Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Anlage 03 zur VO/0741/22

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 1268
- Karlstraße -

Bebauungsplan 90 - Friedrichschulstraße / Nordstraße / Albrechtstraße / Höchsten / Karlstraße und Gathe - (Aufhebung)

Begründung

zum erneuten Offenlegungsbeschluss

Stand: Juni 2022

Nach der Offenlage zur erneuten Offenlage durchgeführte Änderungen oder Ergänzungen dieser Begründung werden in kursiver Schrift kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich ... 1
2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes ... 1
3. Formelles Verfahren ... 3
4. Planungsrechtliche Situation ... 4
   4.1 Übergeordnete Planungen ... 4
   4.2 Bebauungspläne ... 5
   4.3 Zulässigkeit von Vorhaben ... 6
   4.4 Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ... 7
5. Gebietsbeschreibung ... 9
   5.1 Städtebauliche Situation ... 10
   5.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen ... 11
   5.3 Boden ... 11
   5.4 Technische Infrastruktur ... 12
   5.5 Hochwasserschutz ... 12
   5.6 Immissionsschutz in der Bauleitplanung ... 13
   5.7 Störfallschutz ... 14
   5.8 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden ... 14
   5.9 Artenschutz ... 14
6. Planinhalte ... 15
   6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen für das Mischgebiet ... 15
   6.2 Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ... 16
   6.3 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 16
   6.4 Pflanzgebot ... 17
   6.5 Nachrichtliche Übernahmen ... 18
   6.6 Kennzeichnungen ... 18
   6.7 Hinweise ... 18
7. Städtebauliche Kenndaten ... 18
8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 19
9. Kosten ... 19
10. Gutachten und DIN-Normen ... 19
11. Rechtsgrundlagen und Quellen ... 19

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Wuppertal-Elberfeld. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1268 - Karlstraße - umfasst die Baublöcke zwischen Albrechtstraße, Gathe, Karlstraße und Höchsten, die zwischen den Baublöcken gelegenen Abschnitte der Mathildenstraße, der Nordstraße und der Friedrichstraße sowie Teile der Albrechtstraße*, wobei der östlichste Baublock, zwischen Albrechtstraße, Friedrichstraße, Gathe und Karlsstraße nur in Teilen erfasst ist*.

Der Geltungsbereich *wurde* gegenüber dem *Offenlegungsbeschluss erneut* verkleinert und zwar um *die Grundstücke Albrechtstraße 5,7,9,11 und 17 im Baublock zwischen Friedrichstraße und Gathe.* Insgesamt ist der Geltungsbereich rund 12000 m² groß.

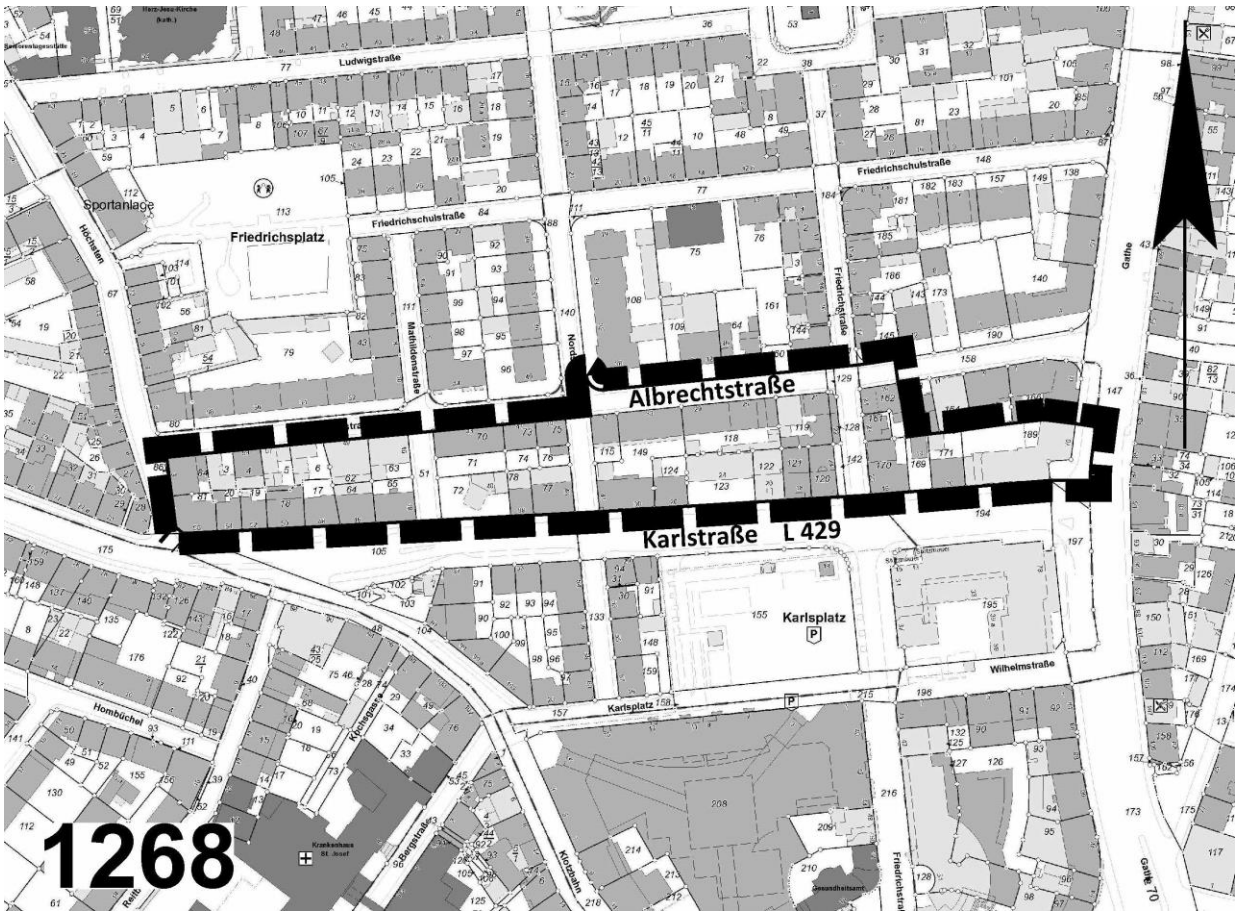

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich zum erneuten Offenlegungsbeschluss

2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, dass der Stadt Wuppertal eine Bauvoranfrage für ein bisher nicht genehmigtes Wettbüro in der Friedrichstraße vorliegt, welches im Zuge einer Baugenehmigung legalisiert werden soll. Es handelt sich hierbei um eine Vergnügungsstätte gemäß BauNVO. Derzeit ist für die Klärung der Zulässigkeit noch der rechtskräftige Bebauungsplan 90 anzuwenden, der den Geltungsbereich als Mischgebiet auf Grundlage der BauNVO von 1962 festsetzt. Vergnügungsstätten sind nach diesem Plan im Geltungsbereich allgemein zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 1268 – Karlstraße – soll insbesondere eine Steuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzungen erfolgen.

Das zwischen Karlstraße und Gathe gelegene Quartier befindet sich nördlich angrenzend an die Elberfelder Innenstadt und umschließt die Friedrichstraße, eine ehemals wichtige Verbindungsachse zwischen dem Mirker Bahnhof und dem Elberfelder Zentrum. Die ursprünglich mit hochwertigem Handel ausgestattete Straße stellt heute eine Randlage der City dar, weist jedoch nach wie vor einen Besatz an inhabergeführtem Einzelhandel auf. Darüber hinaus bilden die Karlstraße und die Gathe wichtige Zufahrtstraßen zur Elberfelder Innenstadt und sind somit für diese imagebildend. Mit der Lage in der Elberfelder Nordstadt gehört der Geltungsbereich zudem zu einem der größten zusammenhängenden gründerzeitlichen Altbaugebiete in Deutschland mit einer hohen Dichte an Wohnnutzung. Die Nordstadt wurde außerdem aufgrund verschiedener Problemlagen im Rahmen des Städtebauförderprogrammes Stadtumbau West in der Vergangenheit besonders gefördert und entwickelt.

Ein Regelungsbedarf ergibt sich aufgrund des zunehmenden Umnutzungsdrucks im Geltungsbereich und den umliegenden Gebieten, ausgehend von einer steigenden Zahl an Spielhallen und Wettbüros. Durch diese werden städtebauliche Spannungen verursacht:

- Trading-Down-Prozesse (Qualitäts- und Niveauverlust von vor allem von Geschäftslagen bis hin zur Destabilisierung und Verödung innerstädtischer Lagen),
- Imageverluste für die umliegenden Straßenzüge 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 verklebte Schaufenster und grelle und übertriebene Werbung (soweit gewerberechtlich zulässig)

So kommt es auch in der Cityrandlage entlang der Gathe und der Karlstraße sowie in der angrenzenden Albrechtstraße, Friedrichschulstraße und Friedrichstraße zunehmend zu Trading-Down-Prozessen, da Wettbüros und Spielhallen die Erdgeschosszonen besetzten, den ansässigen Einzelhandel verdrängen und zu einer Abwertung und Stigmatisierung des Gebiets führen. Verschiedene Bebauungspläne (1164, 1166, 1184 und 1199) steuern vor diesem Hintergrund bereits jetzt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Umfeld des Geltungsbereichs.

Aufgrund der bereits vorhandenen Vergnügungsstätten vor Ort, drohen durch weitere Ansiedlungen auch weitere Stigmatisierung und Abwertung des Quartiers. Bereits jetzt liegen strukturelle Veränderungen vor und insbesondere die nahegelegene Gathe und Hochstraße wirken aufgrund ihrer Nutzungsstruktur, der städtebaulichen Mängel und der Immissionsbelastung negativ auf den Geltungsbereich ein. Eine Ansiedlung weiterer Wettbüros und Spielhallen würde zudem Maßnahmen, die im Rahmen des Städtebauförderprogrammes Stadtumbau West in der Vergangenheit durchgeführt wurden und zu einer Aufwertung des Gebietes führen sollen, konterkarieren. Da ein weiterer Ansiedlungsdruck nicht auszuschließen ist und um weitere Funktionsverluste und Trading-Down-Prozesse entlang der Gathe und in den umliegenden Bereichen entlang der Albrechtstraße, Friedrichschulstraße, Karlstraße und der Friedrichstraße zu vermeiden, ist eine Steuerung städtebaulich geboten.

Vor dem Hintergrund von Nutzungskonflikten zwischen klassischem Einzelhandel, sozialen Einrichtungen und Wohnen auf der einen Seite sowie Wettbüros und Spielhallen auf der anderen Seite, hat der Rat der Stadt Wuppertal im Jahr 2012 das „Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros“ (ein sogenanntes Vergnügungsstättenkonzept) beschlossen. Seine Wirkung entfaltet das Konzept jedoch nur indirekt über Bebauungspläne, die die Inhalte des Konzeptes in konkrete Festsetzungen überführen. Als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist es

als Belang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Entsprechend des Konzeptes soll die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros daher strategisch gesteuert werden.

Der Bebauungsplan verfolgt folgende Ziele:

- Den bestehenden Trading-Down-Prozess in Form von Qualitäts- und Niveauverlusten in der Randlage zur Innenstadt stoppen.
- Den vorhandenen Besatz an Einzelhandel schützen sowie die historische und identitätsstiftende Bedeutung der Friedrichstraße erhalten.
- *Mischgebietsstrukturen erhalten.*
- Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und anderer schutzwürdiger Anlagen verhindern.
- Maßnahmen des Städtebauförderprogrammes Stadtumbau West und deren Wirkung begünstigen.

Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan insbesondere die Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros in der Weise gesteuert, dass künftig Häufungen dieses Nutzungstyps vermieden werden. Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen sowie klima- und immissionsschutzbedingte Festsetzungen getroffen, um den Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung zu entsprechen. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, werden keine Festsetzungen zur Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Zulässigkeit bestimmt sich hier daher auf Grundlage von § 34 BauGB.

3. Formelles Verfahren

Der Bebauungsplan 1268 – Karlstraße – wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind wurde abgesehen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind nicht anzuwenden.

Die Durchführung des Verfahrens gem. § 13a BauGB ist gerechtfertigt, da der Geltungsbereich innerhalb einer hochverdichteten Innenstadtlage liegt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Außerdem wird durch das Verfahren keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder für die Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 Satz 1 BImSchG (§ 13a Abs. 1 BauGB).

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan 90 wird vollständig aufgehoben, da er aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 1268 - Karlstraße - städtebaulich nicht mehr erforderlich ist. Für den Bebauungsplan 1268 wurde am 11.05.2020 der Aufstellungsbeschluss gefasst. *Der Beschluss zur Offenlage erging am 04.11.2021 und die darauf basierende Offenlage fand zwischen dem 03.01.2022 und 04.02.2022 statt. Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen gaben Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes in Hinblick auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung. Ebenfalls angepasst wurde der Geltungsbereich. Die im Zuge des vorangegangenen Planentwurfs vorgesehene 137. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist mit der Anpassung des Planentwurfs nicht mehr erforderlich.*

Aufgrund der Änderung ist eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen und ein erneuter Offenlegungsbeschluss zu fassen. Da die Grundzüge der Planung berührt sind, werden erneut alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan NRW legt als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan des Landes die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung von Nordrhein-Westfalen fest. Dabei wird durch planerische Vorgaben der Raum gesichert, geordnet und entwickelt. Die Stadt Wuppertal wird hier landesplanerisch als Oberzentrum eingestuft, das von Mittelzentren umgeben ist. Die Darstellungen des Siedlungsraumes, des Freiraumes sowie der regionalen Grünzüge in den zeichnerischen Festlegungen des Landesentwicklungsplanes sind aus den jeweiligen Regionalplänen nachrichtlich übernommen worden.

Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf konkretisiert auf regionaler Ebene durch textliche und zeichnerische Darstellungen die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes und sichert so die geordnete räumliche Entwicklung in der Planungsregion Düsseldorf ab. Er stellt den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung dar. Der Regionalplan Düsseldorf stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den vorgegebenen Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes. Dieser sieht für den Allgemeinen Siedlungsbereich neben der nachhaltigen Entwicklung von Bauland auch die Entwicklung des zentralörtlichen Siedlungsbestandes in der Form vor, dass durch Bestandserneuerung und Restrukturierung die Zentren attraktiv gestaltet und damit in ihrer Funktion langfristig gesichert werden können. Eine Steuerung der Vergnügungsstätten trägt zur Funktionserhaltung des Elberfelder Zentrums bei.

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (Zeichnerische Festlegungen, Stand: 1. Auflage 13.04. 2018)

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird in dem seit 17.05.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal vollständig als gemischte Baufläche dargestellt. *Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird d*er Bebauungsplan 1268 – Karlstraße – aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

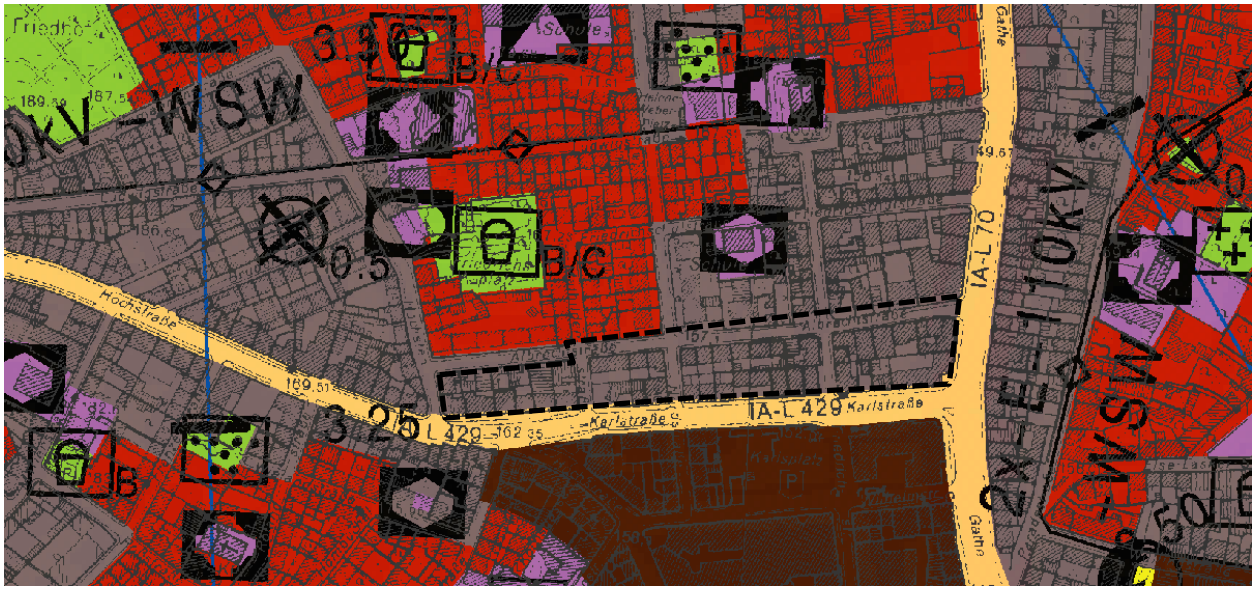

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, rechtswirksame Fassung vom 17.01.2005

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich mit keinem Landschaftsplan. Entsprechend werden keine landschaftsplanerischen Festsetzungen getroffen.

4.2 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1268 bestehen derzeit noch rechtsverbindliche Festsetzungen durch den Bebauungsplan 90. Der seit 1966 rechtskräftige Bebauungsplan 90 setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) mit einer Geschossflächenzahl von 1,7 und einer Grundflächenzahl von 0,7 auf der Grundlage der BauNVO von 1962 fest. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist im Geltungsbereich je nach Lage auf ein bis vier festgesetzt. Nach der BauNVO 1962 sind in Mischgebieten Vergnügungsstätten nach § 6 BauNVO als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Bereits in den Jahren 2012 und 2015 wurden Teilbereiche des Bebauungsplanes 90 aufgehoben. Nach Bekanntgabe des neuen Bebauungsplanes 1268 wird sein ursprünglicher Geltungsbereich vollkommen durch neue Bebauungspläne überlagert und er ist entsprechend nicht mehr anzuwenden und wird daher parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplans 1268 aufgehoben.

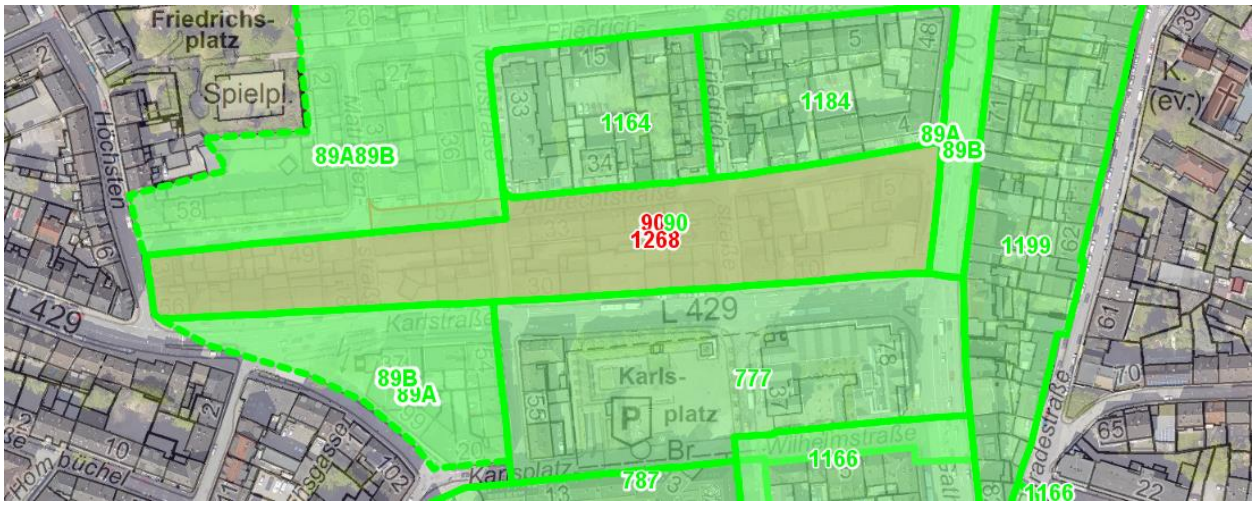

Abb. 5: Übersicht Geltungsbereich Bebauungspläne (grün = rechtskräftige Verfahren, rot = laufende Verfahren)

Das Plangebiet ist umgeben von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Im Norden grenzen die Bebauungspläne 1164 und 1184 an, die Bereiche des bereits in der Vergangenheit teilweise außer Kraft gesetzten B-Planes 90 ersetzten. Bei beiden Plänen handelt es sich um einfache Bebauungspläne, die insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung treffen. Im Bebauungsplan 1184 ist ein Mischgebiet festgesetzt. Hier werden in den nicht überwiegend gewerblich geprägten Bereichen Automatenspielhallen und Wettbüros ausgeschlossen. In den überwiegend gewerblich genutzten Bereichen sind Wettbüros und Automatenspielhallen unter Wahrung von Mindestabständen ausnahmsweise zulässig. Der Bebauungsplan 1164 setzt im östlichen Teil seines Geltungsbereiches ein Mischgebiet fest und im westlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet. Im Mischgebiet sind Automatenspielhallen und Wettbüros ausgeschlossen, daneben sind sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig. Im Osten grenzt der Bebauungsplan 1199 an und im Süden der Bebauungsplan 777. Der Bebauungsplan 1199 wurde zur Steuerung von Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt und schließt in Mischgebieten in den nicht überwiegend gewerblich geprägten Bereichen Automatenspielhallen und Wettbüros aus und lässt Vergnügungsstätten in den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen unter Wahrung von Mindestabständen ausnahmsweise zu. Bei dem Bebauungsplan 777 handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, der im Gegensatz zu den bereits genannten Bebauungsplänen keinen gesonderten Fokus auf die Art der baulichen Nutzung setzt, sondern ein Kerngebiet festsetzt und sich entsprechend mit Themen wie Parkflächen, Zufahrten sowie Art und Maß der baulichen Nutzung befasst. Nordwestlich und Nordsüdlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan 89A, der noch als Durchführungsplan beschlossen wurde und nur sehr grundlegende Aussagen zum Zustand vorhandener Gebäude, Verkehrsflächen und Bebauungsstruktur macht.

4.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Geschäften, Dienstleistungsbetrieben und Handwerk - überwiegend in den Untergeschossen -und Wohnnutzungen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben verändert sich gegenüber dem zuvor festgesetzten Planungsrecht nicht wesentlich. In dem Bereich, der weiterhin als Mischgebiet festgesetzt ist, bleiben sowohl gewerbliche als auch wohnbauliche Vorhaben im Grundsatz zulässig. Lediglich für die Betriebstypen Wettbüros und

Spielhallen - als Unterarten der Vergnügungsstätten - werden Einschränkungen getroffen. Im MI_1 sind aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation Wohnen und Einrichtungen zu Betreuung von Kindern nur ausnahmsweise zulässig (vgl. Kap. 6.1).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden keine Festsetzungen getroffen, d.h. die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet sich künftig nicht mehr auf Grundlage des Bebauungsplanes 90 sondern auf Grundlage von § 34 BauGB.

4.4 Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Vor dem Hintergrund von Nutzungskonflikten zwischen klassischem Einzelhandel, sozialen Einrichtungen und Wohnen auf der einen Seite sowie Vergnügungsstätten auf der anderen Seite, hat der Rat der Stadt Wuppertal im Jahr 2012 das „Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros“ (Vergnügungsstättenkonzept) beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept berücksichtigt worden.

Das Vergnügungsstättenkonzept hat zum Ziel, kerngebietstypische Wettbüros und Automatenspielhallen räumlich zu steuern und diese in Kernbereichen (diese befinden sich in Wuppertal in den Innenstädten Elberfeld und Barmen sowie in den einzelnen Stadtbezirkszentren) zuzulassen. Dabei wird jedoch noch einmal eine Feinsteuerung vorgenommen zwischen Bereichen der Kerngebiete, die aufgrund vorhandener Nutzungsstrukturen besonders empfindlich gegenüber Wettbüros und Automatenspielhallen sind (Ausschlusszone) und Bereichen, die weniger störanfällig sind (Ausnahmezone). Das Konzept sieht eine gestufte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Kerngebieten vor, um einerseits den Vergnügungsstätten ein angemessenes Raumangebot zu verschaffen und gleichzeitig die zentralen Versorgungsbereiche in ihrem Fortbestand zu sichern. Im Weiteren sollen Automatenspielhallen und Wettbüros in den Bereichen der Stadt, die sich nicht in zentralen Lagen befinden bzw. zu den Zentren gehören, restriktiv behandelt werden. Dies gilt insbesondere für die nicht überwiegend gewerblich genutzten Bereiche des Stadtgebietes.

Darüber hinaus sind stadtweite Qualitätsstandards zu berücksichtigen, die durch das Vergnügungsstättenkonzept definiert werden:

- Einhaltung eines 50 m Abstandes zu sozialen Einrichtungen
- Berücksichtigung bestehender städtebauliche Zielvorstellungen in Handlungsprogrammen, etc. (z.B. Sanierungsbiete)
- Vermeidung und Häufung von Spielhallen und Wettbüros (Prüfwert ist 100 m Wegstrecke Sichtabstand zwischen den Einrichtungen)
- Erhalt der Funktion und Bedeutung des öffentlichen Raumes im Stadtgefüge/äußere Gestaltung von Automatenspielhallen und Wettbüros.

Das Spielhallenkonzept empfiehlt in einem Abstand von 50 m (unmittelbarer Nahbereich) zu sozialen Einrichtungen Automatenspielhallen bzw. Wettbüros pauschal auszuschließen, um Nutzungskonflikte zwischen den Nutzergruppen zu vermeiden. 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.

Zusammengefasst soll die Zulässigkeit von Wettbüros und Automatenspielhallen in Mischgebieten also wie folgt gesteuert werden:

a) In den nicht überwiegend gewerblich geprägten Bereichen eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind Automatenspielhallen und Wettbüros auszuschließen.

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.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt am äußeren Rand des Zentralen Versorgungsbereich[1]. Dabei befindet sich der südliche Teil des Geltungsbereichs, entlang der Karlstraße noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Elberfeld. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs grenzt an den zentralen Versorgungsbereich an. Der Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegene südliche Teil ist durch einen Besatz an Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie, insbesondere in der Erdgeschosszone, geprägt und im Vergnügungsstättenkonzept als Bereich ausgewiesen, in dem Wettbüros und Spielhallen ausnahmsweise zulässig sind (Ausnahmezone). Dies ist darauf zurückzuführen, dass die vorhandenen Nutzungen hier aufgrund der Cityrandlage unter hohem Umnutzungsdruck durch umliegende Vergnügungsstätten stehen. Insbesondere entlang der Gathe und der Hochstraße bestehen verschiedene Automatenspielhallen und Wettbüros, die diesen Bereich der Innenstadt zunehmend prägen.

[1] Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 24.06.2020 ein neues Einzelhandelskonzept beschlossen. Dieses legt auch die Zentralen Versorgungsbereiche neu fest. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im neuen Einzelhandelskonzept mit seiner Bebauung entlang der Karlstraße innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs. Lediglich die Häuser an der Ecke Höchsten/ Karlstraße liegen außerhalb, da der Zentrale Versorgungsbereich hier verkleinert wurde.

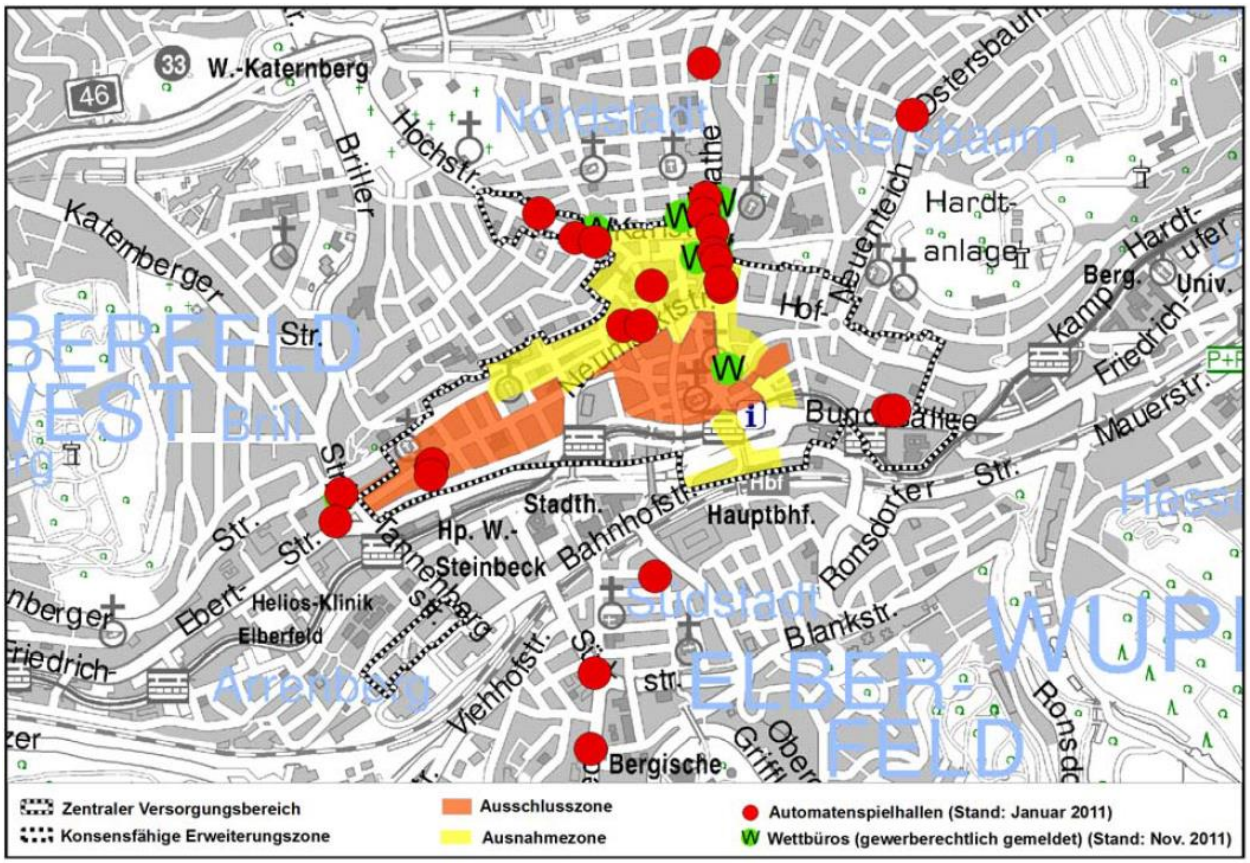

Abb. 6: Zentraler Versorgungsbereich Elberfeld City

Der außerhalb des Zentralen Versorgungsbereich gelegene Teil des Geltungsbereichs ist durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt. Insbesondere der Baublock zwischen Gathe, Albrechtstraße, Karlstraße und Friedrichstraße sowie die Bebauung entlang der Friedrichstraße weist eine Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen auf und wird entsprechend als Mischgebiet festgesetzt. Für diesen Bereich wird keine explizite Aussage zur Zulässigkeit im Vergnügungsstättenkonzept gemacht, daher sind Spielhallen und Wettbüros hier restriktiv zu behandeln. Dies bedeutet, dass dem Konzept nach nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros nur unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden. Zu den Bedingungen der Zulässigkeit in den übrigen Mischgebieten zählen sowohl die Abstände dieser Betriebstypen untereinander, als auch deren Abstände zu sozialen und schulischen Einrichtungen. Der Bebauungsplan trifft hierzu detaillierte Festsetzungen.

5. Gebietsbeschreibung

Gegenstand des Bebauungsplanes ist insbesondere die Steuerung von Vergnügungsstätten im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet. Daher fokussiert sich die Beschreibung der Bestandssituation auf Aussagen zu Vergnügungsstätten und deren Wechselwirkung mit anderen (schutzbedürftigen) Nutzungen.

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in der Elberfelder Innenstadt und grenzt nördlich an den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld an. Gelegen zwischen Karlstraße, Albrechtstraße und Gathe prägt der Bereich zentrale Einfallstraßen in die Elberfelder Innenstadt.

Der Geltungsbereich teilt sich in vier nebeneinanderliegende Baublöcke auf, die aufgrund geringer Grundstückstiefen und Blockinnenbebauung hoch verdichtet sind. Dabei wirkt die Bebauungsstruktur trotz der in Teilen geschlossenen Blockrandbebauung unruhig. Dies ist insbesondere auf die Entwicklung seit dem zweiten Weltkrieg zurückzuführen. Ursprünglich durch eine Gründerzeitbebauung geprägt, wurden die Grundstücke nach der Zerstörung des 2. Weltkriegs sehr heterogen entwickelt und so löste sich der geschlossene Gesamteindruck auf. Insbesondere Gründerzeitbauten befinden sich nur noch vereinzelt entlang der Friedrichstraße, Höchsten und im östlichen Bereich der Albrechtstraße sowie in Form von zweigeschossigen, instandgesetzten Kriegsruinen an der Karlstraße. Im mittleren Bereich der Karlstraße prägen zweigeschossige Ersatzbauten mit Flachdach aus der Nachkriegszeit sowie eine umgenutzte, aus dem Bebauungszusammenhang herausgelöste Tankstelle das Straßenbild. Die besagte Tankstellenanlage in der Karlstraße 40 ist denkmalgeschützt und wird derzeit gastronomisch genutzt. An der Ecke Karlstraße/Gathe befindet sich darüber hinaus noch ein Geschäfts- und Bürogebäude aus den 1980er Jahren, dass im Erdgeschoss eine Passage ausbildet. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs entlang der Albrechtstraße ist im Westen insbesondere durch Garagen sowie eine Werkhalle geprägt. Eine geschlossene Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern aus den 1960er Jahren befindet sich im mittleren Bereich der Albrechtstraße. Der östliche Bereich der Albrechtstraße ist *durch die nicht genehmigte Vergnügungsstätte, Gastronomie* sowie Gebäude aus der Nachkriegszeit und aus der Gründerzeit geprägt.

In Hinblick auf die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches ist eine deutliche Zweiteilung zu erkennen. Entlang der Karlstraße befinden sich in den Erdgeschossbereichen überwiegend Fachhändler, Dienstleister und Imbissbuden. Dabei sind jedoch die im Westen der Karlstraße gelegenen Ladenlokale teilweise noch mit alteingesessenen Händlern (Polstereifachgeschäft, Bestatter) belegt, während sich im Osten vermehrt Reisebüros und Schnellimbisse befinden. Eine Vergnügungsstätte befindet sich hier in Form eines Wettbüros an der Ecke Höchsten/Karlstraße. In direkter Nähe an der Hochstraße, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs gibt es darüber hinaus weitere Wettbüros mit einem Abstand von rund 30 bzw. 60 m. Die Albrechtstraße ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, wobei das Wohnen von Osten nach Westen, mit zunehmender Entfernung zur Gathe zunimmt. Hier befinden sich in den beiden östlichen Baublöcken in der Erdgeschosszone z.B. eine Werkstatt sowie eine Eisdiele. In den beiden westlichen Baublöcken befinden sich im Erdgeschoss entlang der Albrechtstraße ein Kiosk und ein Kosmetikstudio. Eine weitere Spielhalle liegt an der Ecke Albrechtstraße/Gathe sowie ein nicht genehmigtes Wettbüro an der Ecke Friedrichstraße/Albrechtstraße, für das nun eine Bauvoranfrage vorliegt. Die Vergnügungsstätten an der Albrechtstraße weisen ebenfalls eine direkte Nähe (Abstand ist unter 100 m) zu weiteren Spielhallen und Wettbüros entlang der Gathe auf. Die Zahl der Vergnügungsstätten ist im Geltungsbereich insgesamt noch überschaubar. Die vorhandenen Vergnügungsstätten halten jedoch alle die Abstände von 100 m zu anderen Vergnügungsstätten nicht ein. Die vorhandene Nutzungsstruktur gerät durch die umliegenden Spielhallen und Wettbüros zunehmend unter Druck.

Insgesamt findet im Geltungsbereich ein Trading-Down-Prozess statt, der sich bereits jetzt in Hinblick auf Gebäude und Nutzungsstruktur abzeichnet. Durch die Veränderung der Nutzungsstruktur und damit verbundene städtebauliche Qualitätseinbußen wird die innerstädtische Wohnlage zunehmend unattraktiv. Auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum nimmt im Zuge des Trading-Down-

Prozesses ab, was wiederum negative Auswirkungen auf die angrenzende City hat. Das Gebiet weist darüber hinaus insgesamt Sanierungsbedarf auf.

5.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Daher wird 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.

Der neuaufgestellte Bebauungsplan regelt die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sowie Vorkehrungen, die hinsichtlich der Reduzierung von Lärmimmissionen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas zu treffen sind. Die bereits bestehenden Baublöcke des dicht besiedelten Plangebiets liegen in einem innerstädtischen Bereich (Stadt-Klimatop) mit hoher klimarelevanter Funktion und mittleren bis hohen thermischen Belastungen. Es besteht eine hohe klimatisch- lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, die Schadstoffbelastung in diesem Bereich ist hoch. Es wird jedoch kein Baurecht geschaffen, durch das bisher nicht zulässige Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet würden. Entsprechend werden auch keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB verursacht und in dem bereits bebauten Gebiet sind keine neuen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis i BauGB zu erwarten.

5.3 Boden

Das Plangebiet ist bereits heute dicht bebaut und überwiegend versiegelt. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der auf die Industrialisierung zurückgehende städtebaulichen Entwicklung, gibt es etliche Hinweise und Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet. Insgesamt konnten gemäß Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde *(innerhalb des Geltungsbereichs zur Offenlage)* 23 altlastenverdächtige Flächen, vier Verdachtsflächen und 23 Verzeichnisflächen festgestellt werden. Die Zahl der potenziellen Altlastenstandorte bzw. der potenziellen Betriebsstandorte mit weiteren Bodenbelastungsverdacht konnte *zur Offenlage* nach einer umfassenden Nutzungsrecherche auf zwei altlastenverdächtige Flächen reduziert werden. Hierbei handelt es sich zum einen um die ehemalige Tankstelle aus den 1960er Jahren in der Karlstraße 40/Ecke Mathildenstraße und um die Autolackiererei in der Albrechtstraße 11. *Die Altlastenverdachtsfläche Albrechtstraße 11 hat eine Verkleinerung des Geltungsbereichs erforderlich gemacht, da eine orientierende Untersuchung im verfügbaren Zeitrahmen bis zum Ablaufen der Frist der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 BauGB nicht mehr möglich war. Ein Planungserfordernis für diesen Teilbereich ist nicht zwingend gegeben.* Auf dem Grundstück der Tankstelle ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Bodenbelastungen zu rechnen, da zum Betriebszeitraum noch keine flüssigkeitsfesten Fahrbahndecken und keine doppelwandigen Tanks vorgeschrieben waren.

Für die ehemalige Tankstelle (Karlstr. 40, Ecke Mathildenstr.) konnten nach der Erfassungsbewertung die Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV nicht ausgeräumt werden, so dass dort nach Altlastenerlass eine Nachforschungspflicht besteht und eine orientierende Untersuchung gemäß § 3 Abs. 3 BBodSchV durchzuführen ist. Sollte sich der Verdacht der Bodenverunreinigung bestätigen, ist für die Bebauung der betroffenen Fläche gegebenenfalls ein Sanierungskonzept erforderlich. Art und Umfang der möglichen Sanierungsmaßnahme können erst nach Vorliegen der Bodenuntersuchung abgestimmt werden.

Die auf dem Grundstück Karlstraße 40 befindliche Tankstelle ist allerdings gemäß Denkmalliste auch denkmalgeschützt. Da die Beseitigung und Veränderung von Denkmälern gem. § 9 DSchG NRW der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf und Denkmäler gem. § 1 DSchG NRW zu schützen sind, ist auf dem Grundstück eine bauliche Veränderung oder ein Bodeneingriff ohne Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde nicht zu erwarten bzw. nicht zulässig. Das Grundstück ist derzeit vollständig versiegelt, d.h. der Wirkungspfad Boden-Mensch ist unter den aktuellen Gegebenheiten nicht zu betrachten. Vor diesem Hintergrund wird unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von einer Bodenuntersuchung für das Grundstück Karlstraße 40 abgesehen.

Für die in Mischgebieten allgemein zulässigen Wohngebäude und Einrichtungen für die Betreuung von Kindern als Unterart der Anlagen für soziale Zwecke wird allerdings festgesetzt, dass diese auf dem Grundstück Karlstraße 40 (MI_1) nur ausnahmsweise zulässig sind. Eine Genehmigung für eine Nutzungsänderung in eine der beiden aufgeführten Nutzungen darf nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erteilt werden, wenn eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch ausgeschlossen werden kann. Ergänzend hierzu wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass auf dem Grundstück Karlstraße 40 ein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt. Für den Fall von unerwarteten Eingriffen in den Boden ist gemäß Hinweis die Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten. Im Falle eines Abganges der geschützten Denkmalsubstanz darf eine Neubebauung nur nach Durchführung einer Bodenuntersuchung sowie ggf. einer Bodensanierung erfolgen.

5.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist im Hinblick auf Straßen- und Kanalbau erschlossen. Schmutz- und Regenwasserkanäle sind vorhanden.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund der innerstädtischen Lage und einer entsprechend hohen Frequenz verschiedener Buslinien sowie aufgrund der Nähe zum Wuppertaler Hauptbahnhof und zur Schwebebahn als sehr gut zu beurteilen.

5.5 Hochwasserschutz

Der am 01.09.2021 als Verordnung in Kraft getretene länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz fest. Dieser soll angesichts des steigenden Hochwasserrisikos den Hochwasserschutz in Deutschland verbessern bzw. das -risiko minimieren.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb eines Einzugsgebiets gem. § 3 Nr. 13 WHG, in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 1 WHG oder in einem Risikogebiet gem. § 78b WHG. Es gelten daher nur die Allgemeinen Ziele der BRPHV.

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Die Starkregengefahrenkarte der Stadt stellt die maximalen Fließgeschwindigkeiten und Wasserstände bei Starkregenereignissen dar. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Gathe, ist dabei ein von Starkregenereignissen stark betroffener Straßenzug. Bereits bei einem Ereignis der Stärke 6 (38,5 l/m² in 2h, statistische Wiederkehrzeit 50 Jahre) sind Wasserstände von 20 bis 40 cm und eine Fließgeschwindigkeit von 4m/s zu erwarten. Bei einem Starkregenereignis der Stufe 10 (90 l/m² in 1h, keine statistische Häufigkeit angegeben) erreichen die Wasserstände bis zu 100 cm, die Fließgeschwindigkeit liegt bei 6m/s. Bei einem Ereignis dieser Stärke ist auch der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betroffen, da sich das Wasser

im Kreuzungsbereich von Karlsstraße und Gathe staut. Bei einem Starkregenereignis der Stufe 10 werden im östlichen Bereich von Karlstraße Pegel von 20 bis 40 cm erreicht. Die übrigen Verkehrsflächen sind nach der Modellberechnung nicht von Hochwasser betroffen. In den bebauten Bereichen weist lediglich der Baublock zwischen Nordstraße, Friedensstraße, Albrechtstraße und Karlstraße Auffälligkeiten auf. Hier staut sich das Wasser im Hinterhof der Grundstücke Karlstraße 26 und 30. Die Wasserstände erreichen bei einem Starkregenereignis ab Stufe 7 bis zu 100 cm.

Eine Verringerung des Oberflächenabflusses wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachflächenbegrünung erreicht. Darüber hinaus werden die betroffenen Flurstücke als „Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet.

5.6 Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Immissionen bestehen im Plangebiet insbesondere aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung. Die Bebauung entlang der Albrechtstraße weist je nach Lage Beurteilungspegel zwischen 60 und < = 70 dB(A) tagsüber auf und nachts (22 - 6 Uhr) Pegel von 55 < = 60 dB(A) bzw. von 60 bis < = 65 dB(A) im Kreuzungsbereich Albrechtstraße/ Gathe.

Die Bereiche entlang der Karlstraße bzw. an der Ecke Karlstraße/Gathe sind erhöhten Immissionen ausgesetzt. So liegen die Lärmpegelbereiche hier tagsüber zwischen 70 < = 80 bzw. nachts bei 65 bis < = 70 dB(A).

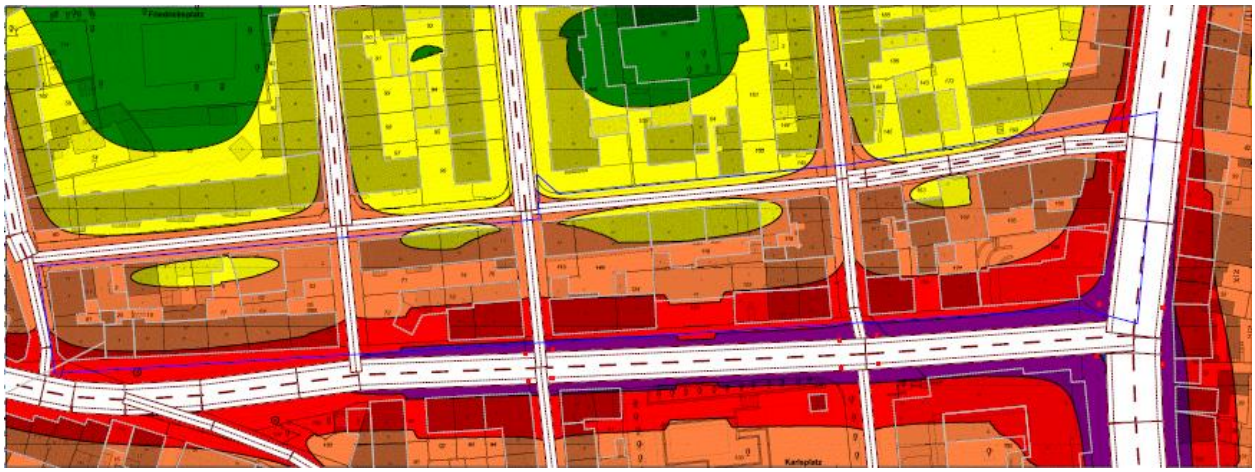

Abb. 7: Lärmberechnung gem. DIN 4109 tagsüber

Abb. 8: Lärmberechnung gem. DIN 4109 nachts (22 – 6 h)

Insgesamt liegen die vorherrschenden Immissionen an der Karlsstraße im gesundheitsschädlichen Bereich von dauerhaft über 60 dB(A). In alle Bereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten. Diese empfiehlt für Mischgebiete maximal 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht und für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Zwar werden im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine weiteren Immissionen verursacht, die vorherrschende Situation soll jedoch im Sinne des Optimierungsgebotes des § 50 BImschG verbessert werden. Da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (fehlende Flächen, Stadtbild) kein aktiver Lärmschutz möglich ist, soll die Emissionsbelastung in den Gebäuden zukünftig durch die Einrichtung passiver Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden; hierfür werden Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Darüber hinaus ist die Karlstraße im Lärmaktionsplan der Stadt Wuppertal als ergänzender Lärmbrennpunkt definiert und stellt einen von 73 Lärmbrennpunkten dar, der in der Maßnahmenplanung behandelt wird. Als Maßnahme zweiter Priorität (mittelfristige Planung) sind im Lärmaktionsplan das Anlegen einer lärmmindernden Fahrbahnoberfläche sowie die Umgestaltung des Straßenraumes aufgeführt. Als ergänzende Lärmminderungsmaßnahme wird vorgesehen Tempo 30 einzurichten.

5.7 Störfallschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Ebenso können aufgrund der festgesetzten Nutzungsarten keine entsprechenden Störfallbetriebe im Plangebiet entstehen. Weitergehende Regelungen/ Betrachtungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind somit nicht erforderlich.

5.8 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

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

5.9 Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen, innerstädtischen Bereich und ist durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

6. Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen für das Mischgebiet

Wie beschrieben geht von den umliegenden Vergnügungsstätten ein zunehmender Umnutzungsdruck auf das Plangebiet aus und löst Trading-Down-Prozesse aus. Ziel der Planung ist es, *das durch Mischnutzung geprägte Gebiet* als solches zu erhalten und ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu sichern. *Das Plangebiet wird* daher als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, *wobei* Automatenspielhallen und Wettbüros innerhalb der Mischgebiete nicht zulässig bzw. nur eingeschränkt zulässig sind. Dies wird durch folgende textliche Festsetzungen in die Plankarte aufgenommen:

Festsetzungen für das MI-Gebiet

- In den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen des Mischgebietes (MI) 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. 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 jeweilige Mindestabstand (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).
- In den nicht überwiegend gewerblich geprägten Bereichen des Mischgebietes (MI) im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind Automatenspielhallen und Wettbüros nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 9 Abs. 2b BauGB).

Durch den Ausschluss von Automatenspielhallen und Wettbüros bzw. deren eingeschränkter Zulässigkeit, wird der Raum für Einzelhandel, Kleingewerbe und sonstige Dienstleistungsangebote geschützt. Diese Nutzungen verfügen oftmals nicht über eine vergleichbare Mietzahlungsfähigkeit wie Betreiber von Vergnügungsstätten; durch die beschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird die Konkurrenzfähigkeit von Einzelhandel, Kleingewerbe und sonstigen Dienstleistungen gestärkt. Außerdem soll durch die Reduktion der zulässigen Vergnügungsstätten das städtebauliche Erscheinungsbild und die Attraktivität des Standortes geschützt und gestärkt werden, um einer Verdrängung von Nutzungen wie Wohnen und Einzelhandel entgegen zu wirken.

Für den mit MI_1 gekennzeichneten Bereich des festgesetzten Mischgebietes, sind die allgemein zulässigen Wohngebäude und Einrichtungen zur Betreuung von Kindern als Unterart der Anlagen für soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Das MI_1 umfasst das Grundstück Karlstraße 40, auf dem sich eine denkmalgeschützte Tankstelle aus den 1950er Jahren befindet. Als Tankstellenanlage gehört sie gemäß Denkmalbeschreibung der Architekturgattung „Bauten des Verkehrs“ an. Ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der Tankstelle besteht aus städtebaulichen, wissenschaftlichen und stadthistorischen Gründen, u.a. da sie die Entwicklung auf dem Gebiet des Verkehrswesens dokumentiert. Die Unterschutzstellung erstreckt sich auf die gesamte Tankstellenanlage. Gleichzeitig bestehen für das MI_1 Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gemäß § 3 Abs. 1 BBodSchV, da zur Betriebszeit der Tankstelle noch keine flüssigkeitsfesten Fahrbahndecken und keine doppelwandigen Tanks vorgeschrieben waren. Derzeit ist das Grundstück vollständig versiegelt, d.h. der Wirkungspfad Boden-Mensch ist derzeit nicht gegeben.

Allgemein wäre für die Fläche eine Bodenuntersuchung im Sinne der Vorsorgepflicht der Bauleitplanung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Aufgrund der Belange des Denkmalschutzes ist eine Beseitigung der baulichen Anlage sowie ein Eingriff in den Boden jedoch unwahrscheinlich bzw. ohne behördliche Erlaubnis gem. § 9 DSchG NRW nicht zulässig. Da die Belange des Denkmalschutzes entgegenstehen kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass es auf dem Grundstück zu keinen umfassenden baulichen Veränderungen kommt und kein Eingriff in den Boden erfolgt. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB auch bei einer etwaigen Nutzungsänderung für das Gebäude ausgeschlossen. Für die besonders sensiblen Nutzungen Wohnen sowie für Anlagen zur Betreuung von Kindern wird dennoch festgesetzt, dass diese lediglich ausnahmsweise zulässig sind. Eine Genehmigung für eine solche Nutzungsänderung darf nur erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass eine Gefährdung ausgeschlossen ist.

In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Einschränkungen für die Grundstückeigentümer vertretbar. Die Einschränkung der zulässigen Nutzungen sind durch den bauleitplanerischen Vorsorgeanspruch begründet und wurden auf das notwendige Maß beschränkt. Es bleibt eine Vielzahl an zulässigen Nutzungen gemäß den Vorschriften des § 6 BauNVO unverändert bestehen und eine weitreichende Verwertung des Grundbesitzes möglich.

6.2 Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan 1268 – Karlstraße – wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Dieses kreuzt den Baublock zwischen Mathildenstraße und Nordstraße von Osten nach Westen und war bereits Bestandteil des Bebauungsplanes 90. Es stellt für die Bebauung entlang der Albrechtstraße sicher, dass die rückwärtig angelegten Garagen über den Innenhof angefahren werden können. Eine Festsetzung des Rechts ist erforderlich, da die städtebauliche Situation hier entsprechend darauf eingerichtet ist. Die zugunsten der Anlieger belastete Wegefläche im Baublock zwischen Nordstraße und Friedrichstraße wird hingegen nicht aus dem Bebauungsplan 90 übernommen, da hierdurch die bis heute vorhandene Bestandsbebauung überplant wird. Alle von dem wegfallenden Recht begünstigten Grundstücke sind jedoch auch ohne dieses vollständig erschlossen: So macht eine Loev die Hinterhöfe der Häuser Albrechtstraße 25 und 29 zugänglich, das Grundstück Albrechtstraße 37 liegt direkt an der Nordstraße und auch das Grundstück Albrechtstraße 33 hat durch einen L-förmigen Grundstückszuschnitt einen Zugang zur Nordstraße, dieser ist jedoch derzeit durch Garagen bebaut.

6.3 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich ist bereits baulich entwickelt. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Nähe zu Hauptverkehrsstraßen, kommt es jedoch zu erheblichen Lärmimmissionen. Diese überschreiten entlang der Karlstraße und der Gathe die Orientierungswerte der DIN 18005-1. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet an wichtigen Verkehrsadern handelt, können die Orientierungswerte im Rahmen der Planung nicht eingehalten werden. Dennoch sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Bestandssituation nicht umsetzbar sind, wird dem Belang des Schallschutzes durch passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen. Diese werden durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen wie folgt gesichert:

Gemäß Eintragung im Plan sind Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Die zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle gemäß DIN 4109-1:2018-01:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB
III	60 ≤ 65
IV	65 ≤ 70
V	70 ≤ 75

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges berechnen sich entsprechend der DIN 4109-01:2018-01 Gleichung (6).

Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Übernachtungsräume, Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche eines Raumes S_g nach DIN 4109-01:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} nach der Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4209-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich IV - V festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume an der zur Karlstraße zugewandten Seite vorzusehen.

Es können in Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge geringeren Außenlärmpegels an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Geschossebenen geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen Anforderungen ausreichend sind.

6.4 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines dicht besiedelten, innerstädtischen Gebiets mit einer hohen klimarelevanten Funktion und mittlerer bis hoher thermischer Belastung. Es besteht eine hohe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen und die Schadstoffbelastung in diesem Bereich ist hoch. Aus mikroklimatischer Sicht ist es daher notwendig, möglichst viele Flächen zu entsiegeln und Flächen zu begrünen. Entsprechend wird folgendes festgesetzt:

> Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen; die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind

Dachein- und -aufbauten (Gesimse, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u.a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung basiert auf dem Grundsatzbeschluss des Rates zur Dachbegrünung in Wuppertal – VO/0782/19, nach dem in die textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes mit aufzunehmen ist, dass bei Abriss und Neubebauung von Gebäuden oder Aufstockungen von Bestandsgebäuden Flachdächer, bzw. flach geneigte Dächer (bis 15 Grad) mit einer zumindest extensiven Dachbegrünung zu begrünen sind.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmäler nach Landesrecht:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1268 befinden sich die folgenden nach Landesrecht geschützten Baudenkmäler - sie werden nachrichtlich in den Plan übernommen:

- Karlstraße Nr. 40 – Tankstellenanlage – Denkmalnummer 4111
- Karlstraße Nr. 56 – Wohn- und Geschäftshaus – Denkmalnummer 944
- Albrechtstraße Nr. 21 – Wohnhaus mit erdgeschossigem Ladenlokal - Denkmalnummer 1578
- Friedrichstraße Nr. 22 – Wohnhaus mit erdgeschossigem Ladenlokal - Denkmalnummer 1579

6.6 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

„Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1268 besteht auf den Grundstücken Karlstraße 26 und 30 während eines Starkregenereignisses ab Stufe 6 (38,5 l/m² in 2 h) Hochwassergefahr. Im Innenbereich des Baublocks staut sich das Waser und es kommt zu Wasserständen von bis zu 100 cm. Die Fläche wird daher entsprechend auf Grundlage von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet.

6.7 Hinweise

Aufgrund des vorhandenen Denkmals und der nicht zu erwartenden Eingriffe in die Bausubstanz oder den Boden ohne behördliche Zustimmung, wird für das Grundstück Karlstraße 40 von einer Bodenuntersuchung abgesehen. Es wird jedoch der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Aufgrund des Verdachts auf Vorliegen einer Altlast gem. § 3 Abs. 1 BBodSchV auf dem Grundstück Karlstraße 40 ist im Falle von Bodeneingriffen die Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.“

7. Städtebauliche Kenndaten

Folgende Städtebauliche Kenndaten liegen vor:

- *Größe des Plangebietes: 12.115 m^2*
- *Öffentliche Straßenverkehrsfläche: 2.273 m^2*
- *Fläche Mischgebiet: 9.842 m^2 (davon MI_1 422 m^2)*

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird in dem seit 17.05.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als gemischte Baufläche dargestellt. *Der Bebauungsplan 1268 – Karlstraße – setzt für den gesamten Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Eine Berichtigung ist daher nicht erforderlich; dem gemeindlichen Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen. Von der zur ersten Offenlage ursprünglich vorgesehenen 137. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird abgesehen, da sie im Zuge Anpassung der Planung nicht mehr erforderlich ist.*

9. Kosten

Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Planverfahren keine Kosten.

10. Gutachten und DIN-Normen

- DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau –
- DIN 4109-01:2018-01 – Schallschutz im Hochbau –

11. Rechtsgrundlagen und Quellen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung und Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BgBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999, zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1328)

Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal, bekanntgemacht am 17.01.2005

Fortschreibung des Lärmaktionsplanes für den Ballungsraum Wuppertal – Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung der Runde 3 (Abschlussbericht) vom 14. Juni 2021

Kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal, 1. Fortschreibung 2020, vom Rat der Stadt Wuppertal am 24.06.2020 beschlossen (VO/0197/20/1. Neuf.)

Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automatenspielhallen und Wettbüros in Wuppertal, vom Rat der Stadt Wuppertal am 02.07.2012 beschlossen (VO/0290/12)

Regionalplan Düsseldorf (RPD), Stand: 26.04.2021, herausgegeben von der Bezirksregierung Düsseldorf