

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten 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:	03.11.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/1143/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.12.2005	Bezirksvertretung Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
31.01.2006	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 1078 - Alte Freiheit/ Hofaue -		

Grund der Vorlage

Offenlegungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 1078 – Alte Freiheit / Hofaue -

Beschlussvorschlag

1. Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1078 – Alte Freiheit/ Hofaue– mit dem Geltungsbereich zwischen Alter Freiheit, Hofaue, Morianstraße und Wupper wie in Anlage 04 als Bebauungsplanentwurf näher dargestellt, wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.1078 ist als Anlage 1 angefügt.
2. 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

Am 07.04.2005 wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung für das Unter- und Erdgeschoss des Gebäudes Hofaue 95 / Alte Freiheit 21 zugunsten einer Spielhalle gestellt. Es war beabsichtigt, eine Spielhalle in einer Größe von insgesamt ca. 525 m² einzurichten. Hierbei sollten u.a. 40 Geldspielautomaten aufgestellt werden. 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 wäre eine deutliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation der Geschäftslage zu befürchten gewesen. Hintergrund bzw. Anlass ist die Schließung der Filiale einer Bank an der Alten Freiheit. Die geplante Nutzung wäre in dem als faktisches Kerngebiet einzustufenden Bereich aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Sie zählt zu den allgemein zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes.

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. Es ist hier zwingend erforderlich, mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gegen zu steuern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1078 Alte Freiheit / Hofaue wurde somit notwendig, um den zu befürchtenden negativen städtebaulichen Tendenzen in der Entwicklung des Elberfelder Zentrums entgegen zu wirken. Der Rat der Stadt beschloss hierfür bereits in seiner Sitzung am 17.11.1986 ein Zonenkonzept. Mit diesem Konzept soll die städtebauliche Verträglichkeit von Gewerbebetrieben des Spielhallensektors und artverwandter Vergnügungsstätten besser beurteilt werden können. Soweit erforderlich sollen die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um eine konzeptionsgerechte Zentrenentwicklung zu ermöglichen.

Der o.g. Bebauungsplan steht somit in engem städtebaulichen Zusammenhang mit dem Nachbarbebauungsplan Nr. 898 nördlich der Straße Hofaue. Dieser Bebauungsplan schuf das Planungsrecht zwischen dem Bereich Hofaue /Kipdorf und dem Döppersberg und ermöglichte somit planungsrechtlich den Bau der City-Arkaden. Die Sanierung und Revitalisierung des Bereichs östlich der Elberfelder Innenstadt bzw. der Hofaue wurden durch das Projekt der City-Arkaden erreicht, es fügt sich in den stadtstrukturellen Kontext ein. Positive Impulse für die Elberfelder City gehen von diesem Einkaufscenter aus.

Dieser in Aufstellung befindliche Bebauungsplan und der nördlich angrenzende Bebauungsplanbereich Nr. 898 - Alte Freiheit/Morianstraße - befinden sich in der Zone 1 (besonders gefährdet) des Zonenkonzeptes. Daher wurde bereits durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 898 u. a. das Vordringen strukturverändernder Vergnügungsstätten - wie z. B Spielhallen oder Peep- Shows - verhindert. Diese Zielsetzung entspricht den vom Rat beschlossenen Festsetzungen zur Steigerung der Attraktivität der City.

Durch den Bebauungsplan Nr. 1078 soll dieses Ziel ebenfalls erreicht werden. Daher werden aus besonderen städtebaulichen Gründen die ansonsten im Kerngebiet zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1078 – Alte Freiheit / Hofaue - eingeschränkt bzw. ausgeschlossen, damit die vorhandene bzw. auch für die Zukunft angestrebte citytypische Nutzung erhalten bleibt.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 1078 Alte Freiheit / Hofaue soll daher in diesem Sinne, durch den Ausschluss von Bordellen und Dirnenunterkünften, 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 ausge-

richtet ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereiches als Einzelhandels- u. Dienstleistungsstandort in der Elberfelder City gesichert werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird hierdurch jedoch gewahrt.

Eine frühere planerische Einbeziehung des Baublockes zwischen Hofaue und Wupper erschien bei Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 898 – Hofaue / Morianstraße im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, 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.

Eine Umweltprüfung über den vorgenommenen Umfang hinaus ist, aufgrund des im Aufstellungsbeschluss vorgenommenen Untersuchungsumfanges und Bewertungsverfahrens gem. 2 (4) BauGB nicht erforderlich.

Kosten und Finanzierung

Das Bauleitplanverfahren löst keine investiven Kosten (z.B. Erschließungsmaßnahmen) aus.

Zeitplan

Der Satzungsbeschluss wird für 2006 angestrebt

Anlagen

Anlage 1: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1078 – Alte Freiheit / Hofaue -

Anlage 2: Ergebnis der Schalluntersuchung Nachtbelastung

Anlage 3: Ergebnis der Schalluntersuchung Tagbelastung

Anlage 4: Bebauungsplanentwurf

Anlage 4a: Besondere textliche Festsetzungen