die rechtlich verbindliche Umsetzung dieser Vorgaben muss daher erst mit Hilfe von Bebauungsplänen geschaffen werden.

Auszug aus dem Spielhallenkonzept mit der Darstellung der Ausschluss- und Ausnahmezone

Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Ronsdorf



Quelle: Stadt Wuppertal: Ressort Stadtentwicklung u. Städtebau.  
Eigene Darstellung © 2011

### 5.1. Flächen mit generellen Ausschluss von Spielhallen

Festsetzungen für die Kerngebiete (MK) und die Mischgebiete (MI<sup>3</sup>)

Das Konzept definiert für den Stadtkern von Ronsdorf eine Zone in der Spielhallen und Wettbüros ausdrücklich ausgeschlossen sind und eine Zone in der Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zulässig sind. Die Ausschlusszone befindet sich entlang der östlichen Seite der Staasstraße sowie beidseitig der Lüttringhauser Straße bis zur Einmündung der Straße Zandershöfe, ca. 40 m anschließend in den Ascheweg sowie entlang der westlichen Seite der Zandershöfe bis zum Grundstück Zandershöfe Nr. 9. In dem Bereich befinden sich die meisten qualitativ hochwertigen jedoch kleinteiligen Einzelhandelsgeschäfte sowie Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe. Allerdings sind auch zwei kleinere Spielhallen aus historischer Gegebenheit vorhanden (Staasstraße 37-39 und 51). Gerade ein derart ausbalanciertes Gefüge von Nutzungen reagiert sensibel auf zusätzliche Imageverluste oder gestiegene Anforderungen an Mieterträge. An der Staasstraße befinden sich zusätzlich noch der zentrale Öffentliche-Personen-Nah-Verkehrshaltepunkt (ÖPNV) sowie der Wochenmarkt. Da Spielhallen und Wettbüros in der öffentlichen Meinung mit einem negativen Image verbunden sind, kann eine weitere Ansiedlung von diesen Nutzungen das funktionierende Gefüge von zentrenrelevanten Angeboten durch Meidung der Bereiche und Abwanderung von Kundschaft empfind-



lich stören und eine Destabilisierung / Trading-Down-Effekt einleiten. Mögliche Geschäftsaufgaben mit nachfolgendem Leerstand, in den weitere, finanziell potente und somit für die Immobilieninhaber attraktive Spielhallen und Wettbüros nachrücken, kann die Folge sein. Richtigerweise werden somit hier, nach den im Konzept aufgestellten städtebaulichen Zielen, für den oben definierten Bereich des Stadtteilzentrums Ronsdorf Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 778 sind davon die nördlich an der Lüttringhauser Straße bis zur Einmündung der Straße Zandershöfe liegenden Grundstücke betroffen sowie wie oben beschrieben ein Teil des Ascheweges und Zandershöfe. Die Bereiche der Lüttringhauser Straße sind als Kerngebiet festgesetzt, der Anteil des Ascheweges und der Zandershöfe als Mischgebiet (MI<sup>3</sup>)

Das am Ascheweg und der Straße Zandershöfe liegende Mischgebiet (MI<sup>3</sup>) bildet dabei eine Besonderheit. Obwohl sich dort kein kleinteiliger, sensibler Einzelhandel befindet sondern gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen zu finden sind, liegen sie gänzlich in der Ausschlusszone des Rahmenkonzeptes. Der Bereich Zandershöfe ist im Zusammenhang mit dem Grundstück Lüttringhauser Straße 35 zu sehen, auf welchem die Erdgeschoßzone dem Einzelhandel oder Gastronomie vorbehalten werden sollte. Die Ausschlusszone für den Bereich Zandershöfe besitzt in etwa die gleiche Tiefe in die Straße Zandershöfe wie das Grundstück Lüttringhauser Straße 35 und soll eine Entwicklungsreserve für innerstädtische Nutzungen bilden. Spielhallen und Wettbüros sollen demnach hier unzulässig sein. Ähnlich verhält es sich im Bereich der Grundstücke Ascheweg 3 und 4. Diese Grundstücke sind gemischt mit Gastronomie, Dienstleistung und wohnbaulichen Nutzungen belegt. Da sie jedoch optisch zum Einzugsbereich der Lüttringhauser Straße gehören, wäre, bei Zulassung von Spielhallen, mit den bereits genannten Störungen bzw. negativen Einflüssen zu rechnen.

## 5.2. Flächen mit ausnahmsweiser Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros Festsetzungen für die Mischgebiete (MI), (MI<sup>1</sup>) und (MI<sup>2</sup>)

Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden, nördlichen Teil des Ascheweges sieht das Konzept eine Einschränkung für die Zulassung von Spielhallen und Wettbüros vor, diese Bereiche befinden sich in der so genannten Ausnahmezone. Die davon betroffenen Flächen werden von etablierten, großflächigen Einzelhandel beherrscht. Umnutzungsdruck auf diese, von großen Handelsimmobilien geprägten Einzelhandelsstrukturen durch Automaten-Spielhallen und Wettbüros dürfte es hier eher nicht geben. Im Bebauungsplan sind diese Flächen als Mischgebiete ausgewiesen. Gemäß den Steuerungsempfehlungen des Rahmenkonzeptes können hier mischgebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Entfernung zwischen den jeweiligen Städten zu und untereinander nicht weniger als 100 m beträgt, mindestens 50 m zu bereits vorhandenen sozialen Einrichtungen enthalten und der jeweilige Standort aufgrund der örtlichen Verhältnisse als überwiegend gewerblich geprägtes Mischgebiet aufzufassen ist. Ausnahmsweise können diese Mindestabstände unterschritten werden, wenn die Wegestrecke durch besondere topografische Gegebenheit oder städtebauliche Lage un-

terbrochen ist.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Carre nördlich der Lüttringhauser Straße und südlich der Straße In der Krim sowie zwischen der Erbschlöer Straße und der Straße Zandershöfe ist weder in der Ausschlusszone noch in der Ausnahmezone enthalten. In der nördlichen Hälfte dieses Carres sind Mischgebiete festgesetzt. Auch hier gilt, dass Spielhallen und Wettbüros in diesen Bereichen demnach, entsprechend der jeweiligen Ausprägung des Mischgebietes u.U. ausnahmsweise zulässig sind, jedoch nur, unter den davor genannten Bedingungen

