

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

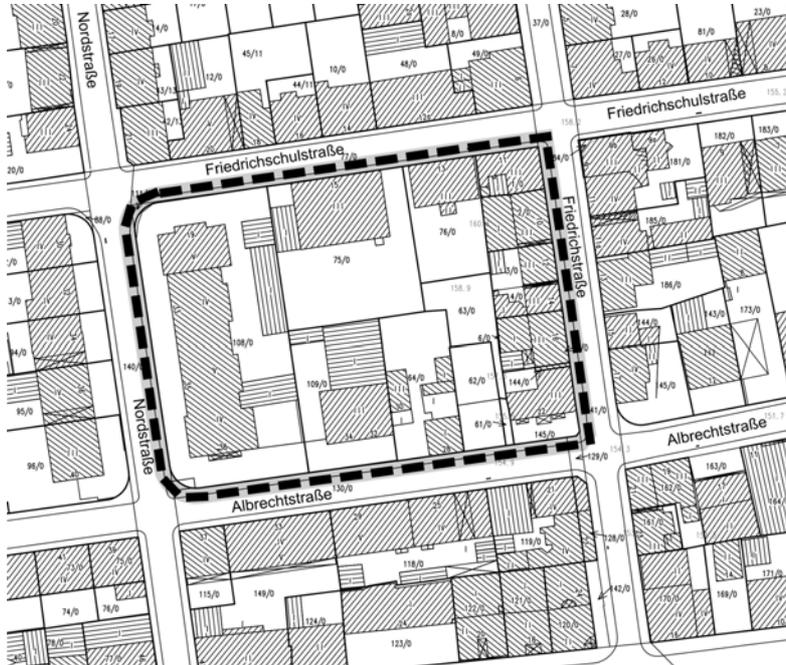
## **Bebauungsplan Nr. 1164** **- Friedrichstraße / Nordstraße -**

**Begründung zum Bebauungsplan**  
**- Satzungsbeschluss -**

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>3</b>
2.1. Anlass der Planung	3
2.2. Entwicklungsziele	5
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung	5
3.2. Flächennutzungsplan	5
3.3. Landschaftsplan	6
3.4. Bebauungsplan	6
<b>4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange</b>	<b>6</b>
4.1. Städtebauliche Situation	6
4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)	7
4.3. Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze)	7
4.4. Naturhaushalt, Landschafts- und Artenschutz	8
4.5. Immissionssituation	8
4.6. Altlasten	8
<b>5. Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>9</b>
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.2. Nachrichtliche Übernahmen	11
5.3. Hinweise	11
<b>6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>11</b>
<b>7. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>12</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 1164 im Bezirk Elberfeld umfasst den Baublock zwischen den Straßen Friedrichstraße, Friedrichschulstraße, Nordstraße und Albrechtstraße. Die Abgrenzung ist in der untenstehenden Abbildung dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.100 qm.



## 2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 2.1. Anlass der Planung

Für die Grundstücke Albrechtstraße 32/34 liegt eine Bauvoranfrage für die Genehmigung einer Spielhalle mit Geldspielautomaten und Café vor.

In den letzten Jahren ist eine neue Entwicklung im Bereich der Ansiedlung von Spielhallen zu beobachten: So werden seit 2006 zunehmend gewerberechtliche und baurechtliche Anträge auf Genehmigung von Spielhallen sowohl in Kerngebieten als auch in Misch- und Gewerbegebieten gestellt. Dabei ist ein Wandel von der klassischen Einzelspielhalle hin zu größeren Betrieben mit einer größeren Anzahl von Spielgeräten zu beobachten.

Diese Entwicklung liegt teilweise begründet in der Neufassung der Spielverordnung (SpielV) aus dem Januar 2006, die eine Liberalisierung der Bedingungen für den Betrieb von Spielhallen beinhaltet. Danach ist nach § 3 Abs. 2 SpielV mit einer Spielhallenkonzession auf je 12 qm Grundfläche ein Geldspielautomat zugelassen, insgesamt darf jedoch die Zahl von 12 Geldspielgeräten nicht überschritten werden.

Eine vergleichbare Situation mit einer großen Zahl von Anträgen war bereits am Ende der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts zu beobachten. Seinerzeit wurde mit Ratsbeschluss vom 17.11.1986 ein „Zonenkonzept“ zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit von Gewerbebetrieben des Spielhallensektors und artverwandter Vergnügungsstätten beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1164 grenzt unmittelbar an die Zone 1 (besonders gefährdeter Bereich). Nach Beschluss des

Zonenkonzepts wurden zahlreiche Bebauungspläne aufgestellt, die eine störende Häufung dieser Betriebe eindämmen konnten. Danach entspannte sich die Situation durch eine deutlich geringere Zahl von Anträgen.

Das gesamte Plangebiet sowie die die Bauvoranfrage betreffenden Grundstücke Albrechtstraße 32/34 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90, der für diesen Bereich Mischgebiet (MI) auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 vorsieht. Vergnügungsstätten sind danach in diesem Bereich allgemein zulässig. Somit lässt sich das aktuelle Vorhaben nur mit den Mitteln der Bauleitplanung steuern.

Das Gebiet des Bebauungsplans 1164 befindet sich in der Elberfelder Nordstadt. Diese ist eines der größten zusammenhängenden gründerzeitlichen Altbaugebiete in Deutschland. Insbesondere entlang der Friedrichstraße befinden sich zahlreiche identitätsstiftende Baudenkmäler. Die Friedrichstraße selbst – einst eine wichtige, mit hochwertigem 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. Ergänzt wird das Angebot mit verschiedenen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Die Friedrichstraße erfüllt durch diesen Nutzungsmix eine wichtige Cityergänzungsfunktion.

Der Bereich zwischen Friedrichstraße, Albrechtstraße und darüber hinaus befindet sich innerhalb eines Gebiets der Elberfelder Nordstadt, der mit Stadtbaumitteln („Stadtumbau West“) gefördert wird. Ziel des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“ ist es, dem Funktionalitätsverlust der besonders vom Strukturwandel betroffenen Stadtteile entgegenzuwirken. Konkret ist hier die Neugestaltung des Schulhofs der Realschule Neue Friedrichstraße zu erwähnen, der mit öffentlichen Mitteln aufgewertet wurde.

Der beschriebene Strukturwandel, der die Friedrichstraße und diesen sozial schwierigen Stadtteil prägt, wird durch ehrenamtliches Engagement der Interessengemeinschaft Friedrichstraße begleitet. In ihr haben sich Hausbesitzer, Geschäftseigentümer und Bewohner zusammengeschlossen, um den Strukturwandel positiv zu beeinflussen.

Durch die Ansiedlung einer Spielhalle im Plangebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit eine deutliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation durch eine Veränderung der Nutzungsstruktur, vor allem in der Geschäftslage Friedrichstraße, zu befürchten. Spielhallen und Wettbüros sind durch die mit ihnen zu erzielenden hohen Gewinne in der Lage, erheblich höhere Mieten zu zahlen als die etablierten Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Der nach der Ansiedlung einer Spielhalle zu erwartende weitere Ansiedlungsdruck in diesem Marktsegment wird zu einer Verdrängung gerade des höherwertigen Einzelhandels und zu einer empfindlichen Störung der vorhandenen Nutzungsmischung führen. Des Weiteren ist mit stadtgestalterischen Problemen durch verdunkelte oder beklebte Schaufenster sowie durch auffällige Außenwerbung der Betriebe zu rechnen, die das Straßenbild beeinträchtigen. Nicht zuletzt kommt es durch die langen Öffnungszeiten eines Spielhallenbetriebs und dem erhöhten An- und Abreiseverkehr zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen. Mit der zu erwartenden Agglomeration von Betrieben des Spielhallensegments geht ein Niveau- und Imageverlust sowohl der Wohn- als auch der Geschäftsbereiche einher. Die zu erwartende Abwertung der Wohnlage sowie die mögliche soziale Stigmatisierung führen zu städtebaulichen Mängeln im Plangebiet.

Der wie beschrieben städtebaulich hochwertige, jedoch bereits durch strukturelle Probleme belastete Bereich würde durch die Ansiedlung einer Spielhalle deutlich abgewertet. Die bereits erzielten Erfolge durch das Programm Stadtumbau West und das bürgerschaftliche Engagement in der Elberfelder Nordstadt würden durch die Ansiedlung einer Spielhalle konterkariert. Es ist daher aus städtebaulicher Sicht notwendig, dieser Entwicklung entgegenzusteuern.

