Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfgang Matthey 563 5273 563 8595 wolfgang.matthey@stadt.wuppertal.de
	Datum:	26.04.2005
	Drucks.-Nr.:	**VO/0574/05** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.06.2005	**Ausschuss Bauplanung**	**Entscheidung**
08.06.2005	**Bezirksvertretung Elberfeld**	**Empfehlung/Anhörung**

Bebauungsplanverfahren Nr. 1078 - Alte Freiheit/ Hofaue -

Grund der Vorlage
1. Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 1078 - Alte Freiheit / Hofaue -
2. Einschränkung bestimmter Nutzungsarten für den Baublock zwischen Hofaue, Morianstraße, Wupper u. Alter Freiheit

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1078 - Alte Freiheit / Hofaue – beschreibt die Fläche des Baublocks zwischen Alter Freiheit, Hofaue, Morianstraße und Wupper wie in **Anlage 01** als Übersichtsplan näher zeichnerisch dargestellt.

2. Der Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 1078 - Alte Freiheit / Hofaue für den Baublock zwischen Alter Freiheit, Hofaue, Morianstraße und Wupper wird gem. § 2 (1) und 1 (8) BauGB beschlossen.

3. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wird gem. § 3(1) BauGB verzichtet.

4. Die dieser Änderung entgegenstehenden Festsetzungen und städtebaulichen Pläne, wie der Durchführungsplan Nr. 168 vom 30.11.1962, sollen für diesen Teilbereich aufgehoben werden. Ausgenommen hiervon sind nur die Gestaltungssatzung der Innenstadt Wuppertal-Elberfeld – Am Kolk – vom 14.11.1991 sowie die Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB für das Gebiet Döppersberg und Umgebung vom 28.07.2003.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Uebrick

Begründung zum Bebauungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1078 steht in engem planerischen und städtebaulichen Zusammenhang mit dem unmittelbar angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 898 Hofaue / Morianstraße. Ziel und Aufgabe dieses Bebauungsplanes war es, die Verbindung des Gebietes zwischen der Hofaue und Döppersberg zu aktivieren. Dies wurde durch den Bau der City-Arkaden mit der Brücke über die Morianstraße hinweg zum östlichen Teil der Hofaue realisiert.

Seinerzeit bemühte sich die Stadt Wuppertal um die Sanierung und Revitalisierung des Bereichs östlich der Elberfelder Innenstadt bzw. der Hofaue. Das Projekt der City-Arkaden fügt sich in den stadtstrukturellen Kontext ein. Die damals vorgesehene Anbindung des Gesamtkomplexes an die Fußgängerzone der Alten Freiheit kann als gelungen angesehen werden. Darüber hinaus gehen von diesem Einkaufscenter positive Impulse für die Elberfelder City aus.

Damit den Tendenzen einer negativen städtebaulichen Entwicklung des Elberfelder Zentrums Art entgegengewirkt werden konnte, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 17.11.1986 ein Zonenkonzept beschlossen. Ziel dieses Konzeptes ist es, die städtebauliche Verträglichkeit von Gewerbebetrieben des Spielhallensektors und artverwandter Vergnügungsstätten besser beurteilen zu können, und soweit erforderlich, die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um eine konzeptionsgerechte Zentrenentwicklung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplanbereich Nr. 898 - Alte Freiheit/Morianstraße - und der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 1078 Alte Freiheit/ Morianstraße mit seinem Baublock zwischen der Straße Hofaue und der Wupper befinden sich in der Zone 1 (besonders gefährdet) des Zonenkonzeptes. Ein spezifisches Ziel des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist daher, das Vordringen strukturverändernder Vergnügungsstätten - wie z. B Spielhallen oder Peep- Shows - zu verhindern. Diese Zielsetzung entspricht den vom Rat beschlossenen Festsetzungen zur Steigerung der Attraktivität der City und soll mit der neuen Planung fortgeführt werden.

Daher sind aus besonderen städtebaulichen Gründen die ansonsten im Kerngebiet zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 898 - Alte Freiheit/ Morianstraße - eingeschränkt worden, damit die vorhandene bzw. auch für die Zukunft angestrebte citytypische Nutzung erhalten bleibt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird hierdurch jedoch gewahrt. Daher ist auch im dem errichteten Einkaufscenter die Einrichtung und der Betrieb von Spielhallen u.ä. auf den wichtigsten Verkaufsebenen ausgeschlossen worden

Für die planerische Einbeziehung des Baublockes zwischen Hofaue und Wupper gab es bei Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 898 – Hofaue / Morianstraße kein städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB, da dieser Baublock als stadtplanerisch geordnet anzusehen war und bisher nutzungsmäßig die Vielfalt einer Innenstadtlage widerspiegelte, ohne dass dort Nutzungen vorhanden waren, die einer städtebaulich negativen Entwicklung hätten Vorschub leisten können. Damit diese städtebauliche Qualität erhalten werden kann, wird es nunmehr doch erforderlich, für diesen Baublock einen Bebauungsplan aufzustellen, um die angestrebte städtebauliche Entwicklung weiterhin zu gewährleisten.

Hintergrund bzw. Anlass ist die Schließung der Filiale einer Bank an der Alten Freiheit. In den dortigen Räumlichkeiten soll eine große Spielhalle eingerichtet werden. Die geplante Nutzung wäre in dem als faktisches Kerngebiet einzustufenden Bereich aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig, da sie zu den allgemein zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes zählt. Die Einrichtung einer Spielhalle an diesem Standort widerspricht aber im erheblichen Maße den städtebaulichen Intensionen und Zielsetzungen an diesem besonderen Standort nördlich des Döppersbergs als Tor zur Innenstadt. Daher ist es zwingend erforderlich, mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gegen zu steuern.
Auf der Basis dieses Aufstellungsbeschlusses soll daher die Bauvoranfrage in einem ersten schritt zurückgestellt werden.

Kosten und Finanzierung
Im Rahmen des Umweltberichtes fallen Kosten für ein Lärmgutachten an.
Der Kostenumfang hierfür kann z. Z. noch nicht eingeschätzt werden.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	2. Quartal 2005
Offenlegungsbeschluss	4. Quartal 2005
Satzungsbeschluss	1. Quartal 2006
Rechtskraft	2. Quartal 2006

Anlagen
Anlage 01 Abgrenzung des Bebauungsplangebietes
Anlage 02 Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung gem. §2(4) BauGB