#### 5.3. Flächen auf den Spielhallen und Wettbüros ab dem 1. Obergeschoß zulässig sind. Festsetzungen für das Kerngebiet (MK<sup>1</sup>)

Der südliche an der Lüttringhauser Straße liegende Bereich des oben unter Punkt 5.2 genannten Carres ist als Kerngebiet ausgewiesen. Aufgrund der dort vorherrschenden städtebaulichen Strukturen eignen sich die Flächen für kerngebietstypische Nutzungen, wohnbauliche Nutzungen sind dort nicht vorhanden. Das in dem Bereich befindliche Gebäude Lüttringhauser Straße Nr. 35 befindet sich in einer exponierten Lage im Bereich der Kreuzung Am Stadtbahnhof / Lüttringhauser Straße / Erbschlöer Straße und obwohl selbst nicht zum sensiblen Innenstadtbereich gehörend, bildet es das Eingangsportal der Ronsdorfer Innenstadt. Spielhallen und Wettbüros sollen dort zulässig sein, jedoch erst ab erstem Obergeschoß, um eine aufgrund der Größe der Immobilie zu intensive und damit prägende Nutzung als Spielhalle bzw. Wettbüro des Erdgeschosses auszuschließen. Aufgrund der Größe der Immobilie, bildet diese auch eine gute Möglichkeit zur Ergänzung bzw. Erweiterung des sonst eher flächenmäßig kleinteiligen Angebotes an der Lüttringhauser Straße. Die Erdgeschoßzone soll daher weiterhin dem Einzelhandel bzw. anderen kerngebietstypischen Nutzungen vorbehalten bleiben.

#### 5.4. Änderung der Baurechte im Bereich des Grundstückes Ascheweg 20

Die Immobilie Ascheweg 20 steht seit einiger Zeit leer. Nun gibt es Planungen das Grundstück neu zu nutzen. Angedacht ist ein dreigeschossiges Gebäude, welches in den Obergeschossen betreutes Wohnen beherbergt und im Erdgeschoss eine Einzelhandelseinheit, die sich zum Ascheweg hin orientieren soll. Nach den Bestrebungen des Investors sollte die vorgelagerte Eingangszone, die sich auch in seinem Eigentum befindet, besonders attraktiv gestaltet werden. Diesem widerspricht die momentane Festsetzung im Bebauungsplan, die dort Straßenfläche vorsieht, jedoch auf nichtstädtischem Eigentum. Da der ursprüngliche Straßenausbau nicht mehr weiterverfolgt werden soll, soll die Straßenbegrenzungslinie auf die Grundstücksgrenze zwischen dem Privat- und städtischen Eigentum verlegt werden. Verkehrliche Belange sind nicht erkennbar betroffen.

## **6. Gestalterische Festsetzungen**

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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird also festgesetzt, dass für die Werbeanlagen von zulässigen Automaten-Spielhallen und Wettbüros der Gebrauch von Wechselwerbeanlagen und blinkender Werbeanlagen nicht zulässig ist. Die 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 ist bis zu einer Höhe von maximal 2 Meter gemessen von dem Straßen- bzw. Gehwegniveau zulässig, um den Bedürfnissen der Betreiber nach einer angemessenen Präsentation des Angebotes Rechnung zu tragen

## **7. Artenschutz**

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich und ist durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

## 8. Textliche Festsetzungen

### 8.1. Festsetzung für die MK-Gebiete:

Innerhalb der MK-Gebiete sind folgende Vergnügungsstätten nicht zulässig: Spielhallen und Wettbüros (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

### 8.2. Festsetzung für das MK<sup>1</sup>-Gebiet:

Spielhallen und Wettbüros sind im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

### 8.3. Festsetzung für die MI-, MI<sup>1</sup>- und MI<sup>2</sup>-Gebiete:

Die im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Automaten-spielhallen und Wettbüros (als Unterarten der Vergnügungsstätten) sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

a) Eine Wegstrecke von mindestens 100 Metern zwischen Automaten-spielhallen 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 Mindestabständen unterschritten werden, wenn durch eine besondere topografische oder städtebauliche Lage die Wegstrecke unterbrochen wird (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

Die im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Automaten-spielhallen und Wettbüros (als Unterarten der Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

### 8.4. Festsetzung für die MI<sup>3</sup>-Gebiete:

Innerhalb der MI<sup>3</sup>-Gebiete sind folgende Vergnügungsstätten nicht zulässig: Spielhallen und Wettbüros (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

### 8.5 Gestalterische Festsetzung:

Für die Werbeanlagen von zulässigen Automaten-spielhallen und Wettbüros ist der Gebrauch von Wechselwerbeanlagen und blinkender Werbeanlagen nicht zulässig. Die 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 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).