

**Begründung nach § 9 Abs.8 BauGB zum Satzungsbeschluss zur  
Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 108 Cronenberger Straße / Am Friedenshain  
gemäß § 10 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.8 BauGB**

**1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtbezirkes Elberfeld am oberen Ende der Cronenberger Straße. Der Bebauungsplan Nr. 108 umfasst ein Gebiet an der Ostseite der Cronenberger Straße in Höhe der Straßen Am Friedenshain und Jung-Stilling-Weg. Neben der Baufläche zwischen den Häusern Cronenberger Straße 325 und 361 gehören der Ast der Straße Am Friedenshain, der die Verbindung zur Jägerhofstraße herstellt, und Teile des Jung-Stilling-Weges zum Geltungsbereich. Die Teilfläche des Jung-Stilling-Weges wurde bereits durch das Bebauungsplanverfahren 1030 - Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße - überplant. In diesem Bebauungsplan, der am 3.4.2006 vom Rat als Satzung beschlossen wurde, ist das Straßenbauland erheblich reduziert und den heutigen verkehrsplanerischen Erfordernissen angepasst worden.

**Aufhebungsanlass**

Der im Gebäude Cronenberger Straße 347 vorhandene SB-Markt soll erweitert werden. Für diese Erweiterung ist eine erhebliche Veränderung der im Bebauungsplan Nr.108 ausgewiesenen Verkehrsfläche in der Straße Am Friedenshain erforderlich. Das zukünftig nicht mehr benötigte Straßenland soll dem Bauland zugeschlagen werden und somit die beabsichtigte Erweiterung des SB-Marktes möglich machen. Die Verkaufsfläche des SB-Marktes soll um ca. 300 qm auf insgesamt ca. 860 qm Verkaufsfläche erweitert werden, um die Waren zeitgemäßer präsentieren zu können, das Einkaufserlebnis durch großzügigere Raumgestaltung zu verbessern und insbesondere die Frischeabteilung im Bereich der Fleisch,- Wurst- und Käsetheke auszubauen. Zusätzlich soll die Leergutannahme im Pfandflaschenbereich erneuert und – bedingt durch modernere (größere) Einkaufswagen – die Gangbreiten erweitert werden. Die Nahversorgungsfunktion des SB-Marktes bleibt erhalten; der Non-Food-Anteil soll weiterhin deutlich unter 10 Prozent bleiben. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Regelungen abgesichert.

**Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan Nr.108 wurde im 3.Quartal 1969 rechtsverbindlich. In ihm ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, und es sind Bauflächen für drei - bis sechsgeschossige Wohngebäude und ein eingeschossiges Ladenlokal bei einer maximalen GFZ von 1,2 für das Gesamtgrundstück festgesetzt worden.

Die Straße Am Friedenshain wurde von der Einmündung Jägerhofstraße bis zur Cronenberger Straße durchgängig in einer Breite von 10,50 m festgesetzt. Wegen einer damals geplanten Fußgängerbrücke über die Cronenberger Straße wurde zudem im Einmündungsbereich der Straße Am Friedenshain zur Cronenberger Straße eine erhebliche Aufweitung der Straße bis auf ca.25 m ausgewiesen, um die erforderliche Straßenfläche für eine gewendelte Abgangsrampe der

seinerzeit geplanten Fußgängerbrücke planungsrechtlich zu sichern. Eine entsprechend breite Aufweitung des Jung-Stilling-Weges auf der westlichen Seite der Cronenberger Straße für die dort befindliche Abgangsrampe wurde ebenfalls festgesetzt.

### **Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 in einer Wohnbaufläche gem. § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO. Nördlich und westlich der Cronenberger Straße grenzen die Darstellungen eines Mischgebietes gem. § 1 Abs.2 Nr.6 BauNVO an. Die Umgebung des SB-Marktes ist östlich der Cronenberger Straße geprägt durch Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet. Westlich der Cronenberger Straße fällt zunächst das Einzelhandelsangebot ins Auge, die weitere Nachbarschaft ist dann allerdings auch wieder geprägt durch Nutzungen entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet.

Das nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal mögliche Planungsrecht ist durch die Erstellung der jetzt bestehenden Gebäude vollständig ausgeschöpft. Das Ladenlokal wurde Anfang der 90-er Jahre auf dem Wege der Befreiung geringfügig erweitert. Das Ladenlokal wird von einem so genannten Frischemarkt genutzt, der zusammen mit den Einzelhandelsgeschäften auf der westlichen Seite der Cronenberger Straße die Nahversorgung der im Einzugsbereich wohnenden Bevölkerung abdeckt. Im Einzugsbereich von 700 m leben ca. 5.200 Einwohner und im 1.000 m Einzugsbereich nahezu 9.000 Menschen. Andere Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich erst wieder im Bereich Steinbeck (ca. 2 km) bzw. im Cronenberger Zentrum (ca. 3,5 km).

Die Dimensionierung der Straßenquerschnitte entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen und Erfordernissen. Das vorhandene Straßensystem mit erheblich schmalere Ausbau hat sich über einen langen Zeitraum bewährt.

Die für den Bau einer Fußgängerbrücke planungsrechtlich gesicherten Verkehrsflächen werden nicht mehr benötigt, weil eine solche Planung nicht weiter verfolgt wird. Die Festsetzungen für nicht unbedeutende Teile der ausgewiesenen Verkehrsflächen sind somit als überholt anzusehen.

### **Aufhebungsgründe**

Die Festsetzungen aus dem alten Bebauungsplan Nr.108 stehen der beabsichtigten Erweiterung entgegen. Eine weitere Genehmigung auf dem Befreiungswege von diesen alten Festsetzungen ist nicht möglich. Der Bedarf für eine Änderung oder gar Neuaufstellung des Bebauungsplanes an dieser Stelle ist nach § 1 Abs.3 BauGB nicht gegeben, weil die wesentlichen Ziele des alten Planungsrechtes – Bebauung dieser Fläche - erreicht sind und für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich Planungsrecht auf der Grundlage eines formal gestaltenden Bebauungsplanes nicht erforderlich ist. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.108 wird die städtebauliche Ordnung künftig durch die planungsrechtlichen Bestimmungen des § 34 BauGB sichergestellt. Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass mit der Einführung des neuen Absatz 3 in § 34 BauGB im Jahre 2004 das Kriterium der Fernwirkung bei den Zulässigkeitsvoraussetzungen eine zusätzliche Rolle spielt. Danach ist ein Vorhaben nicht zulässig, wenn zu erwarten ist, dass von ihm schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen. Dies ist bei der beabsichtigten Erweiterungsmaßnahme nicht der Fall (wird im Weiteren ausgeführt), sodass das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt werden kann.

Im Entwurf des Endberichtes zum Regionalen – Einzelhandelskonzeptes für das Bergische – Städtedreieck ist der Bereich „obere Cronenberger Straße“ als Grundversorgungszentrum eingestuft. Insofern nimmt dieser Standort im Zentralsystem eine wichtige Versorgungsfunktion wahr, die durch die geplante Erweiterung gestützt wird. Deshalb sind negative Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs.3 BauGB hier nicht zu befürchten.

Die geplante Erweiterung des SB-Marktes dient vor allem der Sicherung des Geschäftsstandortes. Obwohl hierdurch die Vermutungsgrenze der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche geringfügig überschritten werden wird, ist der SB-Markt gleichwohl auf der Grundlage der oben gemachten Ausführungen auch weiterhin der Nahversorgung zuzuordnen; die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs.3 BauNVO wird aller Voraussicht nach nicht überschritten. Danach sind negative Auswirkungen in der Regel nur dann anzunehmen, wenn die Brutto-Geschossfläche des Betriebes 1.200 qm überschreitet. Allerdings ist die Vermutungsgrenze widerlegbar, sodass auch eine (geringfügige) Überschreitung dann unproblematisch ist, wenn das Vorhaben nachweislich der Nahversorgung dient und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs.3 BauNVO zu erwarten sind.

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Erweiterung des SB-Marktes zur langfristigen Sicherung unbedingt zu unterstützen, weil dieser Markt ein wichtiger Bestandteil des dort seit langem bestehenden Nahversorgungszentrums für immerhin ca. 9.000 Menschen im Einzugsradius von 1.000 Metern ist, zumal die in stadtstruktureller Hinsicht geringfügige Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Versorgungsbereiche Steinbeck und Cronenberg erwarten lässt.

Teile der im alten Planungsrecht ausgewiesenen Verkehrsflächen sind obsolet geworden. Der Bau einer Fußgängerbrücke über die Cronenberger Straße wird nicht mehr verfolgt und die Straße Am Friedenshain kann bei Bedarf insgesamt sparsamer endgültig hergestellt werden. Der Fortbestand des alten Bebauungsplanes oder eine Neuaufstellung ist hierfür nicht erforderlich. Ein entsprechender Straßenbauentwurf liegt vor und kann im Bedarfsfall auf der Rechtsgrundlage des § 125 Abs.2 BauGB umgesetzt werden. Gleichzeitig ist über diesen Straßenentwurf die Fläche definiert, die nicht mehr für den Straßenbau gesichert werden muss und veräußert werden kann.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 26.6.06 bis zum 4.8.06 geäußerten Anregungen sind unbegründet. Der Wert der benachbarten Grundstücke und die Nutzungsmöglichkeit der Liegenschaften werden nicht geschmälert, weil der für die Versorgung der Wohnbevölkerung vorhandene Frische-Markt an diesem Standort langfristig gesichert werden soll. Hierzu ist es erforderlich, die Verkaufsfläche zu vergrößern und sie somit den heutigen Marktbedingungen anzupassen. Städtebaulich und bodenrechtlich relevante Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft sind nicht erkennbar.

Mit der Erweiterung des SB-Marktes sind keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Umwelt verbunden. Da voraussichtlich gemäß § 2 Abs.4 BauGB keine umwelterheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, erübrigt sich eine formelle Umweltprüfung und demnach auch ein formeller Umweltbericht.

Erschließungskosten, die durch die Umsetzung des alten Planungsrechtes hätten entstehen können, werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 108 entfallen. Dagegen wird durch den Verkauf der nicht mehr benötigten Verkehrsflächen eine zum jetzigen Zeitpunkt nicht näher quantifizierbare Einnahme zu erzielen sein.