

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Dirk Kasten
	Telefon (0202)	563 6672
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	30.08.2012
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0633/12/1</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>13.02.2013</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld-West</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>20.02.2013</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 1172 - Sonnborner Straße / Rutenbecker Weg -          - Teilung des Geltungsbereiches und Offenlegungsbeschluss zum Teilbereich 1172/2 -          Aufhebung des Fluchtlinienplanes Nr. 697          - Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Stärkung des Nahversorgungsbereiches Sonnborn durch die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingung zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1172 – Sonnborner Straße / Rutenbecker Weg – wird in die Teilbereiche 1172/1 und 1172/2 geteilt.
2. Der Geltungsbereich des Teilbereiches Nr. 1172/2 – Sonnborner Straße / Rutenbecker Weg – erfasst eine Fläche nördlich der Straße Sonnborner Ufer bis in eine Tiefe von ca. 44 Metern und östlich der Straße Rutenbecker Weg bis in eine Tiefe von ca. 65 Metern wie dieser in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht ist.
3. Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1172/2 – Sonnborner Straße / Rutenbecker Weg – wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den unter 2. genannten Geltungsbereich beschlossen, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird zeitgleich durchgeführt.
4. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

5. Der Geltungsbereich des Fluchtlinienplanes Nr. 697 erfasst einen Bereich ausgehend vom Rutenbecker Weg und Sonnborner Straße über die Straße Sonnborner Ufer hinweg nach Süden hin zum Bereich Buchenhofen wie dieser sich aus der Anlage 05 ergibt.
6. Die Aufstellung und Offenlegung der Aufhebung des Fluchtlinienplanes Nr. 697 wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB für den unter Punkt 4. genannten Geltungsbereich beschlossen. Die Aufhebung des Fluchtlinienplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die teilweise Einziehung des öffentlichen Parkplatzes östlich der Straße Rutenbecker Weg und nördlich der Straße Sonnborner Ufer sowie für Teile des Rutenbecker Weges gemäß § 7 Straßen- und Wegegesetz NW vorzubereiten, um die Realisierung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen.

## **Einverständnisse**

Entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Mit dem im Februar 2012 eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 1172 - Sonnborner Straße / Rutenbecker Weg – sollte die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Sonnborner Straße ermöglicht werden. Diesbezüglich hatte am 30. April 2011 der Edeka-Lebensmittelmarkt an der Sonnborner Straße 71 seinen Betrieb eingestellt. Hierdurch fehlt dem Nahversorgungsbereich Sonnborn ein adäquater Lebensmittelmarkt, so dass die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfes deutlich eingeschränkt wurde. Der Nahversorgungsbereich Sonnborn hat hierdurch an Attraktivität und Frequenz verloren, welches sich auch negativ auf die verbliebenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote auswirkt. Die zeitnahe Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Sonnborns ist somit von essentieller Bedeutung und wird auch seitens der Bezirksvertretung Elberfeld-West und auch dem Bürgerverein Sonnborn-Zoo-Varresbeck ausdrücklich angestrebt.

Zwischenzeitlich hat sich ein konkreter Projektträger für den Lebensmittelmarkt ergeben, welcher die Planungen für den Markt konkretisiert und auch die erforderlichen Ankäufe privater Grundstücke für die Planung vorgenommen hat. Der Projektträger sieht vor, einen Teil der Bebauung an der Sonnborner Straße (Häuser 71, 73 und 75) abzureißen, um den benötigten Platz für den Neubau zu erhalten. Eine Realisierung des neuen Marktes allein innerhalb oder unter der Erhaltung der bestehenden Gebäudesubstanz ist diesbezüglich nicht möglich. Geplant ist derzeit ein Markt mit einer heute üblichen Verkaufsfläche von ca. 800 qm der zwingend ein neues Gebäude erforderlich macht. Dem überwiegend eingeschossigen Gebäude sollen im Bereich der Sonnborner Straße neue zweigeschossige Gebäude vorangestellt werden. Die Bauhöhe entspricht dabei der Umgebungsbebauung. In diesen sollen Ladenlokale, Büronutzungen u.U. auch Wohnen realisiert werden. Für den

Markt werden zudem Flächen für die Anlieferung, das Parken und die Einkaufswagen benötigt, die auf dem Grundstück bzw. angrenzend nachgewiesen werden.

Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Baugrundstück des Marktes nicht besteht, ergibt sich die derzeitige Genehmigungsgrundlage für den Markt und die Nebenflächen aus den Regelungen des § 34 BauGB. Nach näherer Prüfung ist das bestehende Baurecht als Genehmigungsgrundlage für die Errichtung des Lebensmittelmarktes ausreichend, so dass der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1172 in die Teilbereiche 1172/1 und 1172/2 geteilt werden soll. Der Teilbereich 1172/2 wird sich nur auf die Änderung der öffentlichen Parkplatzfläche an der Straße Sonnborner Ufer beschränken. Der derzeit öffentliche Parkplatz soll zukünftig für einen Teilbereich als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsfläche für private Parkplätze, Liefer- und Rangierbereiche, Gebäudevorbereiche, Gebäudezufahrten, Gehweg“ festgesetzt werden. Der zweite Teilbereich 1172/1 soll zunächst bestehen bleiben um gegebenenfalls auf planerische Problemstellungen reagieren zu können.

Obwohl auf dem Baugrundstück für den Lebensmittelmarkt bereits Stellplätze nachgewiesen werden können, reichen die Flächen nicht aus, um alle bauordnungsrechtlich erforderlichen, sowie seitens des Projektträgers gewünschten Stellplätze errichten zu können. Um nun die aus städtebaulicher und stadtstruktureller Sicht sehr wichtige Planung eines Lebensmittelmarktes zu unterstützen, sollen auf dem städtischen Parkplatzgrundstück die noch fehlenden Stellplätze nachgewiesen werden können. Hierzu ist aus formalen bauplanungsrechtlichen aber auch straßenrechtlichen Gründen die Umwidmung dieses Teils der öffentlichen Parkplatzfläche erforderlich. Hierdurch wird eine Doppel- bzw. Mischnutzung der Parkplatzfläche ermöglicht, die zum einen Stellplätze für den Lebensmittelmarkt bereit stellt und zum anderen allgemein zugängliche Parkplätze außerhalb der Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes ermöglicht. Dieses ist nicht zuletzt sinnvoll, um bei eventuellen Großveranstaltungen im Stadion am Zoo nahe gelegene Parkplätze zur Verfügung stellen zu können. Es soll mit dem Betreiber des Lebensmittelmarktes hierzu noch eine ergänzende vertragliche Vereinbarung getroffen werden. Das Parkplatzgrundstück bleibt weiterhin in städtischer Hand, um die Dauerhaftigkeit der Doppelnutzung gewährleisten zu können.

Das Bauleitplanverfahren soll im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dieses liegt hier nicht vor. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Blick auf die Planinhalte verzichtet, da der Bebauungsplan nur Teilflächen des öffentlichen Parkplatzes erfasst und auch zukünftig weiterhin hier Parken wenn auch zu anderen Rahmenbedingungen stattfinden soll.

Parallel zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1172 soll der ältere Fluchtlinienplan 697 (förmlich festgestellt am 10.08.1898) aufgehoben werden. Der Fluchtlinienplan wird bereits teilweise durch zwei Bebauungspläne (BPL 302 und 503) sowie die überregionale Straßenplanung (A 46, L 74 und L 418) überlagert, so dass mit Blick auf die verbleibenden Planfragmente die seinerzeitige Straßenplanung inhaltlich weitestgehend überholt ist und nicht mehr zur Steuerung und Herstellung der Erschließung im Gebiet benötigt wird. Zudem kann damit im Einmündungsbereich Sonnborner Straße / Rutenbecker Weg die Straßenplanung und Projektplanung aneinander angepasst werden ohne in Konflikt mit den alten Straßenbegrenzungslinien zu liegen.

## **Demografie-Check**

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

## **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten zur erforderlichen Umgestaltung der Parkplatzfläche trägt der Projektentwickler des Lebensmittelmarktes.

## **Zeitplan**

3. Quartal 2013          Rechtskraft des Planes

## **Anlagen**

- Anlage 01      Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1172/2
- Anlage 02      Begründung zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 1172/2 und zur  
Aufhebung des Fluchtlinienplanes Nr. 697
- Anlage 03      Plankarte zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 1172/2
- Anlage 04      Plankarte des Bebauungsplanes Nr. 302
- Anlage 05      Übersichtskarte des aufzuhebenden Fluchtlinienplanes Nr. 697