

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Kassubek 563 6334 563 8035 michael.kassubek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.04.2020
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0332/20</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>29.04.2020</b>	<b>BV Elberfeld</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>30.04.2020</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>11.05.2020</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1268 - Karlstraße - Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 90 - Friedrichschulstraße / Nordstraße / Albrechtstraße / Höchsten / Karlstraße und Gathe - Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung</b>		

## Grund der Vorlage

Städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten

## Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1268 – Karlstraße – umfasst die Baublöcke zwischen Albrechtstraße, Gathe, Karlstraße und Höchsten, wie in der Anlage 01 kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1268 – Karlstraße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern

öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

5. Die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans 90 – Friedrichschulstraße / Nordstraße / Albrechtstraße / Höchsten und Gathe – wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1268 – Karlstraße – gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Für das Grundstück Friedrichstraße 21 liegt eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines bisher nicht genehmigten „Sportcafes“ zu einem „Wettbüro“ vor. Hinsichtlich der Nutzungsart „Wettbüro“ handelt es sich um eine Unterart der Vergnügungsstätten gemäß Baunutzungsverordnung.

In den letzten Jahren ist eine Entwicklung im Bereich der Spielhallen- und Wettbüroansiedlungen zu verzeichnen. So werden zunehmend gewerberechtliche und baurechtliche Anträge für diese Nutzungen sowohl in Kerngebieten als auch in Misch- und Gewerbegebieten gestellt.

Gemäß dem Rahmenkonzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros sollen diese Art der Nutzungen, die dem Vergnügen und der Zerstreuung dienen, vorzugsweise in den Kerngebieten untergebracht werden. Diese Zuordnung folgt dabei der Leitidee der Baunutzungsverordnung. Für Mischgebiete ist eine differenzierte Betrachtung geboten. So sollen grundsätzlich Mischgebiete mit einem hohen Wohnanteil bzw. mit einer nicht überwiegend gewerblichen Prägung von diesen Nutzungsarten freigehalten werden.

Das betroffene Grundstück Friedrichstraße 21 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 90, der für diesen Bereich Mischgebiet auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 festsetzt. Vergnügungsstätten sind daher in diesem Bereich allgemein zulässig. Somit lässt sich das aktuelle Vorhaben nur mit den Mitteln der Bauleitplanung steuern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Gebietes der Elberfelder Nordstadt, der mit Stadtbaumitteln („Stadtumbau West“) gefördert wird. Ziel des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“ ist es, dem einhergehenden Funktionalitätsverlust der besonders vom Strukturwandel betroffenen Stadtteile entgegenzuwirken.

Im Zuge eines nicht auszuschließenden weiteren Ansiedlungsdruckes für artverwandte Nutzungen wäre eine deutliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation an der Gathe und in den umliegenden Straßenzügen der Albrechtstraße, Friedrichschulstraße, Karlstraße und insbesondere Friedrichstraße zu befürchten. An dieser Stelle wird auf die Bebauungspläne 1164, 1166, 1184 und 1199 zur Steuerung der Ansiedlung von

Vergnügungsstätten verwiesen.

Die Elberfelder Nordstadt gehört zu den größten zusammenhängenden Altbaugebieten aus der Gründerzeit in Deutschland. Insbesondere entlang der Friedrichstraße finden sich zahlreiche identitätsstiftende Baudenkmäler. Die Friedrichstraße selbst – einst eine wichtige, mit hochwertigen Handelsbesatz ausgestattete Verbindungsstraße zwischen dem Mirker Bahnhof und dem Elberfelder Zentrum (Markt) – befindet sich heute im Bereich nördlich der Karlstraße in einer Cityrandlage. Dennoch ist nach wie vor ein hoher Besatz inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte zu verzeichnen.

Mit bereits vorhandenen Betrieben droht eine Stigmatisierung und Abwertung des Bereiches. Weitere Ladenlokale können unter Umnutzungsdruck geraten, weil Wettbüros und Spielhallen höhere Mieten zahlen können als der klassische tertiäre Sektor. Straßenbildwirksame Werbung und abgeklebte Schaufenster bewirken optische Beeinträchtigungen, Anwohner werden durch lange Öffnungszeiten und erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr gestört, so dass störende Einflüsse auf die Wohnnutzung in dieser ohnehin nicht bevorzugten Lage die Folge sind. Die Angebotsstruktur und –vielfalt verliert in der Folge weiter an Qualität und wird sich ausdünnen. Es ist daher städtebaulich geboten, dieser Entwicklung entgegenzusteuern.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan 1268 – Karlstraße – die wesentlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Baugebietstypen und der dort zulässigen Nutzungen treffen. Es wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der verbindliche Baugebiete festsetzt, aber keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzungen (überbaubare Fläche, Gebäudehöhen, Grundflächen- und Geschossflächenzahl, u.a.) beinhaltet. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich dann nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB richten. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen werden sich Einschränkungen ergeben. Die Anwendung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist gerechtfertigt, da die planerischen Steuerungsabsichten der Innenentwicklung der Gemeinde dienen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der künftige einfache Bebauungsplan lediglich Festsetzungen der Baugebietstypen und Regelungen zur Zulässigkeit einzelner ansonsten zulässiger Nutzungen (z.B. Spielhallen bzw. Vergnügungsstätten) enthalten soll. Die Öffentlichkeit wird im Zuge der Planoffenlegung beteiligt.

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

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 1268 soll der Bebauungsplan 90 aufgehoben werden, da er städtebaulich nicht mehr erforderlich ist.

## **Kosten und Finanzierung**

entfällt

## **Zeitplan**

2. Quartal 2020	Aufstellungsbeschluss
1. Quartal 2021	Offenlegungsbeschluss
2. Quartal 2021	Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Planes

## **Anlagen**

Anlage 01 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1268 und 90