

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Beschlussvorlage</b>  | Geschäftsbereich  | Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt |
|  | Ressort / Stadtbetrieb                                      | Ressort 105 - Bauen und Wohnen           |
|  | Bearbeiter/in   | Marc Walter                              |
|  | Telefon (0202)  | 563 - 6695                               |
|  | Fax (0202)  | 563 - 8035                               |
|  | E-Mail  | marc.walter@stadt.wuppertal.de           |
|  | Datum:  | 20.01.2011                               |
|  | <b>Drucks.-Nr.:</b>   | <b>VO/0064/11</b><br>öffentlich          |
| Sitzung am   | Gremium   | Beschlussqualität                        |
| <b>02.02.2011</b>  | <b>Bezirksvertretung Elberfeld</b>                          | <b>Empfehlung/Anhörung</b>               |
| <b>16.02.2011</b>  | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b> | <b>Entscheidung</b>                      |
| <b>Bebauungsplan Nr. 1164 - Friedrichstraße / Nordstraße -<br/>- Aufstellungsbeschluss -</b> |   |  |

### Grund der Vorlage

Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich umfasst den Baublock zwischen den Straßen Friedrichstraße, Friedrichschulstraße, Nordstraße und Albrechtstraße. Die Abgrenzung ist in der Anlage 01 dargestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1164 – Friedrichstraße / Nordstraße – wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den unter 1. genannten Geltungsbereich beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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.
3. Die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 90 – Friedrichschulstraße / Nordstraße / Albrechtstraße / Höchsten und Gathe – wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1164 beschlossen.

### Unterschrift

Meyer

## **Begründung**

Für das Grundstück Albrechtstraße 32/34 liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Spielhalle mit Geldautomaten und Cafe vor.

In den letzten Jahren ist eine neue Entwicklung im Bereich der Spielhallenansiedlungen zu verzeichnen. So werden seit 2006 zunehmend gewerberechtliche und baurechtliche Anträge für Spielstättenkomplexe sowohl in Kerngebieten als auch in Misch- und Gewerbegebieten gestellt. Es zeichnet sich ein Wandel ab von der klassischen Einzelspielhalle hin zu größeren - aus Kundensicht - attraktiveren Komplexen mit einem breiten Angebot an Spiel- und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Die Stadt Wuppertal hat bereits zu dem Thema eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die sich mit der gesamtstädtischen Entwicklung auf dem Spielhallensektor und deren Auswirkungen beschäftigt. Ziel ist eine konzeptionelle Aufbereitung des Themas mit entsprechenden raumbezogenen Handlungsempfehlungen, damit standortbezogene quantitative und qualitative Beurteilungen möglich werden.

Eine vergleichbare Antragsflut war am Ende der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts zu verzeichnen. Seinerzeit wurde mit Ratsbeschluss vom 17.11.1986 ein „Zonenkonzept“ zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit von Gewerbebetrieben des Spielhallensektors und artverwandter Vergnügungsstätten beschlossen. In der Folge wurden zahlreiche Bebauungspläne aufgestellt, die eine störende Häufung dieser Betriebe eindämmen konnten. Danach entspannte sich die Situation durch eine deutlich geringere Anzahl an neuen Anträgen.

Die betroffenen Grundstücke Albrechtstraße 32/34 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90, der für diesen Bereich Mischgebiet auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 festsetzt. Vergnügungsstätten sind daher in diesem Bereich allgemein zulässig. Somit lässt sich das aktuelle Vorhaben nur mit den Mitteln der Bauleitplanung steuern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1164 – Friedrichstraße / Nordstraße – befindet sich am nördlichen Rand in der Zone 1 (besonders gefährdeter Bereich) des Zonenkonzeptes aus dem Jahre 1986 (siehe Anlage 02).

Der Bereich zwischen Friedrichstraße, Albrechtstraße, Nordstraße und auch darüber hinaus befindet sich innerhalb eines Gebietes der Elberfelder Nordstadt, der mit Stadtumbaumitteln („Stadtumbau West“) gefördert wird. Ziel des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“ ist es, dem einhergehenden Funktionalitätsverlust der besonders vom Strukturwandel betroffenen Stadtteile entgegenzuwirken. Konkret ist hier die Neugestaltung des Schulhofes der Realschule Neue Friedrichstraße zu erwähnen, die mit öffentlichen Mitteln aufgewertet wurde. Die Elberfelder Nordstadt gehört zu den größten zusammenhängenden Altbaugebieten aus der Gründerzeit in Deutschland. Insbesondere entlang der Friedrichstraße finden sich zahlreiche identitätsstiftende Baudenkmäler. Die Friedrichstraße selbst – einst eine wichtige, mit hochwertigen Handelsbesatz ausgestattete Verbindungsstraße zwischen dem Mirker Bahnhof und dem Elberfelder Zentrum (Markt) – befindet sich heute im Bereich nördlich der Karlstraße in einer Cityrandlage. Dennoch ist nach wie vor ein hoher Besatz inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte zu verzeichnen. Der Strukturwandel, der die Straße in einem sozial schwierigen Stadtteil prägt, wird durch ehrenamtliches Engagement der Interessensgemeinschaft Friedrichstraße begleitet. In ihr haben sich Hausbesitzer, Geschäftseigentümer und Bewohner zusammengeschlossen, um diesen Strukturwandel positiv zu beeinflussen. Zum Teil ist dieses Engagement bereits in durchgeführten Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden äußerlich erkennbar.

Die Errichtung einer Spielhalle würde diesen Bereich strukturell verändern. Im Zuge eines dann zu erwartenden weiteren Ansiedlungsdruckes wäre eine deutliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation in der Geschäftslage der Friedrichstraße zu befürchten. Nutzungen wie Wettbüros und Spielhallen verdrängen den etablierten Mix aus Einzelhandel, Dienstleistern und Gastronomie, weil sie höhere Mieten zahlen können. Straßenbildwirksame

Werbung und verdunkelte Schaufenster bewirken optische Beeinträchtigungen, Anwohner werden durch lange Öffnungszeiten und erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr gestört, so dass störende Einflüsse auf die Wohnhäuser die Folge sind. Die Angebote des höherwertigen Einzelhandels werden dagegen immer weiter zurückgedrängt. Die ausgewogene Angebotsstruktur verliert in der Folge weiter an Qualität. Diese Entwicklung wird in der Fachliteratur mit dem umfassenden Begriff „Trading-Down-Effekt“ umschrieben. Es ist daher städtebaulich geboten, dieser Entwicklung entgegenzusteuern.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 1164 – Friedrichstraße / Nordstraße – die wesentlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Baugebietstypen und der dort zulässigen Nutzungen treffen. Es wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der verbindliche Baugebiete festsetzt, aber keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzungen (überbaubare Fläche, Gebäudehöhen, Grundflächen- und Geschossflächenzahl, u.a.) beinhaltet. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich dann nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB richten. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen werden sich Einschränkungen ergeben. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist gerechtfertigt, da die planerischen Steuerungsabsichten der Innenentwicklung der Gemeinde dienen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der künftige einfache Bebauungsplan lediglich Festsetzungen der Baugebietstypen und Regelungen zur Zulässigkeit einzelner ansonsten zulässiger Nutzungen (z.B. Spielhallen bzw. Vergnügungsstätten) enthalten soll. Die Öffentlichkeit wird im Zuge der Planoffenlegung beteiligt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann der vorliegende Antrag auf Vorbescheid sowie auch künftige Anträge zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden. Im Weiteren ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Erlass von Veränderungssperren möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 1164 überlagert zum Teil den Bebauungsplan Nr. 90. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1164 soll zugunsten der neuen Festsetzungen des B-Plans Nr. 1164 der Bebauungsplan Nr. 90 aufgehoben werden.

## **Kosten und Finanzierung**

Es sind für die Stadt Wuppertal keine Kosten zu erwarten.

## **Zeitplan**

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Offenlegungsbeschluss | 4. Quartal 2011 |
| Satzungsbeschluss     | 2. Quartal 2012 |
| Rechtskraft           | 2. Quartal 2012 |

## **Anlagen**

- Anlage 01 - Geltungsbereich B-Plan Nr. 1164
- Anlage 02 - Zonenkonzept