

Beschlussvorlage	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:	02.11.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/1561/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
08.11.2021	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
09.12.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1268 - Karlstraße - (mit Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 137B) - Offenlegungsbeschluss -		
Bebauungsplan 90 - Friedrichschulstraße / Nordstraße / Albrechtstraße / Höchsten / Karlstraße und Gathe - - Offenlegungsbeschluss zur Aufhebung -		

Grund der Vorlage

Verbindliche Steuerung der im Plangebiet zulässigen Vergnügungsstätten

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1268 – Karlstraße – wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um den Teilbereich der Albrechtstraße zwischen Mathildenstraße und Nordstraße verkleinert. Der Geltungsbereich umfasst damit die Baublöcke zwischen Albrechtstraße, Gathe, Karlstraße und Höchsten sowie die Albrechtstraße zwischen Gathe und Nordstraße, wie in der Anlage 01 kenntlich gemacht.
2. Die 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.
3. Die öffentliche Auslegung zur Aufhebung des Bebauungsplanes 90 – Friedrichschulstraße / Nordstraße / Albrechtstraße / Höchsten / Karlstraße und Gathe – einschließlich der Begründung wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (s. Anlage 05).

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Die Elberfelder Nordstadt gehört zu den größten zusammenhängenden Gründerzeitgebieten in Deutschland und grenzt nördlich an die Elberfelder City an. Das Altbaugelände weist eine hohe Dichte an Wohnnutzungen auf. Darüber hinaus finden sich hier entlang der Friedrichstraße, einer planmäßig angelegten Verbindungsachse zwischen dem Elberfelder Zentrum und dem nördlich gelegenen Mirker Bahnhof, aber auch in den umliegenden Bereichen, identitätsstiftende Baudenkmäler sowie ein Besatz an inhabergeführten Einzelhandel. 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 eine Unterart von Vergnügungsstätten gemäß Baunutzungsverordnung. 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.

Allerdings ist seit einigen Jahren ein verstärkter Ansiedlungsdruck und eine zunehmende Dichte von Automaten-Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich, nördlich der Elberfelder City zu beobachten. Die Ansiedlung wirkt sich negativ auf das Stadtgebiet aus; so führt sie z.B. zur Verdrängung des Einzelhandels, stört die vorhandenen Wohnnutzungen, beeinträchtigt die Qualität des öffentlichen Raumes und löst Trading-Down-Prozesse aus.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1268 – Karlstraße – verfolgt vor diesem Hintergrund 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.
- Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und anderer schutzwürdiger Anlagen verhindern.
- Maßnahmen des Städtebauförderprogrammes Stadtumbau West und deren Wirkung begünstigen.

Vor dem Hintergrund der negativen Entwicklungen, die mit der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros einhergehen, hat die Stadt Wuppertal im Jahr 2012 das „Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros“ beschlossen. Dieses Konzept sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 90, bzw. für den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes 1268 eine restriktive Handhabung vor: Vergnügungsstätten sollen insbesondere in den Kerngebieten angesiedelt werden und in nicht überwiegend gewerblich geprägten Mischgebieten ausgeschlossen sowie in

überwiegend gewerblich geprägten Mischgebieten unter Wahrung eines Mindestabstandes ausnahmsweise zulässig sein.

Im Bebauungsplan 1268 – Karlstraße – wird daher die Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros in der Weise gesteuert, dass künftig Häufungen dieses Nutzungstyps vermieden werden können. 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. Die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind im Zuge der Offenlage zu beteiligen.

Es wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der ein Mischgebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet 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.

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens konnte an zwei Standorten im Geltungsbereich ein Verdacht auf 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. Eine entsprechende Bodenuntersuchung wird zukünftig vergeben. Für die Verdachtsfläche Karlstraße 40 wurden aus städtebaulichen Erwägungen sowie zur Vorsorge festgesetzt, dass im MI₁ Wohnnutzungen und Anlagen zur Betreuung von Kindern nur ausnahmsweise zulässig sind. Eine Bodenuntersuchung ist hier derzeit nicht erforderlich, da die Fläche vollständig versiegelt ist und aufgrund der Belange des Denkmalschutzes ist eine Beseitigung der baulichen Anlage sowie ein Eingriff in den Boden unwahrscheinlich bzw. ohne behördliche Erlaubnis gem. § 9 DSchG NRW nicht zulässig. Ein entsprechender Hinweis auf den vorliegenden Verdacht auf Bodenverunreinigung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Fläche Albrechtstraße 11 wird in der Planzeichnung als „Fläche, die für bauliche Nutzungen vorgesehen ist, mit Verdacht auf Bodenbelastung“ gekennzeichnet.

Eine weitere Kennzeichnung erfolgt für die Grundstücke Karlstraße 26 und 30 als „Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“, da hier aufgrund der Bebauungsstruktur während eines Starkregenereignisses ab Stufe 6 Hochwassergefahr besteht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1268 wird zum Offenlegungsbeschluss geringfügig im Norden um einen Teilbereich der Albrechtstraße reduziert, damit das Planungsrecht unmittelbar an die dortigen benachbarten Bebauungspläne 1164 und 89 anschließt. Hierbei handelt es sich in erster Linie um eine redaktionelle Änderung.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser stellt den Geltungsbereich als Mischgebiet dar. Für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan 1268 ist jedoch die Darstellung als Wohnbaufläche erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird daher im Zuge der Berichtigung 137B angepasst.

Der bislang in diesem Bereich geltende Bebauungsplan 90 - Friedrichschulstraße / Nordstraße / Albrechtstraße / Höchsten / Karlstraße und Gathe - wird in seiner Gesamtheit

aufgehoben, da die Satzung mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 1268 keine Anwendung mehr findet. Die Aufhebung dient der Bereinigung der planungsrechtlichen Situation im Geltungsbereich. Für die Aufhebung wird mit dieser Drucksache der Offenlegungsbeschluss gefasst.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Durch den Bebauungsplan 1268 wird insbesondere eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Ein direkter Beitrag zum Klimaschutz wird durch den Bebauungsplan nicht geleistet. Allerdings wird durch den Schutz der innerstädtischen Wohnlage und des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege gefolgt und so indirekt zum Klimaschutz beigetragen. Mikroklimatisch wird auf die Folgen des Klimawandels durch die Festsetzung von Gründächern reagiert.

Kosten und Finanzierung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal Kosten für das erforderliche Bodengutachten.

Zeitplan

Satzungsbeschluss II. Quartal 2022

Rechtskraft II. Quartal 2022

Anlagen

Anlage 1 - Verkleinerung des Geltungsbereichs 1268

Anlage 2 - Bebauungsplan 1268

Anlage 3 - Begründung 1268

Anlage 4 - Textliche Festsetzungen 1268

Anlage 5 - Aufhebung des Bebauungsplan 90

Anlage 6 - Flächennutzungsplanberichtigung 137