## **2.2. Entwicklungsziele**

Das Ziel der Stadtentwicklung mit diesem Bebauungsplanverfahren ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen wohn- und mischgebietstypischen Nutzungsstrukturen im Plangebiet. Die zukünftige Entwicklung von Wohnnutzungen sowie das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen soll, bis auf einige Einschränkungen im Bereich der Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, uneingeschränkt zulässig sein.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan Nr. 1164 – Friedrichstraße / Nordstraße – die wesentlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Baugebietstypen und legt die dort zulässigen Nutzungen fest. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der verbindliche Baugebiete festsetzt, aber keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzungen beinhaltet. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich dann nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB richten.

Ein weiteres Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Anpassung alter Planungen auf die aktuellen Gegebenheiten im Plangebiet sowie an aktuelles Baurecht. Der B-Plan Nr. 1164 überlagert zum Teil den B-Plan Nr. 90. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1164 soll zugunsten der neuen Festsetzungen der B-Plan 90 aufgehoben werden. Um keine isolierte Restfläche des alten Planungsrechts zu erzeugen, geht der Aufhebungsbereich des B-Plans Nr. 90 im Nordosten (Ecke Friedrichschulstraße / Nordstraße) geringfügig über den Geltungsbereich des B-Plans 1164 hinaus.

Durch den Aufstellungsbeschluss vom 16.02.2011 zu dem vorliegenden Bebauungsplan konnte der Antrag auf Vorbescheid für die Dauer von einem Jahr zurückgestellt werden.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1. Landes- und Regionalplanung**

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 (Gebietsentwicklungsplan - GEP `99) stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

In Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen im Rahmen der Bauleitplanung neben den Flächen für den Wohnungsbau u.a. auch Flächen für soziale Infrastruktureinrichtungen, nichtstörendes Gewerbe und wohnungsnaher Erholungsflächen gesichert und entwickelt werden. Eine Nutzungsmischung ist dabei anzustreben.<sup>1</sup>

### **3.2. Flächennutzungsplan**

---

<sup>1</sup> vgl. Bezirksregierung Düsseldorf 2000: GEP `99 – Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Textliche Darstellung, S. 8

Im seit dem 17.05.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der größte Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans als Mischgebiet dargestellt. Im Norden des Plangebiets sind die Grundstücke Friedrichschulstraße 13 und 15 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan 1164 baut auf den Darstellungen des FNP auf. Lediglich im Westen des Plangebiets wird entgegen der Darstellung des FNP ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieses grenzt jedoch an einen größeren zusammenhängenden Bereich, der im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist. Auf die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf auf den Grundstücken Friedrichschulstraße 13 und 15 wird zugunsten der MI-Ausweisung verzichtet. Alle dort vorhandenen Nutzungen sind auch im Mischgebiet uneingeschränkt zulässig.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden in den genannten Teilbereichen im Rahmen der Berichtigung angepasst (s. Kap. 6).

### **3.3. Landschaftsplan**

Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans der Stadt Wuppertal. Daher werden zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1164 keine landschaftsplanerischen Festsetzungen getroffen.

### **3.4. Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 1164 – Friedrichstraße / Nordstraße – überlagert Teile des Bebauungsplans Nr. 90. Der im Februar 1966 beschlossene Bebauungsplan Nr. 90 setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 auf der Grundlage der BauNVO von 1962 fest. Ziel der Planung war die Schaffung einer Blockrandbebauung aus Gebäuden mit drei bis vier Vollgeschossen. An einigen Stellen im Baublock wurden zur Auflockerung der Randbebauung eingeschossige Bauglieder ausgewiesen.<sup>2</sup>

Die in der alten Planung festgesetzten Baugrenzen und Baulinien orientieren sich nicht am Bestand und verlaufen zum Teil durch die vorhandene Bebauung. Ebenso werden Gebäudeflächen als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Der Plan sieht zur Friedrichschulstraße, Nordstraße und Albrechtstraße ca. fünf Meter breite Vorgärten vor, die jedoch in der Realität als Stellplatzflächen genutzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90 sind zum Teil nicht mehr zeitgemäß und stellen nicht mehr den Zielzustand der städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet dar. Daher soll im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1164 zugunsten der neuen Festsetzungen der B-Plan Nr. 90 aufgehoben werden. Um keine isolierte Restfläche des alten Planungsrechts zu erzeugen, geht der Aufhebungsbereich des B-Plans Nr. 90 im Nordosten (Ecke Friedrichschulstraße / Nordstraße) geringfügig über den Geltungsbereich des B-Plans 1164 hinaus.

