

<b>Beschlussvorlage</b>	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:	03.05.2012
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0336/12</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>06.06.2012</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>20.06.2012</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>07.05.2012</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1178 - Turmhof - - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und gestalterische Regelungen für die Anbringung von Werbeanlagen.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich umfasst die Baublöcke zwischen Wall, Kirchstraße (südl. Straßenseite), Alte Freiheit und Poststraße (östl. Straßenseite) und Schwanenstraße (nördl. Straßenseite) wie in der Anlage 01 dargestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1178 – Turmhof – wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den unter 1 genannten Geltungsbereich beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren zur Innenentwicklung 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. Die betroffenen Gewerbetreibenden sollen frühzeitig über die Planungen informiert werden.

### Unterschrift

Meyer

## **Begründung**

Für den Bereich Turmhof liegt ein Bauantrag zur Errichtung einer Werbeanlage vor. Dieser Bauantrag ist zeitnah zu bescheiden und genehmigungsfähig. Die Werbeanlage entspricht jedoch nicht den gestalterischen Anforderungen, die in dieser zentralen Innenstadtlage anzulegen sind.

Der Turmhof und die angrenzenden Nebenstraßen wurden in 2010 durch öffentliche Mittel des Konjunkturpakets II aufgewertet, in dem eine neue, zeitgemäße Pflasterung aufgebracht wurde. Das Ergebnis der baulichen Umgestaltung wird allgemein als positiv bewertet. Dadurch ist dieser Bereich städtebaulich deutlich aufgewertet worden. Im Zuge dieser Baumaßnahme – wobei auch Reste des Bodendenkmals Burg Elberfeld gefunden wurden – haben sich die dortigen Gewerbetreibenden auch in einer eigenen Interessengemeinschaft, dem „Turmhof-Viertel“, zusammengefunden.

Der Turmhof stellt eine zentrale Verbindungsachse zwischen dem Einkaufsbereich Poststraße / Alte Freiheit und den westlich des Walls gelegenen Einkaufsstraßen Herzogstraße / Von der Heydt-Platz dar. Das unter Denkmalschutz stehende Von-der-Heydt-Museum ist Anziehungspunkt für zahlreiche auswärtige Gäste und unterstreicht noch einmal die Bedeutung, die der Turmhof in der Elberfelder Innenstadt besitzt.

Eine weitere städtebauliche Aufwertung des Bereichs durch private Investitionen erfolgt derzeit durch die Sanierung des Haus Fahrenkamp. Teile sind bereits in eine neue Nutzung überführt worden. Da das Gebäude durch die Umnutzung bzw. Sanierung aus der Denkmalliste gestrichen worden ist, hat es im Vorfeld bereits eine städtebauliche Vereinbarung mit den Eigentümern gegeben, um auch zukünftig einen hohen gestalterischen Qualitätsanspruch an das Gebäude sicherzustellen. Dies betrifft auch die Anbringung von Werbeanlagen.

Um der Bedeutung der Einkaufsstraße gerecht zu werden und nicht zuletzt auch im Hinblick auf die öffentlichen Mittel, die für eine Aufwertung verwendet wurden, soll daher eine Werbegestaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden, die einen gestalterischen Rahmen für die zukünftige Erstellung von Werbeanlagen liefert. Hier gilt es, einerseits die Wahrnehmbarkeit dessen, was beworben wird, zu erleichtern und andererseits eine qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan zukünftig auch AutomatenSpielhallen, Wettbüros und Bordelle ausschließen. Im Zuge der Liberalisierung der Spielhallenverordnung hat es in den vergangenen Jahren einen „Boom“ an gewerberechtigten und baurechtlichen Anträgen auf Genehmigung von Spielhallen auch in Kerngebieten gegeben, die grundsätzlich planungsrechtlich zulässig wären. Die weitere Entwicklung im Zuge der Neuaufstellung des Glücksspielstaatsvertrages bleibt diesbezüglich abzuwarten. Die Stadt Wuppertal hat in den letzten Jahren vermehrt Bebauungspläne aufgestellt, um negative städtebauliche Auswirkungen durch die oben genannten Nutzungen zu verhindern. Mitte des Jahres wird das Spielhallenkonzept der Stadt Wuppertal als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB den politischen Gremien als Beschlussfassung vorgelegt. Dieses Konzept dient nach der Beschlussfassung der Planungsverwaltung als „Leitfaden“ für die Steuerung von Spielhallen und Wettbüros. Für den zentralen Bereich der Elberfelder Innenstadt sieht das Konzept eine „Tabuzone“ für die Ansiedlung der o.g. genannten Nutzungen vor. Bereits im Vorgriff auf dieses Konzept sollen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1178 erfolgen.

Durch den Aufstellungsbeschluss können die Bauanträge für ein Jahr zurückgestellt werden.

Die vorliegende Bauvoranfrage ist kurzfristig zu bescheiden. Um eine Zurückstellung des Baugesuchs gem. § 15 BauGB veranlassen zu können liegt daher – entgegen der üblichen Vorgehensweise – dem Rat der Stadt die Vorlage zur Entscheidung vor, die im Nachgang dem Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen sowie der Bezirksvertretung Elberfeld zur Kenntnis gegeben wird.

### **Demografie-Check**

#### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	<b>+</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>0</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

#### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch ein attraktiveres Erscheinungsbild verbunden mit einer höheren Aufenthaltsqualität wird die Elberfelder Innenstadt gestärkt.

### **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

### **Zeitplan**

Offenlegungsbeschluss	I. Quartal 2013
Satzungsbeschluss	III. Quartal 2013
Rechtskraft	III. Quartal 2013

### **Anlagen**

- Anlage 01 – Geltungsbereich
- Anlage 02 – Demographie-Check