

Bebauungsplan 1182

– Friedrich-Ebert-Straße / Haarhausstraße –

Begründung

Offenlegungsbeschluss

September 2014

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	5
4.6	Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	6
5.	Gebietsbeschreibung	7
5.1	Lage und Charakter des Plangebiets	7
5.2	Berücksichtigung von Umweltbelangen	8
5.3	Auswirkungen auf die Nachbargemeinden	9
6.	Begründung einzelner Planinhalte	9
7.	Kosten	10
8.	Rechtsgrundlagen und Quellen	10

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1182 erfasst ein Gebiet nördlich der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Nützenberger Straße zwischen Haarhausstraße und Treppenstraße.

An den Geltungsbereich schließt sich nach Norden hin der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 468 – Briller Viertel – an. Im westlichen Anschluss befindet sich der rechtsverbindliche Durchführungsplan 44 – Tannenberplatz -.

2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Ansiedlung von Automaten Spielhallen 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, Friedrich-Ebert-Straße 118 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 planungsrechtlich zu genehmigen wäre.

Wettbüros als Unterart der Vergnügungsstätten sind allerdings 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,
- 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).

Im vorliegenden Plangebiet und dessen näherer Umgebung können sich konkrete städtebauliche Konflikte durch den Trading-Down-Prozess sowie die Nähe zur benachbarten Wohnnutzung ergeben. Des Weiteren ist westlich des Plangebietes eine private Förderschule vorhanden. Es drohen durch die Ansiedlung von Wettbüros aber auch Spielhallen der Akzeptanzverlust und die Verödung des Straßenzuges. Ebenso können vermeidbare Spannungen zwischen den konträren Nutzungen und den Nutzern 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).

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 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 wird 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 werden 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 1182 – 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.

Die im Bebauungsplan 468 – Briller Viertel - vom 09.07.1982 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie südlich der Nützenberger Straße sowie die im Durchführungsplan 44 vom 11.12.1958 förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien westlich der Haarhausstraße sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 1182 weiterhin gültig.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW¹) sowie im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel², 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 nördlich der Friedrich-Ebert-Straße, so auch das Plangebiet, als Mischgebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO aus. Weiter östlich des Plangebiets schließen sich weitere Mischgebiete an. Nördlich der Nützenberger Straße grenzen Wohngebiete an. Südlich der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich gewerbliche Bauflächen.

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 und Fluchtlinienpläne

Das Plangebiet 1182 schließt unmittelbar an den nördlich angrenzenden Bebauungsplan 468 an. Die im Bebauungsplan 468 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie südlich der Nützenberger Straße bleibt weiterhin gültig und bildet die Schnittstelle zum Bebauungsplan 1182.

Ebenso bleibt die im Durchführungsplan 44 förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinie der Haarhausstraße auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 1182 weiterhin gültig.

4.5 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet 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

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.).

Baunutzungsverordnung³ (BauNVO 1990) entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in §-34-Gebieten nach seiner Art allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO 1990 in dem Baugebiet zulässig ist.

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Wohnnutzungen und Gewerbe. Die Wohnnutzungen sind im gesamten Plangebiet vorhanden, während die gewerblichen Nutzungen vornehmlich im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße aber auch in dem Blockinnenbereich zu finden sind (Eventagentur, Ärzte, Hotel). 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 ist auf Grund seiner Größe (unter 100 m² Nutzfläche) als eine solche nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätte zu bewerten und wäre 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 vor allem 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. 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) 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 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.

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.

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 1 des Gesetzes vom 08. März 2013 (GV. NRW. S. 137)*

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

Folglich soll die Zulässigkeit von Wettbüros und Automaten-Spielhallen in Mischgebieten regelmäßig wie folgt geregelt werden:

- a) In den nicht überwiegend gewerblich geprägten Bereichen eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind Automaten-Spielhallen 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-West in einer Entfernung von rund 100 Metern zur Innenstadt von Elberfeld (Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld). Dieser Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße besitzt eine geringe Leerstandsquote. Das allgemeine Erscheinungsbild der Gebäude ist insgesamt allerdings verbesserungswürdig, auch wenn einige Gebäude bereits saniert wurden bzw. einen neuen Fassadenanstrich erhalten haben. In dem Gebiet liegt das gewerblich betriebene Sport / Freizeitzentrum „Alte Papierfabrik“, das eine hohe Anziehungskraft - über den reinen Nahbereich hinaus - besitzt. Die weiteren gewerblichen

Nutzungen sind insbesondere in der Erdgeschosszone im Straßenrandbereich der Friedrich-Ebert-Straße anzutreffen. Die Obergeschosse dienen zumeist dem Wohnen. In dem Plangebiet sind derzeit keine genehmigten Wettbüros und oder Automaten Spielhallen vorhanden. Die nächste Automaten Spielhalle befindet sich etwa 100 Meter östlich des Plangebietes im Straßenrandbereich der Friedrich-Ebert-Straße.

In der näheren Umgebung befinden sich zudem eine einzelne Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Hierbei handelt es sich um die private Förder- / Nachhilfeschule „Hasenschule“. Sämtliche schutzwürdigen Nutzungen i. S. d. „anderen schutzbedürftigen Nutzungen“ (§ 9 Abs. 2b Satz 1 BauGB) 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	„Hasenschule“ Friedrich-Ebert-Straße 142	Privat betriebene gemeinnützige Einrichtung zur Förderung bei Lese-, Rechtschreib- und Rechenproblemen bei Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen	ca. 70 /	Auf Grund der geringen Entfernung zum Plangebiet können Auswirkungen auf die sensible Betreuungsnutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass ein Großteil der Nutzer mit den PKW anreist bzw. gebracht wird, so dass keine besondere Betroffenheit aufgrund einer Fußwegeverbindung zu sehen ist.
				.

Weitere soziale Einrichtungen liegen in deutlich größeren Abstand 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 Nutzungsfeinsteuern (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.

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.

5.3 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

Auswirkungen auf die Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB sind auf Grund der Größe des Plangebiets, der auf eine Nutzungsart fokussierten Zielstellung der planerischen Regelungen und der innerstädtischen Lage des Plangebiets nicht zu erwarten.

6. Begründung einzelner Planinhalte

Durch den Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 2b BauGB festgesetzt, dass Automaten-spielhallen 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 Automaten-spielhallen 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 Abstandsregelungen abgewichen werden, wenn durch besondere topographische oder örtliche Verhältnisse die fußläufige Entfernung doppelt so groß ist wie der ermittelte kürzeste Abstand. (§ 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 Friedrich-Ebert-Straße 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 weist mit dem Sport- und Freizeitzentrum „Alte Papierfabrik“ einen attraktiven Anziehungspunkt auf. Das Erscheinungsbild einer Großzahl der Gebäude zeugt

jedoch von einer verbesserungswürdigen städtebaulichen Situation. Entwicklungsziel für den Bereich der Friedrich-Ebert-Straße ist vor allem eine allgemeine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung. In diesem städtebaulichen Kontext können durch die Ansiedlung von Automaten Spielhallen und Wettbüros negative Auswirkungen ausgelöst werden. Aus Sicht der Stadtentwicklung und des Städtebaus gilt es, die Quartiersfunktionen zu stützen und insbesondere die bestehenden Wohnnutzungen in diesen Bereichen zu schützen und vor allem zu fördern.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Automaten Spielhallen und Wettbüros ist geeignet, die Wohnbevölkerung und die etablierten gewerblichen Nutzungen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vor Fehlentwicklungen zu schützen. Darüber hinaus wurde durch die vorstehenden Ausführungen deutlich gemacht, dass auch die sich aus der vorhandenen Nutzung ergebende städtebauliche Funktion als innerstädtisches Quartier der kurzen Wege (Wohnen und Arbeiten) durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gefährdet werden könnte (§ 9 Abs. 2b Satz 1, 2. Alternative BauGB).⁵ Auch das beschlossene Konzept zur Steuerung von Automaten Spielhallen 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 des aktuell vorliegenden Antrages auf Errichtung eines Wettbüros an der Friedrich-Ebert-Straße 118 besteht eine drohende Konfliktsituation 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. 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 Automaten Spielhallen und Wettbüros in Wuppertal vom Januar 2012.

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.