Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Marc Walter 563 - 6695 563 - 8035 marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.09.2012
	Drucks.-Nr.:	**VO/0672/12** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.11.2012	**Bezirksvertretung Elberfeld**	**Empfehlung/Anhörung**
05.12.2012	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 1160 - Herzogstraße / Neumarktstraße -
- Offenlegungsbeschluss -
Teilaufhebung des Durchführungsplans Nr. 120 - Bereich Luisenstraße / Klotzbahn / Herzogstraße / Von-der-Heydt-Platz / Erholungsstraße / Grünstraße
- Offenlegungsbeschluss -

Grund der Vorlage

Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, gestalterische Regelungen für Werbeanlagen, Bereinigung alten Planungsrechts

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1160 umfasst die Baublöcke zwischen Neumarktstraße, Herzogstraße und Grünstraße wie in der Anlage 01 dargestellt.
2. Die Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 1160 – Herzogstraße / Neumarktstraße – wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den unter 1 genannten Geltungsbereich beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
3. Die Erweiterung der Teilaufhebung des Durchführungsplans Nr. 120 – Bereich Herzogstraße / Von-der-Heydt-Platz / Erholungsstraße / Grünstraße – wie in Anlage 04 dargestellt, wird beschlossen.
4. Die Offenlegung der Teilaufhebung des Durchführungsplans Nr. 120 – Bereich Herzogstraße / Von-der-Heydt-Platz / Erholungsstraße / Grünstraße – wie in Anlage 04 dargestellt, wird beschlossen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Für das Grundstück Albrechtstraße 32/34 lag eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Spielhalle mit Geldautomaten und Cafe 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.

In den letzten Jahren ist eine neue Entwicklung im Bereich der Ansiedlung von Spielhallen (und aktuell verstärkt auch von Wettbüros) zu beobachten, die sich sowohl in der Anzahl als auch in der Größe der beantragten Nutzungen widerspiegelt. Die Stadt Wuppertal hat daher im Juli 2012 ein städtebauliches Rahmenkonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Steuerung von Automatenspielhallen und Wettbüros beschlossen. Generelle Zielsetzung des Konzeptes ist es, Automatenspielhallen und Wettbüros (Vergnügen und Zerstreuung) als Elemente der kerngebietstypischen Nutzungen zukünftig in den Kerngebieten unterzubringen, während andere Baugebiete nicht oder nur eingeschränkt für solche Nutzungen zur Verfügung stehen sollen. Allerdings ist nicht jede Stelle innerhalb der gewachsenen Innenstadtlagen für diese Art von Nutzung geeignet. Hierzu führt das Konzept einschränkend aus, dass innerhalb der Zentren, die überwiegend dem Handel und den zentralen Einrichtungen der Verwaltung, der Kultur und der Wirtschaft dienen, durch Automatenspielhallen und Wettbüros ein sog. „Trading-Down-Prozess“ (Qualitäts- und Niveauverlust in Geschäftslagen) ausgelöst oder verstärkt werden kann.

Bislang ist der Planbereich als stadtplanerisch geordnet anzusehen. Die Nutzungen spiegeln die Vielfalt einer Innenstadtlage wider. Darüber hinaus hat sich die Herzogstraße im Übergang zur 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 mit der beantragten Nutzung 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. Darüber hinaus werden einzelne Planfragmente dieses alten Durchführungsplans im Bereich Klotzbahn und Luisenstraße aufgehoben. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 1160 – Herzogstraße / Neumarktstraße – soll daher in diesem Sinne, durch den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben und die Einschränkung von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) 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. Um darüber hinaus eine gestalterische Aufwertung des Plangebiets zu erreichen, werden auch Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Diese sollen sicherstellen, dass aufdringliche Werbung z.B. von Leuchtkästen, Wechselwerbeanlagen oder zugeklebte Schaufensterflächen zukünftig nicht mehr verwendet wird. Durch die Regelung, dass neue Werbeanlagen nur als Einzelbuchstaben bzw. Schriftzüge zu erfolgen hat, soll insgesamt ein attraktiveres Erscheinungsbild erreicht werden.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde verzichtet, da durch dieses Bebauungsplanverfahren die Auswirkungen auf die Öffentlichkeit gering sind und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Die Kerninhalte der Werbegestaltungssatzung wurden im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung der IG 1 – der Interessengemeinschaft der Elberfelder Einzelhändler – vorgestellt. Die Ziele dieser geplanten Satzung – eine Aufwertung des öffentlichen Raums durch hochwertigere Werbeansprache der Kunden – wurden begrüßt.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	**+**
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	**+**
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	**0**

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch den Ausschluss von Automatenspielhallen und Wettbüros wird ein möglicher „Trading-Down-Effekt“ im Bereich Herzogstraße verhindert und die Funktion des Planbereichs als zentraler Versorgungsbereich langfristig gesichert.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten.

Zeitplan

Satzungsbeschluss	I. Quartal 2013
Rechtskraft	II. Quartal 2013

Anlagen

Anlage 01 – Bebauungsplan
Anlage 02 – textliche Festsetzungen
Anlage 03 – Begründung
Anlage 04 – Teilaufhebung des Durchführungsplans Nr. 120