

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Beschlussvorlage</b>  | Geschäftsbereich  | Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt |
|  | Ressort / Stadtbetrieb                                      | Ressort 105 - Bauen und Wohnen           |
|  | Bearbeiter/in   | Marc Walter                              |
|  | Telefon (0202)  | 563 - 6695                               |
|  | Fax (0202)  | 563 - 8035                               |
|  | E-Mail  | marc.walter@stadt.wuppertal.de           |
|  | Datum:  | 06.04.2011                               |
|  | <b>Drucks.-Nr.:</b>   | <b>VO/0328/11</b><br>öffentlich          |
| Sitzung am   | Gremium   | Beschlussqualität                        |
| <b>06.04.2011</b>  | <b>Bezirksvertretung Elberfeld</b>                          | <b>Empfehlung/Anhörung</b>               |
| <b>13.04.2011</b>  | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b> | <b>Entscheidung</b>                      |
| <b>Bebauungsplan Nr. 1166 - Wilhelmstraße / Rommelspütt -</b><br><b>- Aufstellungsbeschluss -</b><br><b>Durchführungsplan Nr. 43</b><br><b>- Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung -</b> |   |  |

### Grund der Vorlage

Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich umfasst die Baublöcke zwischen Neumarktstraße, Friedrichstraße, Wilhelmstraße und Gathe wie in der Anlage 01 dargestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1166 – Wilhelmstraße / Rommelspütt – wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den unter 1 genannten Geltungsbereich beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
3. Die Aufstellung zur Aufhebung des Durchführungsplans Nr. 43 – Bereich Neumarkt / Hofkamp / Morianstraße / Gathe / Karlstraße / Friedrichstraße – wie in Anlage 02 dargestellt, wird beschlossen.

### Unterschrift

Meyer

## **Begründung**

Für das Grundstück Wilhelmstraße 5 liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Spielhalle auf einer Grundfläche von 125 qm vor.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des B-Plans Kerngebiet dar. Der 1954 rechtsverbindlich gewordene Durchführungsplan Nr. 43 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.

Der Rat der Stadt hat bereits in seiner Sitzung am 17.11.1986 ein Zonenkonzept zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit von Gewerbebetrieben des Spielhallensektors und artverwandter Vergnügungsstätten beschlossen. Soweit erforderlich sollen die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um eine konzeptionsgerechte Zentrenentwicklung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan Nr. 1166 – Wilhelmstraße / Rommelspütt – befindet sich in der Zone 1 (besonders gefährdet) dieses Zonenkonzeptes (vgl. Anlage 03).

Die Wilhelmstraße befindet sich darüber hinaus gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept im nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Elberfeld. Dieser Bereich hat durch den Wegzug eines großen Lebensmittelmarktes im benachbarten Baublock am Karlsplatz in den letzten Jahren deutlich an Frequenz verloren. Bereits jetzt sind einige Nutzungen wie z.B. ein Wettbüro vorhanden, die Ausdruck eines Strukturwandels in diesem Bereich sind. Die Errichtung einer Spielhalle würde diesen Bereich weiter strukturell verändern. Im Zuge eines dann zu erwartenden weiteren Ansiedlungsdruckes wäre eine deutliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation in der Geschäftslage zu befürchten. Nutzungen wie Wettbüros und Spielhallen verdrängen den etablierten Mix aus Einzelhandel, Dienstleistern und Gastronomie, weil sie höhere Mieten zahlen können. Straßenbildwirksame Werbung und verdunkelte Schaufenster bewirken optische Beeinträchtigungen, Anwohner werden durch lange Öffnungszeiten und erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr gestört, so dass störende Einflüsse auf Wohnnutzungen die Folge sind. Die Angebote des höherwertigen Einzelhandels werden dagegen immer weiter zurückgedrängt. Die ausgewogene Angebotsstruktur verliert in der Folge weiter an Qualität. Diese Entwicklung wird in der Fachliteratur mit dem umfassenden Begriff „Trading-Down-Effekt“ umschrieben. Es ist daher städtebaulich geboten, dieser Entwicklung entgegenzusteuern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1166 – Wilhelmstraße / Rommelspütt – wird daher notwendig, um den zu befürchtenden negativen städtebaulichen Tendenzen in der Entwicklung des Elberfelder Zentrums entgegen zu wirken. Aus diesem Grund sollen aus besonderen städtebaulichen Gründen die ansonsten im Kerngebiet zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1166 – Wilhelmstraße / Rommelspütt – eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden, damit die vorhandene bzw. auch für die Zukunft angestrebte citytypische Nutzung (Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleistungen) erhalten bleibt. Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Kinos, (Video)- Peep-Shows, u.a.) sollen daher eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan hat das Ziel der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Elberfeld. Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1166 überlagert z.T. den

Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 43 (Anlage 02). Dieser soll parallel zu der Aufstellung des B-Plans Nr. 1166 aufgehoben werden, um eine sinnvolle Bereinigung des Planungsrechts zu ermöglichen und einzelne Planfragmente zu vermeiden.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der künftige einfache Bebauungsplan lediglich Regelungen zur Zulässigkeit einzelner ansonsten zulässiger Nutzungen (Sporthallen bzw. Vergnügungsstätten) enthalten soll. Die Öffentlichkeit wird im Zuge der Planoffenlegung beteiligt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes können der vorliegende Antrag sowie auch künftige Anträge zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden. Im Weiteren ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Erlass von Veränderungssperren möglich.

### **Demografie-Check**

Keine Auswirkungen auf die demographische Entwicklung zu erkennen.

### **Kosten und Finanzierung**

Es entstehen keine Kosten.

### **Zeitplan**

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Offenlegungsbeschluss | IV. Quartal 2011  |
| Satzungsbeschluss     | II. Quartal 2012  |
| Rechtskraft           | III. Quartal 2012 |

### **Anlagen**

Anlage 01 – Geltungsbereich des B-Plans 1166  
Anlage 02 – Geltungsbereich Aufhebung des Durchführungsplans Nr. 43  
Anlage 03 – Zonenkonzept