

Satzungsbeschluss	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Gunnar Löttgen 563-5324 563-4681 gunnar.loettgen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.07.2013
	Drucks.-Nr.:	VO/0669/13 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.09.2013	Bezirksvertretung Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
18.09.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
30.09.2013	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
30.09.2013	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 1160 - Herzogstraße / Neumarktstraße - - Satzungsbeschluss - Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 120 - Bereich Luisenstraße / Klotzbahn / Herzogstraße / Von-der-Heydt-Platz / Erholungstraße / Grünstraße - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, gestalterische Regelungen für Werbeanlagen, Bereinigung alten Planungsrechtes

Beschlussvorschlag

1. Die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes – 1160 Neumarktstraße / Herzogstraße – vorgenommenen Änderungen des Planentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) werden, wie diese in der Bebauungsplankarte kenntlich gemacht sind, beschlossen.
2. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung behandelt und beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1160 – Herzogstraße / Neumarktstraße – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Die Teilaufhebung des Durchführungsplans Nr. 120 – Bereich Herzogstraße / Vonder-Heydt-Platz / Erholungstraße / Grünstraße – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Für das Grundstück Albrechtstraße 32/34 lag eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Spielhalle mit Geldautomaten und Cafe vor.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des B-Plans Kerngebiet dar. Der 1957 rechtsverbindlich gewordene Durchführungsplan Nr. 120 (Anlage 06) 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.

In den letzten Jahren ist eine neue Entwicklung im Bereich der Ansiedlung von Spielhallen (und aktuell verstärkt auch von Wettbüros) zu beobachten, die sich sowohl in der Anzahl als auch in der Größe der beantragten Nutzungen widerspiegelt. Die Stadt Wuppertal hat daher im Juli 2012 ein städtebauliches Rahmenkonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Steuerung von Automaten Spielhallen und Wettbüros beschlossen. Generelle Zielsetzung des Konzeptes ist es, Automaten Spielhallen und Wettbüros (Vergnügen und Zerstreuung) als Elemente der kerngebietstypischen Nutzungen zukünftig in den Kerngebieten unterzubringen, während andere Baugebiete nicht oder nur eingeschränkt für solche Nutzungen zur Verfügung stehen sollen. Allerdings ist nicht jede Stelle innerhalb der gewachsenen Innenstadtlagen für diese Art von Nutzung geeignet. Hierzu führt das Konzept einschränkend aus, dass innerhalb der Zentren, die überwiegend dem Handel und den zentralen Einrichtungen der Verwaltung, der Kultur und der Wirtschaft dienen, durch Automaten Spielhallen und Wettbüros ein sog. „Trading-Down-Prozess“ (Qualitäts- und Niveauverlust in Geschäftslagen) ausgelöst oder verstärkt werden kann.

Bislang ist der Planbereich als stadtplanerisch geordnet anzusehen. Die Nutzungen spiegeln die Vielfalt einer Innenstadtlage wider. Darüber hinaus hat sich die Herzogstraße im Übergang zur Friedrich-Ebert-Straße in den letzten Jahren zu einem attraktiven Standort für Systemgastronomie entwickelt. Zahlreiche private Investitionen haben dort – auch durch die Einrichtung von Außengastronomie – den öffentlichen Raum positiv belebt.

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 ist eine deutliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation der Geschäftslage zu befürchten. Darüber hinaus steht zu befürchten, dass auch die bislang privat getätigten Investitionen in eine Aufwertung des Bereiches nachhaltig in Frage gestellt werden. Die Einrichtung einer Spielhalle an diesem Standort widerspricht daher im

erheblichen Maße den städtebaulichen Intentionen und Zielsetzungen an diesem Standort. Es ist hier zwingend erforderlich, mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung gegenzusteuern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1160 – Herzogstraße / Neumarktstraße – wurde somit notwendig, um den mit der beantragten Nutzung zu befürchtenden negativen städtebaulichen Tendenzen in der Entwicklung des Elberfelder Zentrums entgegen zu wirken. Daher werden aus besonderen städtebaulichen Gründen die ansonsten im Kerngebiet zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1160 – Herzogstraße / Neumarktstraße – eingeschränkt bzw. ausgeschlossen, damit die vorhandene bzw. auch für die Zukunft angestrebte citytypische Nutzung erhalten bleibt. Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, konnte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß. § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1160 überlagert z.T. den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 849, um die dortigen Baublöcke in einem Bebauungsplan sinnvoll zusammenzufassen und einheitlich zu beurteilen. Der Teilbereich des Durchführungsplans Nr. 120 (Anlage 06) wurde parallel zu der Aufstellung des B-Plans Nr. 1160 aufgehoben. Darüber hinaus sollen zur allgemeinen Bereinigung des Planungsrechts einzelne Planfragmente dieses alten Durchführungsplans im Bereich Klotzbahn und Luisenstraße aufgehoben werden. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 1160 – Herzogstraße / Neumarktstraße – wird daher in diesem Sinne, durch den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben und die Einschränkung von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereiches als Einzelhandels-/ Gastronomie- und Dienstleistungsstandort in der Elberfelder City gesichert werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird hierdurch jedoch gewahrt. Um darüber hinaus eine gestalterische Aufwertung des Plangebiets zu erreichen, sind auch Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen worden. Diese stellen sicher, dass aufdringliche Werbung z.B. von Leuchtkästen, Wechselwerbeanlagen oder zugeklebte Schaufensterflächen zukünftig nicht mehr errichtet werden. Durch die Regelung, dass neue Werbeanlagen nur als Einzelbuchstaben bzw. Schriftzüge und Symbole zu erfolgen hat, soll insgesamt ein attraktiveres Erscheinungsbild dieses zentralen Innenstadtbereichs erreicht werden.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde verzichtet, da durch dieses Bebauungsplanverfahren die Auswirkungen auf die Öffentlichkeit gering sind und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Die Kerninhalte der Werbegestaltungssatzung wurden im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung der IG 1 – der Interessengemeinschaft der Elberfelder Einzelhändler – vorgestellt. Die Ziele dieser Satzung – eine Aufwertung des öffentlichen Raums durch hochwertigere Werbeansprache der Kunden – wurden begrüßt. Die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen sind in der Begründung kursiv dargestellt und im Plan farblich kenntlich gemacht (Grüneintragung). Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden dazu erneut beteiligt. Stellungnahmen die zu einer Änderung der Planung führen würden, sind nicht vorgetragen worden.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch den Ausschluss von Automaten Spielhallen und Wettbüros wird ein möglicher „Trading-Down-Effekt“ im Bereich Herzogstraße verhindert und die Funktion des Planbereichs als zentraler Versorgungsbereich langfristig gesichert.

Kosten und Finanzierung

Entfällt

Zeitplan

Rechtskraft 4. Quartal 2013

Anlagen

- Anlage 01 Bebauungsplan 1160 - Plankarte
- Anlage 02 Abwägungsvorschlag der Verwaltung zum Bebauungsplan 1160
- Anlage 03 Begründung zum Bebauungsplan 1160
- Anlage 04 textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 1160
- Anlage 05 Prüfkriterien Demografie-Check zum Bebauungsplan 1160
- Anlage 06 Bebauungsplan 120 - Teilaufhebung