

B e g r ü n d u n g

**gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5576/78
in violetter und oranger Farbe
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

**Stadtbezirk 1 Stadtteil Stadtmitte
Stadtbezirk 3 Stadtteil Friedrichstadt**

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet deckt den zentralen Innenstadtbereich ab, etwa zwischen dem Hofgarten, der Straße Am Wehrhahn, der Worringer Straße, der Ackerstraße, dem Konrad-Adenauer-Platz, der Harkortstraße, der Gustav-Poensgen-Straße, dem Fürstenwall, der Talstraße und der Ostseite der Königsallee.

Innerhalb dieses Gebietes befinden sich zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung, Geschäfte mit überregionalem Einzugsbereich und Wohnbereiche mit Versorgungszentren sowie Wohnsicherungsbereiche.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes hatte sich anhand einer Bestandserhebung innerhalb des Plangebietes das Quartier zwischen Oststraße, Friedrich-Ebert-Straße, Konrad-Adenauer-Platz, Harkortstraße und Adersstraße als Schwerpunkt der Spielhallennutzungen herausgestellt. Dieser Schwerpunkt mit seiner Anzahl von Spielhallen wie auch die Anzahl weiterer vereinzelter Einrichtungen innerhalb des Plangebietes haben sich, wie eine aktuelle Bestandserhebung zeigt, gegenüber der Situation in den 80er Jahren kaum verändert.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan (FNP) überwiegend als Kerngebiet und besonderes Wohngebiet dargestellt. Außerdem liegt das Plangebiet im Bauschutzbereich des südlichen Anflugsektors 33/15 des Flughafens Düsseldorf International gem. §12 Abs. 3 Satz 2a LuftVG. Über das Plangebiet hinweg verlaufen mehrere Richtfunkstrecken.

2.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 5576/78 (Rechtskraft 1990), zuletzt geändert im Jahr 2005, der ein zusammenhängendes Kerngebiet (MK) und besondere Wohngebiete (WB) ausweist.

2.4 Satzung

Für die Ostseite der Königsallee gilt die Satzung zur Erweiterung des Satzungsgebietes zum Schutz des Denkmalsbereiches Carlstadt der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahr 2007.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5576/78 dient der Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen sowie Wettbüros, die als Vergnügungsstätte zu werten sind.

Anlass zum Änderungsverfahren gab eine geänderte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf im Oktober 2011, nach der die bisherigen Festsetzungen und Kriterien in der Begründung für die Zulässigkeit von Spielhallen im Bebauungsplan Nr. 5576/78 vom Verwaltungsgericht Düsseldorf weiter ausgelegt werden, als dies der Satzungsgeber im Jahr 1990 beabsichtigt hat. Aus diesem Grund muss das Planungsrecht an diese veränderte Rechtsprechung angepasst werden.

Wettbüros können ähnliche (negative) städtebauliche Auswirkungen wie Spielhallen haben und bedürfen daher der Steuerung. In den vergangenen Jahren ist ein erhöhter Druck durch vermehrte Neuansiedlungen von Wettbüros entstanden. Da sie bislang nicht als Nutzungsart im Bebauungsplan Nr. 5576/78 erfasst wurden, ist es ebenso Ziel des Änderungsverfahrens, diese Unterart der Vergnügungsstätten zu ergänzen und zu steuern.

3.2 Inhalte

Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplanes Nr. 5576/78 sind unverändert gültig:

- Erhalt und Stärkung der Funktion Düsseldorfs als Wirtschafts-, Handels- und Finanzzentrum,
- Reaktion auf den Strukturwandel der Wirtschaft,
- Erhaltung und Förderung der Nutzungsvielfalt in der Innenstadt,
- Sicherung und Förderung der in der Innenstadt vorhandenen Wohnnutzung sowie
- Förderung des Einzelhandels und Erhaltung der Versorgungsfunktion der Geschäftszentren.

