Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Anlage 03 zur VO/0646/14

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 1184
- Albrechtstraße / Gathe -

Begründung

Offenlegungsbeschluss

November 2014

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich 3
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 3
   2.1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes 3
   2.2. Formelles Verfahren 4
3. Planungsrechtliche Situation 5
   3.1. Landes- und Regionalplanung 5
   3.2. Flächennutzungsplan 5
   3.3. Landschaftsplan 5
   3.4. Teilaufhebung des Bebauungsplanes 90 6
   3.5. Zulässigkeit von Vorhaben 6
   3.6. Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB 6
4. Gebietsbeschreibung 8
   4.1. Städtebauliche Situation, Charakter und Lage des Plangebietes 8
   4.2. Technische Infrastruktur – Verkehr und Entwässerung 9
   4.3. Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze) 10
   4.4. Naturhaushalt, Landschafts- und Artenschutz 10
   4.5. Immissionssituation 10
   4.6. Auswirkungen auf die Nachbargemeinden 11
   4.7. Berücksichtigung von Umweltbelangen 11
5. Begründung der einzelnen Planinhalte 12
   5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 12
   5.2. Nachrichtliche Übernahmen 14
   5.3. Hinweise 14
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 14
7. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen 14
8. Städtebauliche Kennzahlen 14
9. Kosten 15
10. Planwerke 15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1184 - Albrechtstraße / Gathe - umfasst den Baublock zwischen den Straßen Albrechtstraße, Gathe, Friedrichschulstraße und Friedrichstraße, wobei die Abgrenzung des Plangebietes zum Offenlegungsbeschluss geringfügig im Westen und Osten um die Straßenflächen Friedrichstraße und teilweise Gathe erweitert wird, damit der räumliche Geltungsbereich nun unmittelbar an die benachbarten Bebauungspläne 1164 und 89 anschließt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.000 qm und befindet sich im Stadtbezirk Elberfeld im nördlichen Anschluss an das Elberfelder Zentrum.

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Im Bereich des Plangebietes lag der Stadt im Jahre 2012 ein Bauantrag für die Genehmigung eines Wettbüros vor. Aufgrund der Vermittlung von Sportwetten, die ein wesentlicher Bestandteil der Nutzung darstellt, handelt es sich hier bauplanungsrechtlich um eine Unterart der Vergnügungsstätten. Nach dem zurzeit gültigen Bebauungsplan 90, dem die Baunutzungsverordnung 1962 zu Grunde liegt, sind Vergnügungsstätten als sonstige nicht wesentlich störende

Gewerbebetriebe im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1962 allgemein zulässig. Somit hätte ein Anspruch auf Genehmigung bestanden. Daher wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes 1184 erforderlich, um über den Einzelantrag hinaus im Plangebiet die Zulässigkeit von Wettbüros und Automatenspielhallen zu steuern.

Im vorliegenden Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind bereits strukturelle Veränderungen spürbar. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote gehen weiter zurück und die Versorgungsfunktion wird zunehmend geschwächt. Ebenso steigt durch die Zunahme von Wettbüros und Spielhallen das Konfliktpotential zwischen den unterschiedlichen Nutzergruppen, insbesondere mit Blick auf den Anteil an Wohnnutzungen im Plangebiet.

Eine ausführliche Analyse des Vergnügungsstättenbestands und der Folgen weiterer Ansiedlungen sind im Spielhallenkonzept der Stadt Wuppertal von 2012 dokumentiert. In diesem Konzept ist der strategische Umgang mit weiteren Ansiedlungen von Spielhallen und Wettbüros dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1184 werden folgende Ziele verfolgt:

- Der bereits spürbare Struktur- und Niveauverlust im Bereich der Gathe soll gestoppt werden.
- Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen und - soweit betroffen - anderen schutzbedürftigen Anlagen sind zu verhindern.
- Das Mischgebiet soll vor einer schrittweisen Gebietsveränderung - durch die Häufung von Vergnügungsstätten - geschützt werden.

Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan 1184 die Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros in der Weise gesteuert, dass künftig Häufungen dieses Nutzungstyps vermieden werden können.

Maßnahmen für gestalterische Festsetzungen im Hinblick auf Werbeanlagen und Schaufenstergestaltungen sind aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich, weil sich durch entsprechende Vorgaben im Gewerbe- und Glücksspielrecht neue Rahmenbedingungen ergeben haben. Im Ausführungsgesetz NRW zum Glücksspielstaatsvertrag wird unter § 16 für Spielhallen geregelt: Von der äußeren Gestaltung der Spielhalle darf keine Werbung für den Spielbetrieb oder die in der Spielhalle angebotenen Spiele ausgehen. Durch eine besonders auffällige Gestaltung darf kein zusätzlicher Anreiz für den Spielbetrieb geschaffen werden.

2.2. Formelles Verfahren

Die identischen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes 1184 - Albrechtstraße / Gathe - und der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 90 - Friedrichschulstraße / Nordstraße / Albrechtsstraße / Höchsten / Karlstraße und Gathe - werden gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Westen und Osten um die Straßenflächen Friedrichstraße und teilweise Gathe erweitert, damit das Planungsrecht unmittelbar an die dortigen benachbarten Bebauungspläne 1164 und 89 anschließt.

Es soll ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, der verbindliche Baugebiete festsetzt (Mischgebiet), aber keine Regelungen zum Maß der baulichen Nut-

zungen (z.B. Gebäudehöhen, Grund- und Geschossflächenzahl, überbaubare Grundstücksflächen etc.) beinhaltet. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB richten.

Die Anwendung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist gerechtfertigt, da die planerischen Steuerungsabsichten der Innenentwicklung der Gemeinde dienen, in dem die Funktionsfähigkeit des Stadtquartiers gesichert werden soll.

Der für das Plangebiet bisher geltende Bebauungsplan 90 wird für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes 1184 aufgehoben. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die städtebauliche Grundstruktur unverändert bleibt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der künftige einfache Bebauungsplan lediglich Festsetzungen der Baugebietstypen und Regelungen zur Zulässigkeit einzelner ansonsten zulässiger Nutzungen (Spielhallen bzw. Vergnügungsstätten) enthalten soll. Somit führen die geplanten Festsetzungen zu keiner wesentlichen Veränderung der Gebietsstruktur. Die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der Planoffenlegung beteiligt.

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 Bebauungsplanes 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 wohnungsnahe Erholungsflächen gesichert und entwickelt werden. Eine Nutzungsmischung ist dabei anzustreben.

3.2. Flächennutzungsplan

Im seit dem 17.05.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Mischgebiet dargestellt.

3.3. Landschaftsplan

Der Bebauungsplan befindet sich in einer zentralen innerstädtischen Lage. Daher sind Festsetzungen von Landschaftsplänen nicht betroffen.

3.4. Teilaufhebung des Bebauungsplanes 90

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1184 - Albrechtstraße / Gathe - überlagert Teile des Bebauungsplanes 90 - Friedrichschulstraße / Nordstraße / Albrechtstraße / Höchsten / Karlstraße und Gathe. Der seit 1966 rechtskräftige Bebauungsplan 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.[1] Nach der BauNVO 1962 sind in Mischgebieten Vergnügungsstätten nach § 6 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Daher gibt er keine Steuerungsmöglichkeiten bei Antragstellungen zu Wettbüros und Spielhallen. Der neue Bebauungsplan 1184 tritt nun an die Stelle des alten Planungsrechts und wird Regelungen zur Zulässigkeit dieser Betriebsarten treffen. Der Bebauungsplan 90 ist nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes 1184 für dessen Geltungsbereich nicht mehr von Bedeutung. Die öffentliche Auslegung zur zweiten Teilaufhebung des Bebauungsplanes 90 erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des neuen Bebauungsplanes 1184.

Zur Friedrichstraße schließt im Westen der benachbarte Bebauungsplan 1164 – Friedrichstraße / Nordstraße - an, der einen Ausschluss der Nutzungen Spielhallen und Wettbüros vornimmt. In dem Zusammenhang erfolgte auch die erste Teilaufhebung des Bebauungsplanes 90 im Dezember 2012.

3.5. Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird sich gegenüber dem alten Planungsrecht nicht wesentlich verändern, da weiterhin der Baugebietstyp Mischgebiet festgesetzt wird. Daher bleiben sowohl gewerbliche als auch wohnbauliche Vorhaben im Grundsatz zulässig.

Lediglich für die Betriebstypen Wettbüros und Spielhallen - als Unterarten der Vergnügungsstätten - werden Einschränkungen getroffen.

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

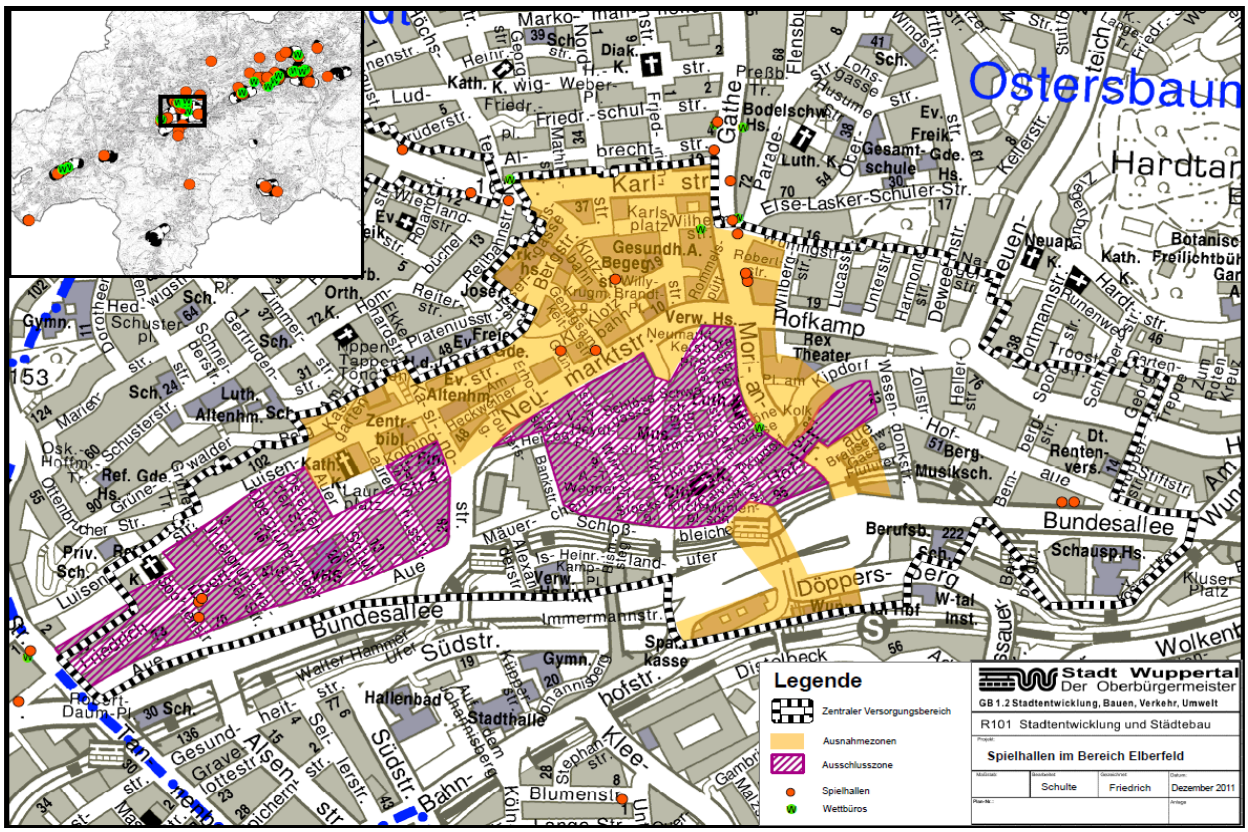
Im **Regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck** von 2006 wird bereits ein so genannter Trading-Down-Prozess in zentralen Versorgungsbereichen der nördlichen Citylage von Wuppertal Elberfeld beschrieben. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Zurzeit wird für das Stadtgebiet Wuppertal ein neues kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, das dem Rat der Stadt voraussichtlich im 1. Quartal 2015 zum Beschluss vorliegt.

Im Jahre 2012 hat der Rat der Stadt Wuppertal das **Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automatenspielhallen und Wettbüros**[2] (Spielhallenkonzept) beschlossen. Ohne unmittelbare Rechtswirkung des Konzeptes auf die Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros, kann es nur innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Es ist daher gemäß

[1] vgl. Stadt Wuppertal 1966: Bebauungsplan Nr. 90 für das Gebiet zwischen Friedrichschulstraße, Nordstraße, Albrechtstraße, Höchsten, Karlstraße und Gathe
*vgl. Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automatenspielhallen und Wettbüros der Stadt Wuppertal

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Aufstellungsverfahren zu diesem Baubauungsplan zu berücksichtigen.

Auszug aus dem Spielhallenkonzept für den Bereich Elberfeld



Das Spielhallenkonzept verfolgt grundsätzlich den Ansatz, Spielhallen und Wettbüros in den Kernbereichen der Stadt zu sammeln, soweit dies für diese innerstädtischen Bereiche verträglich ist. Als Kernbereiche sind vor allem die Innenstadtbereiche, Zentren und Stadtteilzentren definiert. Das Konzept sieht eine gestufte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesem Bereich vor, um einerseits Vergnügungsstätten ein angemessenes Raumangebot zu verschaffen und gleichzeitig die oftmals deckungsgleichen zentralen Versorgungsbereiche in ihrem Fortbestand zu sichern.

Im Gegenzug sollen Bereiche der Stadt von Automatenspielhallen und Wettbüros im Wesentlichen freigehalten werden, wenn negative Auswirkungen auf die Wohnnutzungen zu erwarten sind. Im Bereich der Gathe ist die städtebauliche Situation bereits als bedenklich eingestuft. Folglich ergibt sich für das Plangebiet ein Steuerungsbedarf.

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

Hinweis:
Die Abstandsregelungen, die sich aus dem **Glückspielrecht**

- 350 Meter für Spielhallen untereinander aus § 16 Abs. 3 AG GlüStV NRW vom 13. November 2012 (GV. NRW. S. 524) sowie
- 200 Meter für Wettbüros untereinander und zu öffentlichen Jugendhilfeeinrichtungen aus § 22 GlückspielVO NRW vom 11. Dezember 2008 (GV. NRW. S. 860), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. März 2013 (GV. NRW. S. 137)

ergeben, gelten unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und werden durch diese nicht berührt.

Die Zulässigkeit von Wettbüros und Automatenspielhallen in Mischgebieten soll regelmäßig 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 nicht zulässig.

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. Die 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.

4. Gebietsbeschreibung

4.1. Städtebauliche Situation, Charakter und Lage des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplans 1184 befindet sich in der Elberfelder Nordstadt, das eines der größten zusammenhängenden gründerzeitlichen Altbaugebiete in Deutschland darstellt. Im Besonderen befinden sich entlang der Friedrichstraße zahlreiche identitätsstiftende Baudenkmäler. Die Friedrichstraße ist eine wichtige Verbindungsstraße zwischen dem Mirker Bahnhof (als Kultur- und Freizeitstandort) und dem Elberfelder Zentrum (Neumarkt) in Cityrandlage. Die Friedrichstraße erfüllte durch einen Nutzungsmix aus Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben eine wichtige Cityergänzungsfunktion, ein starker Rückgang der gewerblichen Nutzungsanteile ist in den letzten Jahren zu beobachten.

Die Elberfelder City südlich des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe. Im Osten trennt die Gathe die Elberfelder Nordstadt von dem Quartier Ostersbaum. Im Norden und Westen des Geltungsbereiches erstreckt sich die Elberfelder Nordstadt. Sie ist neben gewerblichen

Nutzungen in den Erdgeschossbereichen einiger Straßen mit Ihrer kompakten Blockrandbebauung stark wohnbaulich geprägt, so auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1184.

Gegenstand der Planung ist die Steuerung von bestimmten Vergnügungsstätten im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Demnach beschränkt sich die Beschreibung der Bestandssituation im Wesentlichen auf die vorhandenen Nutzungsstrukturen und gibt einen Überblick über den Gebäudebestand.

Die städtebauliche Situation im Plangebiet stellt sich wie folgt uneinheitlich dar:

