

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Astrid Gronemeier 563 7492 563 8417 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	27.01.2011
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0055/11</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>15.02.2011</b>	<b>Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>16.02.2011</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1162 V - Jesinghauser Straße / Entertainmentcenter - Einleitungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Errichtung eines Entertainmentcenters auf einer Gewerbebrache

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1162 V – Jesinghauser Straße / Entertainmentcenter – erfasst Flächen zwischen der Jesinghauser Straße im Norden und der Bahnstrecke Wuppertal Schwelm im Süden sowie zwischen der Clausewitz- und der Dieselstraße - wie in der Anlage 01 näher zeichnerisch dargestellt.
2. Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1162 V wird für den unter 1. genannten Geltungsbereich gem. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren 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.

### Einverständnisse

Entfällt

### Unterschrift

Meyer

## Begründung

### Planungsanlass:

Der Stadt liegt ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung eines Entertainmentcenters vor.

### Lage/Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg, direkt westlich der Autobahn A1 und südlich der A1-Anschlussstelle Langerfeld. Die Flächen befinden sich südlich der Bundesstraße B7 (Jesinghauser Straße) und werden heute über die Clausewitzstraße erschlossen. Die A1 führt am Plangebiet in Hochlage vorbei; im Süden verläuft ebenfalls in Hochlage die (Güter-) Bahnstrecke Wuppertal-Schwelm. Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen in der Gemarkung Langerfeld, Flur 469 die Flurstücke 79,127,130,229 und 230.

Das Umfeld besteht aus einer Mischung aus Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen. Der vorgesehene Standort wurde früher gewerblich genutzt. Die Gebäude stehen derzeit leer.

### Planungsziel:

Dieser Standort, die Flächen der ehemaligen Firma Schmitz & Apelt, solle einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Folgende Nutzungen sind im einzelnen vorgesehen:

#### Erdgeschoss:

- |  |            |                      |
|--|------------|----------------------|
| - Eingangshalle  | ca.        | 470 m <sup>2</sup>   |
| - Merkur-Spielothek mit 10 Konzessionen a 12 Geldspielgeräten als kerngebietstypische Spielhalle | ca.        | 2.000 m <sup>2</sup> |
| - Gastronomie  | ca.        | 300 m <sup>2</sup>   |
| - Tankshop (zur Tankstelle an der B7)  | ca.        | 150 m <sup>2</sup>   |
| - Kfz-affine Nutzungen (z. B. Autovermietung, Motorradzubehör) in kleinen Geschäftseinheiten     | gesamt ca. | 350 m <sup>2</sup>   |

#### 1. Obergeschoss:

- |                  |            |                          |
|------------------|------------|--------------------------|
| - Fitness-Studio | ca.        | 1.800 m <sup>2</sup>     |
| - Billiard-Club  | ca.        | 150 m <sup>2</sup>       |
| - Kunsteisbahn   | <u>ca.</u> | <u>800 m<sup>2</sup></u> |
| Gesamt EG und OG | ca.        | 6.020 m <sup>2</sup>     |

### Planungsrecht:

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, die im Plangebiet zulässigen Nutzungen richten sich derzeit nach den Regelungen des § 34 BauGB i. V. mit dem § 8 BauNVO (Gewerbegebiet). Das oben skizzierte Nutzungskonzept ist diesbezüglich hinsichtlich der vorgesehenen Spielhalle so nicht zulässig.

Aus dem Jahre 2006 besteht zwar ein Einleitungsbeschluss zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Nr. 1092 V), aber das Verfahren wurde nicht fortgeführt, da die Bezirksregierung mit Verweis auf § 24 LePro (Landesentwicklungsprogramm) großflächigem Einzelhandel an dieser Stelle nicht zustimmt (danach dürfen zur Stärkung der Innenstandorte großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich angesiedelt werden.).

Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerblich zu nutzende Fläche dar.

Da die vorgesehenen Nutzungen einerseits nicht mit dem bestehenden Planungsrecht vereinbar sind, andererseits aus städtebaulicher Sicht aber eine sinnvolle Nutzung der Gewerbebranche ermöglichen, soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan das benötigte Planungsrecht geschaffen werden. Weil es sich um ein Verfahren zur Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Gewerbeflächen handelt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

durchgeführt und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Durch das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können und sollen die einzelnen Nutzungen des Entertainmentcenters festgeschrieben / definiert sowie das architektonische gestalterische Konzept festgelegt werden. Darüber hinaus sollen innerhalb des Planes Regelungen zu den zulässigen Werbeanlagen erfolgen.

Hinsichtlich der allgemeinen Situation zu Spielhallen als Sonderform der Vergnügungsstätte ist festzuhalten, dass es seit der Änderung der Spielverordnung (SpielV) im Jahre 2006 zu einem bundesweit zu verzeichnenden Anstieg an Anträgen zur Errichtung von Spielhallen oder Entertainmentcenter gekommen ist. Um auf die sich hieraus ergebenden Fragestellungen des „Wo“ und „Wie“ Spielhallen in der Stadt Wuppertal zukünftig zulässig sein sollen geeignete Antworten geben zu können, ist vorgesehen (unabhängig von diesem Planverfahren) ein gesamtstädtisches Spielhallenkonzept aufzustellen. Mit Blick auf dieses Grundstück kann im Vorgriff die Aussage getroffen werden, dass hier ein Standort für ein Entertainmentcenter grundsätzlich vorstellbar wäre.

### Sperrzeiten

Der Betreiber der geplanten Spielothek wünscht einen 23-h Betrieb. Nur bei Realisierung des Gesamtkonzeptes sei der wirtschaftliche Erfolg für den Investor gegeben.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens können keine Regelungen hinsichtlich der Sperrzeiten getroffen werden. Über einen Antrag auf Sperrzeitenverkürzung muss außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in einem gesonderten gewerberechtlichen Verfahren entschieden werden. Ein 23-h Betrieb kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

## **Kosten und Finanzierung**

Mit dem Projektentwickler wird eine Verpflichtungsvereinbarung über die Übernahme der entstehenden Planungskosten abgeschlossen, der Stadt entstehen durch die Planung somit keine finanziellen Aufwendungen.

## **Zeitplan**

1. Quartal      Einleitungsbeschluss

## **Anlagen**

- 01      Antrag auf Einleitung
- 02      Projektbeschreibung
- 03      Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1162 V
- 04      Lageplan – Luftbild
- 05      Grundrisse
- 06      Ostfassade und Fassade Jesinghauser Straße
- 07      Südfassade und Perspektive Eingang Clausewitzstraße
- 08      Innenraumperspektiven
- 09      Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung