

<b>Satzungsbeschluss</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Marc Walter 563 - 6695 563 - 8417 marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	29.03.2007
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0301/07</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>02.05.2007</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>22.05.2007</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>06.06.2007</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>11.06.2007</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren 1078 - Alte Freiheit/ Hofaue - (Bebauungsplan) - Satzungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1078 – Alte Freiheit / Hofaue –  
Satzungsbeschluss

### Beschlussvorschlag

1. Die vorgebrachten Anregungen zu dem Bebauungsplan Nr. 1078 - Alte Freiheit / Hofaue - mit dem Geltungsbereich, wie in der Anlage 03 verbal beschrieben und in der Anlage 05 im Übersichtsplan näher kenntlich gemacht, werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung behandelt (Anlage 02).

2. Der Bebauungsplan Nr. 1078 - Alte Freiheit / Hofaue - wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB ist beigelegt (Anlage 03).

3. Gleichzeitig sollen alle entgegenstehenden Festsetzungen und städtebaulichen Pläne insbesondere der Durchführungsplan Nr. 119, zuletzt bekannt gemacht am 19.09.1996, für diesen Teilbereich aufgehoben werden. Nicht aufgehoben hingegen werden 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

-

### Unterschrift

Jung

## 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 m<sup>2</sup> 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 des Antrages 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 Intentionen 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 gegenzusteuern.

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 Nachbarbepauungsplan 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. Für die Elberfelder City gehen von diesem Einkaufscenter positive Impulse aus.

Der Bebauungsplan Nr. 1078 – Alte Freiheit / Hofaue – 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. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 1078 – Alte Freiheit / Hofaue – soll daher in diesem Sinne, durch den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben, 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 ausgerichtet ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereiches als Einzelhandels- und 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.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 31.01.2006 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1078 – Alte Freiheit / Hofaue – mit Begründung öffentlich auszulegen. Diese öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.02.2006 bis einschließlich 28.03.2006.

Eine Umweltprüfung über den vorgenommenen Umfang hinaus ist bei der Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB nicht erforderlich.

### **Kosten und Finanzierung**

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

### **Anlagen**

- Anlage 01: Liste der Anregungen
- Anlage 02: Vorgebrachte Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
- Anlage 03: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1078 – Alte Freiheit / Hofaue –
- Anlage 04: Ergebnis der Schalluntersuchung Tagbelastung
- Anlage 05: Ergebnis der Schalluntersuchung Nachtbelastung
- Anlage 06: Bebauungsplan
- Anlage 07: Textliche Festsetzungen und Hinweise