Der westliche, zur **Friedrichstraße** erschlossene Bereich wird geprägt durch gut erhaltene gründerzeitliche Bebauung, die prägnant für die Elberfelder Nordstadt sind. Die sechs baukulturell hochwertigen zwei- bis viergeschossigen Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser sind in geschlossener Bauweise errichtet und unterliegen dem Denkmalschutz. In den Erdgeschossen befinden sich überwiegend leer stehende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen und in den Obergeschossen sind Wohnnutzungen untergebracht.
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 Plangebietes an der **Friedrichschulstraße** ist vorwiegend geprägt durch die drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbauten der Nachkriegszeit (Friedrichschulstraße 5 - 9). Die Straße dient vorwiegend dem Wohnen. In den EG-Bereichen befinden sich im Haus integrierte Garagen. Desweiteren werden die im Bebauungsplan 90 festgesetzten Vorgärten als PKW-Stellplätze genutzt. Weiter nördlich schließt sich Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Der östliche Teil des Planungsgebietes an der **Gathe** ist mit drei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern aus der Nachkriegszeit in geschlossener Bauweise bebaut. Die Erdgeschossbereiche sind jeweils aktiv gewerblich genutzt (durch einen Lebensmittelmarkt, eine Spielhalle, einen Gastronomiebetrieb und einen Einzelhandelsbetrieb), die Obergeschosse werden zum Wohnen genutzt. Durch die viel befahrene Straße Gathe werden die Elberfelder Nordstadt und das Quartier Ostersbaum voneinander getrennt.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches an der **Albrechtstraße** ist vorwiegend geprägt durch die zwei- bis viergeschossigen Wohn-und Geschäftshäuser (Albrechtstraße 4 - 6). In der Albrechtstraße 4 (mit Ausrichtung zur Gathe) befinden sich im Erdgeschoss eine Sportbar und eine separate Wettannahme.
Die Straße dient vorwiegend dem Wohnen. Das Wohn- und Geschäftshaus an der Albrechtstraße 12 beherbergt im Erdgeschoss eine Kfz-Werkstatt. Auch hier werden die im Bebauungsplan 90 festgesetzten Vorgärten als PKW-Stellplätze genutzt.

4.2. Technische Infrastruktur – Verkehr und Entwässerung

Verkehr
Das Plangebiet ist durch die Einbahnstraßenregelungen in der Albrechtstraße, Friedrichstraße und Friedrichschulstraße nur in geringem Maße von Pkw-Durchgangsverkehr belastet. Im Osten

ist das Gebiet über die Gathe an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die in unmittelbarer Nähe befindliche Karlstraße bindet das Gebiet ebenfalls überörtlich an.

Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestellen „Höchsten / St. Josef Krankenhaus“, „Karlsplatz“ und „Ludwigstraße“ mit zahlreichen Buslinien in unmittelbarer Nähe 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 Plangebietes gibt es verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Veranstaltungsorte: Das markante Gebäude der ehemalige Schule (Friedrichschulstraße 15), sowie das Gebäude einer ehemaligen „Kleinkinderschule“ (Friedrichschulstraße 13) werden inzwischen von sozialen Einrichtungen, unter anderem dem Kreisverband Wuppertal der Arbeiterwohlfahrt (AWO), genutzt.
Nördlich des Plangebietes befindet sich die Realschule Neue Friedrichstraße. Ebenfalls wenige hundert Meter nördlich des Plangebiets befindet sich die Gemeinschaftsgrundschule Markomannenstraße. Ein weiteres Kulturzentrum ist in Planung.
Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung die katholische Kindertagesstätte Herz Jesu in der Ludwigstraße, der evangelische Kindergarten Höchsten sowie der städtische Kindergarten Höchsten. Der nächstgelegene Kinderspielplatz liegt etwa 150 Meter entfernt an der Friedrichschulstraße.

4.4. Naturhaushalt, Landschafts- und Artenschutz

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich wenige, eng umgrenzte Gehölzbestände finden sich in kleinen Gartenbereichen im geschlossenen Wohnblock.
Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet liegen nicht vor.

4.5. Immissionssituation

Die drei den Baublock umgebenden Straßen Albrechtstraße, Friedrichstraße und Friedrichschulstraße weisen keine hohe Verkehrsbelastung auf. Dies liegt zum Teil in der großen Zahl an Einbahnstraßen in der Elberfelder Nordstadt begründet, die den Bereich größtenteils von Durchgangsverkehr freihalten. Zudem erzielen die Kraftfahrzeuge wegen der engen Straßenräume keine hohen Geschwindigkeiten, auch dies sorgt für eine vergleichsweise geringe Lärmbelastung im Planungsraum.

Anders verhält es sich mit der Straße Gathe, die im Osten des Plangebietes als Nord-Süd-Verbindung eine wesentliche Erschließungsfunktion für die Elberfelder Innenstadt übernimmt.

Die hohe Verkehrsdichte führt zu starken Immissionsbelastungen, so dass die Flächen des Mischgebietes als durch Lärm vorbelastet gelten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1184 sind keine neuen oder zusätzlichen Belastungen verbunden.

Da baulich ein aktiver Lärmschutz aus lokaler Gegebenheit nicht durchführbar ist (Platz, Stadtbild, Verschattung), wird die Einhaltung der Schallschutzgrenzen für die Bewohner des Plangebietes durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt.

Aus der Lärmuntersuchung ergeben sich folgende textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz:

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind bei der Neuerrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder beim Austausch von Fenstern in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den in der zweiten den Nebenzeichnungen enthaltenen Isophonendarstellungen als Maß der zukünftigen Lärmbelastung zu berücksichtigen. Die jeweils maßgeblichen Außenlärmpegel und die sich dadurch ergebenden Lärmpegelbereiche ermitteln sich nach DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau' des Deutschen Institutes für Normung, Berlin, Ausgabe November 1989, durch Addition von 3 dB(A) zu den aus den Isophonenkarten abgelesenen Werten. Sofern im bauordnungsrechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung, z.B. durch Standortveränderung oder Abschirmwirkung, geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, kann von den Festsetzungen im Bebauungsplan abgewichen werden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB, § 31 (1) BauGB).

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes im Sinne der Seveso-II-Richtline. Weitergehende Regelungen / Betrachtungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind somit nicht erforderlich.

4.6. Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

Auswirkungen auf die Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB sind auf Grund der planerischen Regelungen und der (innenstädtischen) Lage des Plangebietes nicht zu erwarten.

4.7. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Das Bebauungsplanverfahren wird als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird u.a. 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.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 90 und die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1184 werden lediglich Einfluss auf die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet nehmen. Es wird kein neues Baurecht entstehen, dass zusätzliche Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet oder auch bauliche Nutzungen intensiviert. Insofern sind keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis i BauGB in

dem baulich vollständig entwickelten Gebiet zu erwarten. Insofern werden auch keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet.

Boden

Aus der Überprüfung der Bodenbelange hat sich nach Ortsbesichtigung und Einzelfallbetrachtung ergeben, dass von den insgesamt 17 Alt- sowie Betriebsstandorten nur noch für die Albrechtstraße 12 der Anhaltspunkt für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung gemäß § 3 Abs. 1 BBodSchV zunächst nicht vollständig ausgeräumt werden konnte. Für das Jahr 1956 ist dort eine Firmennennung mit der Bezeichnung Farben und Lacke vorhanden.

Die Erfassungsbewertung hat nach genaueren Nachforschungen ergeben, dass aufgrund der Grundstücksgröße und weiterer Firmennennungen im Kfz- und Speditionsbereich eine Großfabrikation ausgeschlossen werden kann. Auch die Kerngebietsrandlage (Wohngebäude mit Ladenlokalen und Kleingewerbe im Erdgeschoss), lässt auf einen kleineren Handel von Farben und Lacke schließen. Weitere Recherchen haben ergeben, dass der benannte Bereich mittels Abriss, Umbau und Neubau überformt wurde. Im Jahr 2000 wurde die ansässige Kfz-Werkstatt mittel Aufstockung in ein Wohn- und Geschäftshauses mit Kfz-Werkstatt umgebaut. Die Werkstatt im Erdgeschoss ist erhalten geblieben. Auf dem Grundstück der benachbarten Albrechtstraße 8 befindet sich eine Hinterhausbebauung eines Wohnhauses, der Rest der Fläche ist vollständig versiegelt und wird von der ansässigen Kfz-Werkstatt als Stellfläche genutzt.

Da der Anhaltspunkt für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung durch die durchgeführten Recherchen nicht vollständig ausgeschlossen werden konnte, wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Bei Neuerrichtungen oder Änderungen von Gebäuden, sowie bei Entsiegelungen auf der Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

5. Begründung der einzelnen Planinhalte

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Wie bereits beschrieben ist seit einigen Jahren ein verstärkter Ansiedlungsdruck von Spielhallen und Wettbüros zu beobachten. Im Plangebiet lagen Bauvoranfragen für die Genehmigung von Spielhallen und Wettbüros vor. Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes 1184 ist der Erhalt einer Mischnutzungsstruktur im Geltungsbereich des Plangebietes aus gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen.