## **4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange**

### **4.1. Städtebauliche Situation**

---

<sup>2</sup> vgl. Stadt Wuppertal 1966: Bebauungsplan Nr. 90 für das Gebiet zwischen Friedrichschulstraße, Nordstraße, Albrechtstraße, Höchsten, Karlstraße und Gathe

Die städtebauliche Situation im Plangebiet stellt sich uneinheitlich dar: Der westliche, zur Nordstraße erschlossene Bereich wird geprägt durch einen vier- bis fünfgeschossigen, geschlossenen Baukörper, ein Wohngebäude aus der Nachkriegszeit. Im südlichen, zur Albrechtstraße erschlossenen Bereich befindet sich nur ein dreigeschossiges Wohngebäude mit einer leerstehenden Gastronomiefläche im Erdgeschoss, ansonsten ist die Bebauung eingeschossig. Besonders auffallend ist das zur Straße hin vorgezogene Wohngebäude Nr. 28. Die Bebauung bildet durch unterschiedliche Geschossigkeit und Baulücken keine einheitliche Raumkante und keine klare Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum.

Der östliche Teil des Plangebiets ist zur Friedrichstraße hin erschlossen. Die dreigeschossigen, in geschlossener Bauweise errichteten und zum Teil baukulturell hochwertigen Gebäude beinhalten gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss (Einzelhandel und Dienstleistungen) und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Die Gebäude mit den Hausnummern 12, 14 und 16 sind denkmalgeschützt. Die Friedrichstraße wirkt, auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus, als stadtgestalterische Einheit. Sie stellt eine markante Verbindungs- und Sichtachse zwischen der Kreuzkirche im Norden und dem tiefer gelegenen Elberfelder Zentrum im Süden dar.

Der nördliche Teil des Plangebiets an der Friedrichschulstraße ist vorwiegend dreigeschossig bebaut, mit einigen kleineren Nebengebäuden. Das markanteste Gebäude ist das ehemalige Schulgebäude Nr. 15, das inzwischen verschiedene soziale Einrichtungen beherbergt. Ebenfalls von historischer Bedeutung ist das benachbarte Gebäude Nr. 13, eine ehemalige sogenannte „Kleinkinderschule“, es ist das älteste Gebäude dieser Zweckbestimmung in Deutschland. Beide vorgenannten Gebäude sind als Baudenkmäler geschützt.

## **4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)**

### **Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die zahlreichen Einbahnstraßen in der Elberfelder Nordstadt nur in geringem Maße von Pkw-Durchgangsverkehr belastet. An das örtliche und überörtliche Straßennetz ist das Gebiet über die Straßen Gathe und Karlstraße angeschlossen.

Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestellen „Höchsten / St. Josef Krankenhaus“, „Karlsplatz“ und „Ludwigstraße“ mit zahlreichen Buslinien gewährleistet. Die Fahrzeit zum Wuppertaler Hauptbahnhof mit Anschlussmöglichkeiten an den Regional- und Fernverkehr beträgt lediglich vier Minuten. Die fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt ca. 900 Meter.

### **Entwässerung**

Das Plangebiet ist bebaut und an das Kanalnetz angeschlossen.

## **4.3. Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze)**

In der Umgebung des Plangebiets gibt es verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur: Die Realschule Neue Friedrichstraße nördlich des Plangebiets bietet ein spezielles bilinguales Unterrichtsangebot. Ebenfalls wenige hundert Meter nördlich des Plangebiets befindet sich die Gemeinschaftsgrundschule Markomannenstraße. Des Weiteren befinden sich die kath. Kindertagesstätte Herz Jesu in der Ludwigstraße, der ev. Kindergarten Höchsten sowie der städtische Kindergarten Höchsten in der näheren Umgebung des Plangebiets.

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich etwa 150 Meter westlich des Plangebiets an der Friedrichschulstraße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein ehemaliges Schulgebäude (Friedrichschulstraße Nr. 15), sowie das Gebäude einer ehemaligen „Kleinkinderschule“ (Nr. 13). Die Gebäude werden inzwischen von sozialen Einrichtungen, unter anderem dem Kreisverband Wuppertal der Arbeiterwohlfahrt (AWO), genutzt.

#### **4.4. Naturhaushalt, Landschafts- und Artenschutz**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Die Ausnahme bilden die Standorte einzelner größerer Bäume im Bereich des Grundstücks Friedrichschulstraße 15. Des Weiteren sind einige wenige Eingrünungen von Stellplätzen und Hauseingängen im Bereich der Nordstraße vorhanden.

Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet liegen nicht vor.

#### **4.5. Immissionsituation**

##### **Lärm**

Die den Baublock umgebenden Straßen weisen keine hohe Verkehrsbelastung auf. Dies liegt zum Teil in der großen Zahl der Einbahnstraßen in der Elberfelder Nordstadt begründet, die den Bereich größtenteils von Durchgangsverkehr freihalten. Durch den engen Straßenraum erzielen die Kfz keine hohen Geschwindigkeiten, auch dies sorgt für eine vergleichsweise geringe Lärmbelastung des Gebiets. Die nächsten lautereren, weil stärker befahrenen Straßen sind die Gathe östlich und die Karlstraße südlich des Plangebiets. Sie sind jedoch innerhalb des Plangebiets kaum wahrzunehmen.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Gewerbegebiete. Eine Störung der Nutzungen im Plangebiet durch emittierende Betriebe liegt nicht vor.

#### **4.6. Altlasten**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachdienststellen wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) ausgeführt, dass auf 13 Grundstücken im Plangebiet insgesamt 39 Hinweise für auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV) vorliegen. Den Hinweisen wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 28.07.11 sowie durch Recherchen über die einzelnen Nennungen nachgegangen. Hierdurch wurden in keinem Fall die Anhaltspunkte für eine Altlast oder schädliche Bodenveränderung bestätigt.

Lediglich für das Grundstück Friedrichstr. 10 / Friedrichschulstr. 11 lag aufgrund des Betriebsstandorts einer chemischen Reinigung (Betriebszeitraum 1972 bis 2011) weiterhin ein Anhaltspunkt für eine mögliche Altlast oder schädliche Bodenveränderung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV vor. Es wurde von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen, weitere Recherchen durchzuführen.

Durch eine Ortsbesichtigung am 17.08.11 wurden weitere Details zum Betrieb der chemischen Reinigung in Erfahrung gebracht: Die Inhaber der Reinigung führen den Betrieb seit 33 Jahren. Damit können lediglich über die ersten sechs Jahre des o.g. Betriebszeitraums keine Aussagen getroffen werden.

Der Betrieb befindet sich in der Hochparterre, die einzige Waschmaschine und alle technischen Geräte befinden sich ausschließlich auf diesem Niveau. In den tiefer gelegenen Bereichen sowie in den Kellerräumen befinden sich keinerlei Betriebsteile und keine Lagerräume für die chemischen Reinigungsmittel. Dies war auch in früheren Zeiten nach Aussage der Inhaberin nie der Fall. Bei der Waschmaschine handelt es sich um ein in sich geschlossenes System, das von außen im Betrieb nicht geöffnet werden kann. Die Reststoffe der chemischen Reinigungsmittel werden ebenfalls geschlossen in eine Reststofftonne geleitet und dort gelagert. Durch das geschlossene System kann es zu keinerlei Umfüllverlusten kommen. Die Tonne mit den Reststoffen wird etwa zwei bis drei Mal im Jahr von einem Entsorgungsbetrieb abgeholt und durch eine leere Tonne ersetzt. Direkt unter der Waschmaschine und der Reststofftonne befindet sich eine Auffangwanne, damit bei einem Betriebsunfall die umweltgefährdenden Flüssigkeiten aufgefangen werden können.

Durch die Besichtigung des Betriebs und der technischen Anlagen hat sich der Verdacht für eine Altlast oder schädlichen Bodenveränderung nicht erhärtet. Von einer Altlastenuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird abgesehen, da es sich bei dem Betriebsstandort um ein Bestandsgebäude handelt. Da eine Altlast oder schädliche Bodenveränderung durch die durchgeführten Recherchen nicht vollständig ausgeschlossen werden konnte, wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

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

### **5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Mischgebiet**

Für den größten Teil des Plangebiets wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung nimmt Bezug auf die vorhandene Nutzungssituation im Plangebiet: Der Besatz mit nichtstörenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen vor allem in der Friedrichstraße ergänzt die vorhandene Wohnnutzung und sorgt für den typischen Charakter eines Mischgebiets. Diese funktionierenden Strukturen sollen durch die Festsetzung erhalten werden.

