

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Satzungsbeschluss</b>  | Geschäftsbereich  | Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt                              |
|   | Ressort / Stadtbetrieb  | Ressort 105 - Bauen und Wohnen  |
|   | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail         | Dirk Kasten<br>563 6672<br>563 8035<br>dirk.kasten@stadt.wuppertal.de |
|   | Datum:  | 22.09.2010  |
|   | <b>Drucks.-Nr.:</b>   | <b>VO/0771/10</b><br>öffentlich                                       |
| Sitzung am  | Gremium   | Beschlussqualität   |
| <b>10.11.2010</b>   | <b>Bezirksvertretung Elberfeld-West</b>                         | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>08.12.2010</b>   | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung,<br/>Wirtschaft und Bauen</b> | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>15.12.2010</b>   | <b>Hauptausschuss</b>   | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>20.12.2010</b>   | <b>Rat der Stadt Wuppertal</b>                                  | <b>Entscheidung</b>   |
| <b>Bebauungsplan Nr. 1144 - Friedrich-Ebert-Str. / Multiservicecenter -<br/>- Satzungsbeschluss -</b> |   |   |

### Grund der Vorlage

Verbindliche Steuerung der im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1144 – Friedrich-Ebert-Straße / Multiservicecenter – liegt südlich der Friedrich-Ebert-Straße und nördlich der Wupper. Im Osten wird der Bereich begrenzt durch eine Linie entlang der Grundstücksgrenze zu Hausnummer Friedrich-Ebert-Straße 121 und im Westen durch eine Linie entlang der Grundstücksgrenze zu Hausnummer Friedrich-Ebert-Straße 139 ohne die Flurstücke der Hausnummern 133-137 (s. Anlage 04).
2. Die zum Bebauungsplan Nr. 1144 im Verfahren insgesamt eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung, wie diese in der Anlage 01 dargelegt sind, behandelt.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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.
4. Die vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1144 wird beschlossen.

5. Der Bebauungsplan Nr. 1144 – Friedrich-Ebert-Str. / Multiservicecenter – wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage 02 beigefügt.

## **Einverständnisse**

Entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1144 – Friedrich-Ebert-Straße / Multiservicecenter – wird die derzeit stattfindende bzw. zum größten Teil schon vollzogene Reaktivierung der ehemaligen Gewerbebrache in einem bauplanungsrechtlich verbindlichen Rahmen gefasst. Zielsetzung für das Gebiet ist die Aufwertung und Reaktivierung des ehemaligen Froweinareals mit möglichst hochwertigen und nachhaltigen Dienstleistungs- und Serviceangeboten. Der Projektentwickler der Fläche hatte hierzu ursprünglich die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Getränkefachmarktes bzw. alternativ eines Bettenfachmarktes avisiert. Büronutzungen, eine Tankstelle, diverse Auto-Service-Betriebe, ein Sonnenstudio sowie zwei Schnell-Restaurants sollten diese Einzelhandelsnutzungen ergänzen. In den wesentlichen aber nicht in allen Punkten wurde diese Planung auch umgesetzt (zudem errichtet sind ein Hotel, ein Fahrradgeschäft, ein weiteres Restaurant, Friseurbetrieb, u.a.). Es zeigte sich, dass für das Gelände ein Kompromiss zwischen der gewünschten nachhaltigen Nutzung und der tatsächlichen Marktsituation gefunden werden musste. Diesbezüglich war es allerdings auch bereits erforderlich weitere vom Projektentwickler gewünschte Einzelhandelsnutzung durch Bebauungsplan 1130 – Friedrich-Ebert-Straße / südlich Treppenstraße – zu steuern, da diese im Widerspruch zu dem generellen Einzelhandelskonzept der Stadt standen.

Mit der Zulassung von zusätzlichen Vergnügungsstätten an dieser Stelle stand nun zu befürchten, dass im Gebiet Verdrängungsprozesse zu Gunsten von weiteren Vergnügungsstätten oder artverwandten Betrieben eingeleitet würden. Hierdurch wäre der Nachhaltigkeitsgedanke des Nutzungskonzeptes in Frage gestellt, zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zusammenspiel mit anderen im Umfeld vorhandenen Spielhallen und bordellartigen Betrieben Konflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung an der Friedrich-Ebert-Straße forciert würden. Dieses kann zu weiteren Leerständen in der derzeit schon ungünstigen Wohnlage an der B7 und damit zu einer „Stigmatisierung“ führen. Die positiven städtebaulichen Auswirkungen, die durch die Reaktivierung der ehemaligen Gewerbebrache initiiert sind, würden hierdurch ins Negative verkehrt. Aus diesem Grund wird nun mit dem Bebauungsplan Nr. 1144 die Zulässigkeit bzw. die Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen (Übernahme der Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 1130) sowie Vergnügungsstätten / Bordellbetriebe abschließend geregelt.

Zur Verdeutlichung der in den Gewerbegebieten immissionsschutzrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzungen soll in dem Bebauungsplan im Rahmen einer vereinfachten Änderung zum Satzungsbeschluss eine zusätzlich textliche Festsetzung mit aufgenommen werden. Mit dieser wird klargestellt, dass Betriebe, die der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses zugeordnet sind, innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete zulässig sind, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung nachgewiesen wird.

Der Bebauungsplan Nr. 1144 – Friedrich-Ebert-Str. / Multiservicecenter – wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

### **Kosten und Finanzierung**

entfällt

### **Zeitplan**

4. Quartal 2010 - Rechtskraft

### **Anlagen**

- Anlage 01 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung zum BPL 1144
- Anlage 02 - Begründung zum BPL 1144
- Anlage 03 - textliche Festsetzungen zum BPL 1144
- Anlage 04 - Plankarte des BPL 1144