Die vier Straßenrandbebauungen weisen sehr unterschiedliche Anteile von gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen auf. So sind die Friedrichschulstraße, die Albrechtstraße und die Obergeschosse der Gebäude im Geltungsbereich stark wohnbaulich geprägt. In den Erdgeschossen der Gathe und Friedrichstraße dominieren hingegen die gewerblichen Nutzungen. Auf den gesamten Baublock bezogen führen die gemischten Nutzungsstrukturen zu einer Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Eine zukünftige Entwicklung dieses am Innen-

stadtrand gelegenen Gebietes hin zu einem wohnbaulich geprägten Mischgebiet soll - mit Ausnahme der Straßenrandbebauung an der Gathe - durch die Festsetzung ermöglicht werden.

Zur Steuerung der Ansiedlung von Automatenspielhallen und Wettbüros in dem Mischgebiet sind bestimmte Arten von Nutzungen unzulässig, die nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Diese Festsetzungen werden im Folgenden beschrieben und begründet.

Es wird im Bebauungsplan 1184 festgesetzt, dass Automatenspielhallen und Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten innerhalb des Mischgebietes nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind. Dazu werden folgende textliche Festsetzungen in die Plankarte aufgenommen:

In den nicht überwiegend gewerblich geprägten Bereichen eines Mischgebietes (MI) im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind Automatenspielhallen und Wettbüros nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

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. Die 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).

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. Die Unzulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros in nicht gewerblich geprägten Bereichen und die teilweise Zulässigkeit in gewerblich geprägten Bereichen sind daher zur Vermeidung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Auswirkungen geboten. Die Festsetzungen tragen zudem zur Gebietserhaltung bei, da sich möglicherweise durch eine Zunahme an Vergnügungsstätten die Gebietsart hin zu einem Kerngebiet entwickeln könnte. Ebenso schützen die Festsetzungen vor einem weiteren Struktur- und Niveauverlust und sind somit geeignet den bereits spürbaren Trading-Down-Prozess aufzuhalten.

Die Festsetzungen stimmen inhaltlich mit dem Spielhallenkonzept der Stadt Wuppertal überein. Dieses verfolgt den Grundsatz, Vergnügungsstätten in Kerngebieten zu steuern. Für wohnbaulich geprägte Teile von Mischgebieten sieht das Konzept grundsätzlich keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor.

Durch die Beschränkungen für Vergnügungsstätten kann auch wieder Raum für Einzelhandel, Kleingewerbe und sonstige Dienstleistungsangebote entstehen, da diese Nutzungen oftmals nicht über eine vergleichbare Mietzahlungsfähigkeit verfügen wie Betreiber von Vergnügungsstätten.

In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sind die mit dem Ausschluss bzw. der Beschränkung von Vergnügungsstätten verbundenen Einschränkungen für die Grundstückseigentümer vertretbar, zumal nur eine der Nutzungsoptionen beschränkt wird. Es bleibt eine große Bandbreite an weiterhin in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen, die eine weitreichende Verwertung des Grundbesitzes und der Immobilien ermöglichen.

5.2. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmäler nach Landesrecht:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1184 befinden sich die folgenden nach Landesrecht geschützten Baudenkmäler. Sie werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

Friedrichstraße Nr. 9	– Wohn- und Geschäftshaus –	Denkmalnummer 251
Friedrichstraße Nr. 11	– Wohn- und Geschäftshaus –	Denkmalnummer 390
Friedrichstraße Nr. 11a	– Wohn- und Geschäftshaus –	Denkmalnummer 2381
Friedrichstraße Nr. 13	– Wohn- und Geschäftshaus –	Denkmalnummer 2400
Friedrichstraße Nr. 15	– Wohn- und Geschäftshaus –	Denkmalnummer 2432
Friedrichstraße Nr. 17	– Wohn- und Geschäftshaus –	Denkmalnummer 1316

5.3. Hinweise

Altlasten:
Bei Neuerrichtungen oder Änderungen von Gebäuden, sowie bei Entsiegelungen von Flächen ist die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1184 – Albrechtstraße / Gathe – entsprechen vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

7. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Der B-Plan 1184 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 (siehe Kapitel 3.4.).

8. Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich	6988 m²
Größe des Mischgebietes	5933 m²
Verkehrsfläche	965 m²

9. Kosten

Durch da eingeleitete Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

10. Planwerke

- Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal, bekanntgemacht am 17.01.2005
- Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automatenspielhallen und Wettbüros in Wuppertal, 2012
- Stadt Wuppertal (2006): Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck, Drucks.-Nr. VO/0915/06
- Stadt Wuppertal (2014): Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal