

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Caroline Kussauer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 caroline.kussauer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	29.06.2022
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0741/22</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>24.08.2022</b>	<b>BV Elberfeld</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>25.08.2022</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1268 - Karlstraße - - Erneuter Offenlegungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Verbindliche Steuerung der im Plangebiet zulässigen Vergnügungsstätten.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1268 – Karlstraße – wird gegenüber dem Offenlegungsbeschluss um den Teilbereich der Albrechtstraße zwischen Hausnummer 11 und Gathe 60 verkleinert, wie in der Anlage 01 kenntlich gemacht.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den Bebauungsplan ein.
2. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 1268 – Karlstraße – einschließlich der Begründung (s. Anlage 02, 03 und 04) wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Einverständnisse

Entfällt

### Unterschrift

Minas

## **Begründung**

Die Elberfelder Nordstadt gehört zu den größten zusammenhängenden Gründerzeitgebieten in Deutschland und grenzt nördlich an die Elberfelder City an. Trotz seiner Potenziale leidet der Stadtteil unter Strukturproblemen; daher war er in der Vergangenheit Bestandteil der Förderkulisse des Städtebauförderprogrammes Stadtumbau West.

Der Stadt Wuppertal liegt für das Grundstück Friedrichstraße 21 eine Bauvoranfrage vor, mit der ein Wettbüro legalisiert werden soll. Wettbüros sind gemäß Baunutzungsverordnung eine Unterart von Vergnügungsstätten. Das Grundstück liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 90, der das Grundstück als Mischgebiet auf Grundlage der BauNVO von 1962 festsetzt; planungsrechtlich wäre das Wettbüro derzeit daher zulässig.

Da seit einigen Jahren ein verstärkter Ansiedlungsdruck und eine zunehmende Dichte von Automaten Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich, nördlich der Elberfelder City zu beobachten ist, verfolgt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1268 – Karlstraße – insbesondere das Ziel, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu steuern und damit den vorhandenen Besitz an inhabergeführtem Einzelhandel, die Wohnnutzung und andere sensible Nutzungen zu schützen und den Trading-Down-Prozess, der mit der Ansiedlung von Automaten Spielhallen und Wettbüros einhergeht, aufzuhalten.

Es wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der die Art der baulichen Nutzung festsetzt und Regelungen zu den Verkehrsflächen enthält. Hinzu kommen Festsetzungen zum Lärmschutz und zur Dachbegrünung. Im Übrigen regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach Maßgabe des § 34 BauGB.

Da die planerischen Steuerungsabsichten der Innenentwicklung dienen bzw. zur Stabilisierung dieses gemischt genutzten Quartiers in einer Randlage zum Zentralen Versorgungsbereich der Elberfelder City beitragen, wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2020 gefasst. Die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Offenlage vom 3.1.2022 bis zum 4.02.2022 beteiligt. Die während der Beteiligung eingereichten Stellungnahmen machen eine Änderung des Planentwurfs erforderlich. Bedenken wurden gegenüber der zum Offenlegungsbeschluss vorgesehenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Nordwesten des Plangebietes geäußert. Hierdurch würde das vorhandene, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe auf den Bestandsschutz reduziert und Erweiterungsabsichten oder Nutzungsänderungen künftig wesentlich erschwert. Auch die Anforderungen an den Emissionsschutz könnten sich erhöhen. Da eine Schwächung der gewerblichen Nutzung nicht intendiert war, wird der bisher als Allgemeines Wohngebiet vorgesehene Bereich nun wieder als Mischgebiet festgesetzt und entspricht damit weiterhin der Nutzung, die der bisher rechtskräftige Bebauungsplan 90 vorgegeben hat. Da durch die Änderung des Planentwurfs die Grundzüge der Planung berührt sind, ist eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung ist die ursprünglich vorgesehene 137. Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht mehr erforderlich, da das festgesetzte

Mischgebiet der Darstellung als gewerbliche Baufläche entspricht. Die bereits im Verfahren beteiligte Bezirksregierung wird über die Rücknahme der Berichtigung informiert.

Da sich das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die erneute Offenlage verlängert und bedingt durch die beschlossene Veränderungssperre die Notwendigkeit besteht, das Verfahren bis zum 13.04.2023 abzuschließen, wird der Geltungsbereich um den nördlichen Bereich des Baublocks zwischen Karlsstraße, Albrechtstraße, Gathe und Friedrichstraße verkleinert. Der hier bestehende Verdacht auf das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV erfordert eine Bodenuntersuchung, die zu einer weiteren Verzögerung des Verfahrens führen würde. Der Geltungsbereich wird daher reduziert. Ein akutes Planungserfordernis ist für den Teilbereich derzeit nicht gegeben. Sollte sich jedoch aufgrund eines Bauantrages oder einer Veränderung der städtebaulichen Situation Planungsbedarf ergeben, wird hierauf durch die Schaffung von Planrecht reagiert. Die Verkleinerung des Geltungsbereichs bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes 90 hat zur Folge, dass der Bereich künftig auf Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Der bislang in diesem Bereich geltende Bebauungsplan 90 - Friedrichschulstraße / Nordstraße / Albrechtstraße / Höchsten / Karlstraße und Gathe –, der im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1268 aufgehoben wird, ist von der erneuten Offenlage nicht betroffen. Er wird in seiner Gesamtheit zum Satzungsbeschluss des ersten Planteiles aufgehoben.

### Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
Durch den Schutz der innerstädtischen Wohnlage und des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes wird dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege gefolgt.	Durch die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes kein unmittelbarer Einfluss auf den Klimaschutz. Festgesetzt wird insb. die Art der baulichen Nutzung.	
Festsetzung von Gründächern.		
Insgesamt hat die Planung keinen weiteren negativen Einfluss auf das Klima. Durch das Ziel der Planung und die Gründachfestsetzung werden innerhalb des Geltungsbereichs sogar Faktoren zugunsten des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung gesteuert. Die durch Starkregenereignisse gefährdeten Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.		

## **Kosten und Finanzierung**

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

## **Zeitplan**

Satzungsbeschluss IV. Quartal 2022

Rechtskraft IV. Quartal 2022

## **Anlagen**

Anlage 1 – Geltungsbereich

Anlage 2 – Bebauungsplan

Anlage 3 – Begründung

Anlage 4 – Textliche Festsetzungen

Anlage 5 – Würdigung