Der zur Friedrichschulstraße und der Albrechtstraße hin erschlossene mittlere Teil des Geltungsbereichs ist überwiegend wohnbaulich geprägt. Die Ausnahme bilden die ehemaligen Schulgebäude in der Friedrichschulstraße sowie der momentan leerstehenden Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss des Hauses Albrechtstraße 32/34. Der Bestand stellt hier keine mischgebietstypische Nutzungsstruktur dar und würde auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO rechtfertigen. Dennoch wird auch der mittlere Teil des Geltungsbereichs als Mischgebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine zukünftige Entwicklung dieses am Innenstadtrand gelegenen Gebiets hin zu einem wohnbaulich geprägten Mischgebiet ermöglicht und die Nutzungsmöglichkeiten für das Gebiet nicht unnötig eingeschränkt werden.

Auf die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf auf den Grundstücken Friedrichschulstraße 13 und 15 wird zugunsten der MI-Ausweisung verzichtet. Alle dort vorhandenen Nutzungen sind auch im Mischgebiet uneingeschränkt zulässig.

In dem Mischgebiet sind bestimmte Arten von Nutzungen unzulässig, die nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Diese Einschränkungen werden im Folgenden beschrieben und begründet.

#### **Unzulässigkeit bestimmter Vergnügensstätten**

Wie bereits beschrieben ist seit dem Jahr 2006 ein verstärkter Ansiedlungsdruck von Spielhallen zu beobachten. Im Plangebiet liegt für die Grundstücke Albrechtstraße 32/34 eine Bauvoranfrage für die Genehmigung einer Spielhalle mit Geldspielautomaten und Café vor.

Das städtebauliche Ziel des B-Plans 1164 ist der Erhalt einer funktionierenden Mischnutzungsstruktur vor allem im Bereich der Friedrichstraße. Dieser Erhalt ist durch die Ansiedlung von Spielhallen stark gefährdet. Aus diesem Grund werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen. Auf die Festsetzung einer allgemeinen Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten wird verzichtet, um die gewerbliche Entwicklung des Gebiets nicht mehr als nötig einzuschränken. Beispielsweise kann die Ansiedlung eines Billardcafés im Einzelfall durchaus zur Erreichung des städtebaulichen Ziels einer funktionierenden Nutzungsmischung dienen. Daher beschränkt sich die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne einer Feinsteuerung auf Wettbüros und Spielhallen.

Spielhallen und Wettbüros sind durch die mit ihnen zu erzielenden Mieteinnahmen in der Lage, andere Nutzungen zu verdrängen und sorgen so für einen erheblichen weiteren Ansiedlungsdruck. Dadurch kann es zu einer Schädigung der existierenden Mischnutzungsstruktur aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sowie zu vermehrten Leerständen kommen. Stadtgestalterisch sind Spielhallen und Wettbüros durch verklebte Schaufenster und schlechte Einsehbarkeit problematisch.

Wie bereits beschrieben sind große Teile des Plangebiets stark wohnbaulich geprägt. Diese Nutzung wird durch die Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros in erheblichem Maße beeinträchtigt. Durch eine mögliche Agglomeration kann es zu einer Stigmatisierung des Gebiets mit einhergehendem Niveau- und Imageverlust kommen. 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. Der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros ist daher zur Vermeidung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Mängel geboten.

Aus den oben getroffenen Erwägungen werden im Mischgebiet des Bebauungsplans Nr. 1164 Spielhallen und Wettbüros auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dieser Ausschluss stimmt inhaltlich überein mit den zukünftigen Aussagen des in Aufstellung befindlichen Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Wuppertal. Dieses verfolgt den Grundsatz, Vergnügungsstätten in die Kerngebiete zu steuern. Für wohnbaulich geprägte Mischgebiete sieht das Konzept grundsätzlich keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor.

#### **Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen**

Gartenbaubetriebe und Tankstellen stellen durch ihre Lärmemissionen eine nicht zumutbare Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Mischgebiet dar. Bei Tankstellen würden diese durch die langen Betriebszeiten sogar bis in die Nacht entstehen. Das durch die genannten Betriebsarten entstehende Aufkommen an Kraftfahrzeugen würde die vorhandene Verkehrsinfrastruktur überlasten. Des Weiteren erscheinen die Grundstücksstrukturen für die genannten Betriebe ungeeignet. Aus diesen Gründen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Mischgebiet des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Der westliche, an der Nordstraße liegende Bereich des Plangebiets wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Auch diese Festsetzung orientiert sich am vorhandenen Bestand: Der Bereich wird ausschließlich wohnbaulich genutzt. Die

vorhandene Bebauungsstruktur lässt absehbar keine Entwicklung zu einer mischgebietstypischen Nutzung zu. In dem allgemeinen Wohngebiet sind bestimmte Arten von Nutzungen unzulässig, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Diese Einschränkungen werden im Folgenden beschrieben und begründet.

#### **Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen**

Gartenbaubetriebe und Tankstellen stellen durch ihre Lärmemissionen eine nicht zumutbare Beeinträchtigung der Wohnnutzung dar. Bei Tankstellen würden diese durch die langen Betriebszeiten sogar bis in die Nacht entstehen. Das durch die genannten Betriebsarten entstehende Aufkommen an Kraftfahrzeugen würde die vorhandene Verkehrsinfrastruktur überlasten. Des Weiteren erscheinen die Grundstücksstrukturen für die genannten Betriebe ungeeignet. Aus diesen Gründen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

### **5.2. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Denkmäler nach Landesrecht:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1164 befinden sich die folgenden nach Landesrecht geschützten Baudenkmäler. Sie werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

- Friedrichstraße Nr. 12 – Wohn- und Geschäftshaus – Denkmalnummer 2434
- Friedrichstraße Nr. 14 – Wohn- und Geschäftshaus – Denkmalnummer 2514
- Friedrichstraße Nr. 16 – Wohn- und Geschäftshaus – Denkmalnummer 1493
- Friedrichschulstraße Nr. 13 – Kindergarten – Denkmalnummer 1133
- Friedrichschulstraße Nr. 15 – Schulgebäude – Denkmalnummer 1572

### **5.3. Hinweise**

#### **Altlasten:**

Eine Belastung des Bodens im Bereich des Grundstücks Friedrichstraße 10 / Friedrichschulstraße 11 mit umweltgefährdenden Stoffen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW in Verbindung mit § 4 Bundesbodenschutzgesetz unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Zur Regelung der bodenschutzrechtlichen und -technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung/Wiederverwertung der auf dem benannten Grundstück bewegten Bodenmassen ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

#### **Artenschutz:**

Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet liegen nicht vor. Die Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist bei Beeinträchtigungen des alten Gehölzbestandes im Bereich des Grundstücks Friedrichschulstraße 15 nicht grundsätzlich auszuschließen. Vor Beginn der Baumaßnahmen in diesem Bereich ist daher das Vorkommen planungsrelevanter Arten erneut zu prüfen. Zum Schutz der planungsrelevanten Arten können im Baugenehmigungsverfahren Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erforderlich werden. Diese Maßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

## **6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 1164 – Friedrichstraße / Nordstraße – entspricht nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die

Festsetzung des WA-Gebiets im Westen des Plangebiets widerspricht der Darstellung des FNP als Mischgebiet.

Des Weiteren ist die MI-Festsetzung im Bebauungsplan auf den Grundstücken Friedrichschulstr. 13 und 15 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der an dieser Stelle eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vorsieht. Alle hier vorhandenen Nutzungen sind jedoch auch im Mischgebiet uneingeschränkt zulässig, weshalb auf die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf im Bebauungsplan verzichtet wird.

In den zuvor genannten beiden Teilbereichen wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung angepasst. Die Ziele der städtebaulichen Entwicklung werden durch die Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

## **7. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Der B-Plan Nr. 1164 überlagert zum Teil den B-Plan Nr. 90. Die Festsetzungen des Plans aus dem Februar 1966 sind größtenteils nicht mehr zeitgemäß und stellen nicht mehr den Zielzustand der städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet dar (s. Kap. 3.4.).

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1164 soll zugunsten der neuen Festsetzungen der B-Plan 90 aufgehoben werden. Um kein isoliertes Reststück des alten Planungsrechts zu erzeugen, geht der Aufhebungsbereich des B-Plans Nr. 90 im Nordosten (Ecke Friedrichschulstraße / Nordstraße) geringfügig über den Geltungsbereich des B-Plans 1164 hinaus.