Ebenso wird weiterhin daran festgehalten, dass für eine attraktive und funktionierende Innenstadt eine ausgewogene Nutzungszusammensetzung erforderlich ist. Einrichtungen, die zu Attraktivitäts- oder Funktionsverlusten führen können, müssen in besonderer Weise gesteuert werden. Dazu zählen alle Einrichtungen des Vergnügungsgewerbes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5576/78 wurde daher für große Teile der Innenstadt eine Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgenommen. Auf der Grundlage genauer Bestandserhebungen wurden Vergnügungsstätten in drei Kategorien eingestuft.

Nach den drei Kategorien differenziert werden Vergnügungsstätten entsprechend der städtebaulichen Auswirkungen in den Baugebieten in ihrer Zulässigkeit unterschiedlich festgesetzt.

Neben den Vergnügungsstätten, die der Befriedigung von sexuellen Bedürfnissen dienen, ist heute vor allem die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros ein diskutiertes Thema in der Stadtentwicklung.

Spielhallen sind Einrichtungen, in denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u. a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden. Auch wenn in der ursprünglichen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5576/78 ausgeführt wird, dass von Vergnügungsstätten der Kategorie II im Allgemeinen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind (vgl. S. 30 der ursprünglichen Satzungs Begründung vom 10.05.1990 zum Bebauungsplan Nr. 5576/78), kann davon durch die aktuellen Entwicklungen im Glücksspielwesen nicht weiter ausgegangen werden.

Wettbüros sind Einrichtungen, in denen Wetten vermittelt werden. Reine Wettannahmestellen sind von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht betroffen. Vielmehr geht es um solche Wettbüros, die als Vergnügungsstätten zu klassifizieren sind. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass Kunden durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten animiert werden, dort zu verweilen und in geselligem Beisammensein Wetten abzuschließen. Dabei werden gemeinschaftlich Veranstaltungen oder Wettbewerbe, die Gegenstand der Wetten sind, verfolgt (z.B. über Bildschirme) und die Zeit bis zum Eintritt des Wettergebnisses in Gemeinschaft mit anderen Wettenden verbracht.

Im Bebauungsplan Nr. 5576/78 wurden Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte bislang nicht erfasst, da sie zurzeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5576/78 noch keine städtebauliche Relevanz besaßen.

Bei der Bestanderhebung in den 1980er Jahren wurden im gesamten Geltungsbereich keine Wettbüros aufgenommen. Heute hingegen sind Wettbüros vielfach bereits im Bestand vorhanden. Darüber hinaus besteht ein erhöhter Ansiedlungsdruck von Wettbüros. Aus diesen Gründen ist es heute erforderlich, auch Wettbüros als Unterart der Vergnügungsstätten zu steuern.

Da Wettbüros, die oben genannte Eigenschaften aufweisen, grundsätzlich zu den Vergnügungsstätten zählen, die - ähnlich wie Spielhallen - den Spiel- und Geselligkeitstrieb der Kunden ansprechen und diese Einrichtungen darüber hinaus vergleichbare städtebauliche Auswirkungen aufweisen wie Spielhallen, sollen sie auch in gleicher Weise gesteuert werden. Dazu werden „Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte“ in der Festsetzung § 2 (2) ergänzt. Damit werden sie - ebenso wie Spielhallen - in dem o. g. Bebauungsplan unter „Vergnügungsstätten der Kategorie II“ erfasst.

4. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Baugebiete (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB/ i. V. m. BauNVO)

Das im ursprünglichen Bebauungsplan vorhandene Kerngebiet wird in 3 Teilbereiche untergliedert. Diese erhalten zur Steuerung von Vergnügungsstätten spezifische Festsetzungen gemäß ihrer realen Nutzung.

4.1.1 MK 1 (§ 3)

Das Kerngebiet MK 1 befindet sich zwischen der Schadowstraße / Am Wehrhahn, der Oststraße und Berliner Allee, beiderseits der Graf-Adolf-Straße sowie dem Konrad-Adenauer-Platz und der Karlstraße / Ackerstraße. Es handelt sich hierbei weitestgehend um die Düsseldorfer Innenstadt.

Der Bereich um den Hauptbahnhof fungiert als wichtiges Entree in die Stadt. Eine ausgewogene Nutzungszusammensetzung ist in diesem Bereich besonders bedeutend, da sie beispielhaft für die Qualität der Innenstadt von Besucherinnen und Besuchern der Landeshauptstadt wahrgenommen wird und einen ersten Eindruck vermittelt. Daher wird dem Bahnhofsbereich die Funktion als Träger einer positiven Stadtwahrnehmung nach außen als auch als Identifikationspunkt in der Düsseldorfer Bevölkerung zuteil. Eine Konzentration von Vergnügungsstätten an dieser stadtbedeutsamen Stelle würde dazu führen, dass die gewünschte Funktion nicht erfüllt werden kann.

Im Wesentlichen ist der Geltungsbereich des MK 1 deckungsgleich mit dem Entwicklungsgebiet Innenstadt Süd-Ost (EKISO). Hierzu hat der Rat der Stadt im Jahr 2008 den Beschluss gefasst, den Bereich zwischen der Innenstadt und dem Hauptbahnhof durch unterschiedliche Handlungsansätze aufzuwerten und besser an die Innenstadt anzubinden. Die Umsetzung wird durch die Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ seit 2010 finanziell unterstützt. In regelmäßigen Quartiersgesprächen mit Eigentümern, Anwohnern und Einzelhändlern wurden seit Anfang 2010 gemeinsam mit weiteren Akteuren vor Ort Anregungen zur Aufwertung und zu Verbesserungen im öffentlichen Raum diskutiert und aufgenommen. Die Maßnahmen werden in den kommenden Jahren umgesetzt.

Zudem werden die bereits im ursprünglichen Plan ausgewiesenen Wohnsicherungsbereiche im Kerngebiet durch das MK 1 erfasst. Hierzu zählen Bereiche an der Andersstraße, Teile der Graf-Adolf-Straße, der Adersstraße, Am Wehrhahn und beiderseits der Ackerstraße. Das Kerngebiet wird neben gewerblichen Nutzungen in erheblichem Umfang als Wohnstandort genutzt.

Aktuell gibt es einen stetig steigenden Bedarf an Wohnungen in Düsseldorf. Gerade in attraktiven Lagen, die eine intensive Nutzungsmischung bieten, ist der Wohnraum sehr gefragt. Deshalb wurden schon im ursprünglichen Plan Wohnsicherungsbereiche ausgewiesen, in denen der vorhandene Wohnraumbestand im Kerngebiet gesichert wurde. Dies betrifft vor allem die Bereiche östlich der Oststraße. Hier ist eine hohe Einwohnerdichte zu verzeichnen. Die Sicherung der Wohnnutzung hat für die Innen- und Gesamtstadt Düsseldorf positive Bedeutung. Sie ist Teil der Innenstadtnutzung zu deren Belebung und Vielfalt sie wesentlich beiträgt. Zudem sind Einzelhandel, Infrastruktur und Dienstleistungseinrichtungen zur Auslastung ihrer Kapazitäten auf die Einwohner der Innenstadt angewiesen. Das vorhandene Wohnungsangebot trägt zur Wohnraumversorgung der Bewohner der Gesamtstadt bei. Dabei werden in der Innenstadt spezifische Wohnbedürfnisse abgedeckt, die in anderen Stadtteilen nicht erfüllt werden können.

Wohnen im Kerngebiet ist gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 der textlichen Festsetzungen zulässig und somit gleichberechtigt neben den übrigen Kerngebietenutzungen. Die fünf ausgewiesenen Wohnnutzungsschwerpunkte sind nach Art ihrer Wohnorientierung mit besonderen Wohngebieten zu vergleichen.

In den Wohnsicherungsbereichen ist – wie in den besonderen Wohngebieten- ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnen zulässig. Die Festsetzung bezieht sich jedoch ausschließlich auf die Blockrandzonen, so dass die Erdgeschossflächen in den Blockrandzonen und die Geschossflächen von Gebäuden in den Blockinnenhöfen durch Nutzungen, die im MK-Gebiet zulässig sind, belegt werden.

Anhand eingehender Baugesuche zeigte sich in den vergangenen Jahren, dass insbesondere Spielhallen und Wettbüros einen hohen Ansiedlungsdruck ausüben. Darüber hinaus neigen sie dazu, sich räumlich konzentriert und in strukturell schwächeren Stadtbereichen anzusiedeln, so dass das Problem von Trading-Down-Tendenzen insbesondere durch Spielhallen und Wettbüros entsteht oder verschärft wird.

Es ist zu befürchten, dass sich die Nutzungszusammensetzung dahingehend ändert, dass aufgrund einer Häufung von Vergnügungsstätten die eigentliche Funktion des Gebietes gefährdet wird oder nur noch zum Teil erfüllt werden kann.

Dies betrifft besonders die Wohnsicherungsbereiche. Hier kann die Funktion nicht mehr erfüllt werden, wenn sich in den zulässigen Bereichen (Erdgeschosszonen und Blockinnenbereiche) Vergnügungsstätten ansiedeln, die zwar das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen, jedoch eine Störung der Wohnruhe, insbesondere durch die späten Öffnungszeiten bedingt in den Abend- und Nachtstunden, mit sich ziehen können. Die typischerweise mit Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, verbundenen Störungen können zu Konflikten mit der Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen wie religiösen Einrichtungen, Schulen oder Kindertagesstätten führen. Außerdem ist die Akzeptanz von Vergnügungsstätten im direkten Wohnumfeld seitens der Bewohnerschaft sehr gering. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten führt zu einer Abwertung von Wohnqualitäten.

Es ist davon auszugehen, dass durch Vergnügungsstätten Niveauverluste hervorgerufen werden können, wenn der Ruf eines Bereiches geschädigt wird. Dies geschieht, wenn die Aufenthaltsqualität für Bewohner oder Besucher, die Anziehungskraft für Investitionen, die Vermietbarkeit von Immobilien oder die Identifikation mit der Örtlichkeit negativ beeinflusst werden.

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll eine Verstetigung solcher Niveauverluste durch die Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros in den besonders sensiblen Bereichen verhindert werden.

Im Bereich um den Bahnhof sowie in großen Teilen des MK 1, insbesondere an der Graf-Adolf-Straße, dem Worringer Platz sowie an der Friedrich-Ebert-Straße sind Trading-Down-Effekte bereits eingetreten und setzen sich fort. Aktuell stehen in diesem Bereich viele Ladenlokale im Erdgeschoss leer, die ein großes Potential für die Ansiedlung von unerwünschten Vergnügungsstätten in städtebaulich signifikanten Lagen bilden. Dadurch können Trading-Down-Tendenzen entstehen, denen durch die verschiedenen Maßnahmen (wie z. B. EKISO) zuvorgekommen werden soll.

Der Trading-Down-Effekt bezeichnet die Abwärtsentwicklung von Einkaufsstraßen und Versorgungszentren. Dabei werden traditionelle Einzelhandelsläden oder Dienstleistungsbetriebe durch Betriebe, die bewusst eine Verringerung des Leistungs- und/oder Qualitätsniveaus der Waren oder der Geschäftsausstattung vornehmen, verdrängt. Häufig geht diese Geschäftspolitik mit Preissenkungen beim Warenangebot einher. Durch die Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros wird diese durch bewusste Niveausenkung des Einzelhandels entstehende Abwertung der betroffenen Einkaufsstraßen unterstützt und veranlasst, so dass sich der traditionelle Einzelhandel und gehobene Dienstleistungsbetriebe weiter zurückziehen. Dies hat zur Folge, dass das Warenangebot der jeweiligen Geschäftsstraße im Allgemeinen eingeschränkt und die Versorgung der örtlichen Wohnbevölkerung gefährdet wird.

Eines der übergeordneten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 5576/78 ist die Erhaltung und Förderung der Nutzungsvielfalt in der Innenstadt. Da die Betreiber von Spielhallen und Wettbüros in der Regel in der Lage sind, höhere Kauf- oder Mietpreise als andere Nutzer zu zahlen, besteht die Gefahr der Verdrängung etablierter Läden und Dienstleister. Negativ zu beurteilen ist ein solcher Verdrängungsprozess nicht erst, wenn ein Gebiet bereits so viele Vergnügungsstätten aufweist, dass ein Vergnügungsviertel entstanden ist. Da insbesondere Spielhallen, Wettbüros oder Betriebe des Rotlichtmilieus in der Bevölkerung nicht wertfrei betrachtet werden, sondern ihnen in der Regel ein negatives Image anhaftet, kann bereits das Vorhandensein einer Vergnügungsstätte in einem Straßenzug in der Wahrnehmung - häufig auch bedingt durch das Erscheinungsbild solcher Betriebe - eine negative Dominanz entwickeln.

Spielhallen und Wettbüros weisen meist eine sehr dominante und aggressive Außenwerbung auf. Typischerweise werden aus Gründen der Diskretion gegenüber dem Kunden die zum Straßenraum gerichteten Fenster vollständig und blickdicht beklebt. Dadurch wirkt die Nutzung sehr introvertiert.

Bisher sind Vergnügungsstätten der Kategorie II im gesamten Kerngebiet und den Wohnsicherungsbereichen unter Auflagen ausnahmsweise zulässig. Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte sind bisher ungeregt. Aus den oben genannten Gründen sollen durch die Bebauungsplan-Änderung in violetter und oranger Farbe Vergnügungsstätten der Kategorie II Nr. 3 und 4 (Spielhallen und ähnliche Unternehmen gem. § 33 i Gewerbeordnung sowie Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte) in einem Teil des ursprünglichen Kerngebietes (neu: MK 1) ausgeschlossen werden.

Die unter § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 der textlichen Festsetzungen definierten Nutzungsarten der Kategorie II (Tanzlokale, Diskotheken, Schankwirtschaften mit regelmäßigen Musikveranstaltungen und Tanzveranstaltungen) sollen weiterhin ausnahmsweise zulässig bleiben, da durch diese Nutzungen keine so gravierenden Konflikte mit anderen im Kerngebiet zulässigen Nutzungen einhergehen, wie mit Spielhallen und Wettbüros. Hier ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren die Verträglichkeit insbesondere mit der Wohnnutzung darzulegen.

4.1.2 MK 2 (§ 3a)

In den Bereichen des ursprünglichen Kerngebietes, die nicht durch Wohnsicherungsbereiche oder durch das EKISO-Gebiet überlagert werden, sollen Vergnügungsstätten der Kategorie II nach wie vor ausnahmsweise zulässig sein. Hier gibt es noch Möglichkeiten zur Ansiedlung, die jedoch dem Ausnahmeverbehalt unterliegen.

Es handelt sich um das Gebiet zwischen Königsallee und Berliner Allee, Steinstraße und Oststraße. In diesen Bereichen ist ohnehin nicht mit gravierenden städtebaulich negativen Folgen zu rechnen, da es sich um Quartiere mit stabilen Nutzungsstrukturen handelt.

So ist für das innerstädtische Kerngebiet gewährleistet, dass es ausreichende Flächen gibt, um auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten zuzulassen. Im Zusammenhang mit anderen Bereichen im Stadtgebiet ist eine ausreichende Versorgung mit Spielhallen und Wettbüros sichergestellt.

4.1.3 MK 3 (§ 3b)

Einen Sonderfall in der Festsetzungskonzeption bildet das MK 3 beiderseits der Mintropstraße zwischen Stresemannplatz und Adersstraße. Der Bereich liegt im EKISO-Gebiet und es wird ein Wohnsicherungsbereich ausgewiesen. Dennoch haben sich hier durch die isolierte Lage im Randbereich der Innenstadt Vergnügungsstätten der Kategorie II und III sowie Einrichtungen mit „besonderen Betriebs-eigentümlichkeiten“ konzentriert. Um dem Bestand Rechnung zu tragen, sollen auch hier analog zum MK 2 zukünftig Vergnügungsstätten der Kategorie II ausnahmsweise zulässig sein. So ist in diesem Teilbereich der Bestandsschutz für die bestehenden Anlagen gewährleistet.

4.1.4 Besondere Wohngebiete (§ 4)

Ein großer Teil der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen wird in den besonderen Wohngebieten (WB 1 – WB 3) gesichert. Der Bestand ist durch eine überwiegende Wohnnutzung in den Blockrandzonen gekennzeichnet. Hier sind auch Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten ansässig, die ein gesondertes Schutzbedürfnis vor negativen Einflüssen durch Vergnügungsstätten haben.

Vergnügungsstätten der Kategorie I und II waren, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung und ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind, in den besonderen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. Gleiches galt für Spielhallen und ähnliche Unternehmen bis zu einer Größe von 100 qm Nutzfläche.

Auch hier sollen negative Folgen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten verhindert werden. Dementsprechend werden hier analog zum MK 1 Vergnügungsstätten der Kategorie II Nr. 3 und 4 (Spielhallen und ähnliche Unternehmen gem. § 33 i Gewerbeordnung sowie Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte) ausgeschlossen.

4.1.5 Vergnügungsstätten im Bestand

Soweit sich auf den allgemein ausgeschlossenen Flächen im MK 1 und in den besonderen Wohngebieten bereits genehmigte Spielhallen befinden, werden diese über den passiven Bestandsschutz gesichert.

Eine weitergehende Sicherung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ist nicht zielführend. Die Bestandsaufnahme zeigt, dass es bereits eine erhebliche Zahl an Spielhallen und Wettbüros auf den Flächen gibt, auf denen sie ausnahmslos ausgeschlossen werden sollen. An einigen Stellen im Kerngebiet kommt es zu einer Häufung in der direkten Nachbarschaft und somit zu vermehrten Nutzungskonflikten. Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung existieren auch schon in den Wohnsicherungsbereichen.

Durch den zeitweisen hohen Leerstand von Ladenlokalen im Plangebiet und das derzeit geltende Planungsrecht war es den Betreibern von Spielhallen und Wettbüros möglich, sich großflächig und repräsentativ an exponierten Lagen niederzulassen. Solche Betriebe sind aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht und konterkarieren die Intention des Bebauungsplans und die Bemühungen des EKISO-Programms.

Ein erweiterter Bestandsschutz würde bedeuten, alle Spielhallen und Wettbüros auch für die Zukunft planerisch abzusichern. Dies liefe jedoch dem städtebaulichen Konzept zuwider, da sich in den jeweiligen Gebieten zu viele Vergnügungsstätten im Bestand befinden, die das Plankonzept durchlöchern würden. Eine Differenzierung zwischen abzusichernden und nicht abzusichernden Spielhallen und Wettbüros ist praktisch nicht möglich.

Vergnügungsstätten der Kategorie III wie auch Einrichtungen und Betriebe mit „besonderen Betriebseigentümlichkeiten“ sind nach den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl im Kerngebiet als auch in den besonderen Wohngebieten unzulässig. Hier bedarf es keiner weiteren Steuerung.

5. Soziale Maßnahmen §180 BauGB

- nicht erforderlich -

6. Bodenordnende Maßnahmen

- nicht erforderlich -

7. Kosten für die Gemeinde

Es entstehen keine Kosten für die Gemeinde.