

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Marc Walter
	Telefon (0202)	563 - 6695
	Fax (0202)	563 - 8035
	E-Mail	marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	25.11.2010
	Drucks.-Nr.:	VO/0965/10 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.12.2010	Bezirksvertretung Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
08.12.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 1160 - Herzogstraße / Neumarktstraße - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Beschlussvorschlag

- Der Geltungsbereich umfasst die Baublöcke zwischen Neumarktstraße, Herzogstraße und Grünstraße wie in der Anlage 01 dargestellt.
- Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1160 – Herzogstraße / Neumarktstraße – wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den unter 1 genannten Geltungsbereich beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. 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 gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
- Die Aufstellung zur Teilaufhebung des Durchführungsplans Nr. 120 – Bereich Herzogstraße / Von-der-Heydt-Platz / Erholungsstraße / Grünstraße – wie in Anlage 02 dargestellt, wird beschlossen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Für das Grundstück Herzogstraße 28 liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Spielhalle mit Cafe auf einer Grundfläche von 175 qm vor.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des B-Plans Kerngebiet dar. Der 1957 rechtsverbindlich gewordene Durchführungsplan Nr. 120 setzt für den Planbereich Bau- und Fluchtlinien fest. Weitergehende städtebauliche Regelungen werden nicht getroffen, so dass die weiteren baurechtlichen Aspekte nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Kerngebiet im Sinne der BauNVO. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist demnach gem. § 34 BauGB gegeben, da Vergnügungsstätten zu den allgemein zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes zählen.

Der Rat der Stadt hat bereits in seiner Sitzung am 17.11.1986 ein Zonenkonzept zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit von Gewerbebetrieben des Spielhallensektors und artverwandter Vergnügungsstätten beschlossen. Soweit erforderlich sollen die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um eine konzeptionsgerechte Zentrenentwicklung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan Nr. 1160 – Herzogstraße / Neumarktstraße – befindet sich in der Zone 1 (besonders gefährdet) dieses Zonenkonzeptes. Daher wurde bereits durch Festsetzungen im benachbarten Bebauungsplan Nr. 849 – Neumarktstraße / Luisenstraße / Kleine Klotzbahn – u. a. das Vordringen strukturverändernder Vergnügungsstätten – wie z.B. Spielhallen oder Peep-Shows – im Keller- und Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss verhindert. Diese Zielsetzung entspricht den vom Rat beschlossenen Festsetzungen zur Steigerung der Attraktivität der City.

Bislang ist der Planbereich als stadtplanerisch geordnet anzusehen. Die Nutzungen spiegeln die Vielfalt einer Innenstadtlage wider. Darüber hinaus hat sich die Herzogstraße in Richtung Friedrich-Ebert-Straße in den letzten Jahren zu einem attraktiven Standort für Systemgastronomie entwickelt. Zahlreiche private Investitionen haben dort – auch durch die Einrichtung von Außengastronomie – den öffentlichen Raum positiv belebt.

Eine Genehmigung würde die bauplanungsrechtlichen Bewertungsmaßstäbe dieses Baublockes und des näheren Umfeldes in qualitativer und quantitativer Hinsicht (Vorbildwirkung) erheblich verändern. Im Zuge eines dann zu erwartenden weiteren Ansiedlungsdruckes ist eine deutliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation der Geschäftslage zu befürchten. Darüber hinaus steht zu befürchten, dass auch die bislang privat getätigten Investitionen in eine Aufwertung des Bereiches nachhaltig in Frage gestellt werden. Die Einrichtung einer Spielhalle an diesem Standort widerspricht daher im erheblichen Maße den städtebaulichen Intentionen und Zielsetzungen an diesem Standort. Es ist hier zwingend erforderlich, mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung gegenzusteuern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1160 – Herzogstraße / Neumarktstraße – wird somit notwendig, um den zu befürchtenden negativen städtebaulichen Tendenzen in der Entwicklung des Elberfelder Zentrums entgegen zu wirken. Daher werden aus besonderen städtebaulichen Gründen die ansonsten im Kerngebiet zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1160 – Herzogstraße / Neumarktstraße – eingeschränkt bzw. ausgeschlossen, damit die vorhandene bzw. auch für die Zukunft angestrebte citytypische Nutzung erhalten bleibt. Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1160 überlagert z.T. den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 849, um die dortigen Baublöcke in einem Bebauungsplan sinnvoll zusammenzufassen und einheitlich zu beurteilen. Der Teilbereich des Durchführungsplans Nr. 120 (Anlage 02) soll parallel zu der Aufstellung des B-Plans Nr. 1160 aufgehoben werden.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 1160 – Herzogstraße / Neumarktstraße – soll daher in diesem Sinne, durch den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben, die Einschränkung von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Kinos, (Video)- Peep-Shows, u.a.) sowie Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereiches als Einzelhandels-/ Gastronomie- und Dienstleistungsstandort in der Elberfelder City gesichert werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird hierdurch jedoch gewahrt. Darüber hinaus kann es erforderlich werden, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestalterische Regelungen an die zukünftige Errichtung von baulichen Vorhaben aufzustellen, die zu einem positiven Ortsbild dieser zentralen innerstädtischen Lage beitragen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann verzichtet werden, da durch dieses Bebauungsplanverfahren die Auswirkungen auf die Öffentlichkeit gering sind und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Kosten und Finanzierung

Es sind für die Stadt Wuppertal keine Kosten zu erwarten.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	IV/2010
Offenlegungsbeschluss	II/2011
Satzungsbeschluss	IV/2011
Rechtskraft	IV/2011

Anlagen

Anlage 01_Geltungsbereich B-Plan Nr. 1160

Anlage 02_Geltungsbereich Teilaufhebung Durchführungsplan Nr. 120