

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Ingo Sauer 563 5602 563 8595 ingo.sauer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	03.04.2006
	Drucks.-Nr.:	VO/0370/06 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
03.05.2006	Bezirksvertretung Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
30.05.2006	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr.108 -Cronenberger Straße / Am Friedenshain - (Bebauungsplan) Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss zur Aufhebung		

Grund der Vorlage

Erweiterung des bestehenden SB-Marktes

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 108 umfasst ein Gebiet an der Ostseite der Cronenberger Straße in Höhe der Straßen Am Friedenshain und Jung-Stilling-Weg zwischen den Häusern Cronenberger Straße 325 und 361. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 02 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung und Offenlegung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.108 wird gemäß § 1 Abs.3 in Verbindung mit Abs.8 und § 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB ist als Anlage 01 beigefügt.
3. Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung i.S. des § 3 Abs.1 BauGB wird abgesehen.

Einverständnisse

entfallen

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 108 wurde im Oktober 1969 rechtsverbindlich. Das damals ausgewiesene Planungsrecht erstreckt sich einerseits auf die Bebauung der Fläche zwischen den Häusern 325 und 361 mit Wohnungsbau und einem Nahversorgungsmarkt und andererseits auf die Festsetzungen des Straßenlandes für den Ausbau der Straße Am Friedenshain und Flächen für den Bau einer Fußgängerbrücke über die Cronenberger Straße zwischen Am Friedenshain und Jung-Stilling-Weg.

Städtebauliche Situation

Die Hochbaumaßnahmen sind seit langem erstellt. Der SB-Markt wurde Anfang der 90er Jahre geringfügig erweitert. Hierzu wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.108 – Überschreitung der Baugrenzen - erteilt.

Der Ausbau der damals großzügig festgesetzten Straßen, insbesondere der Bau einer Fußgängerbrücke über die Cronenberger Straße wird nicht weiterverfolgt. Hinsichtlich des ausgewiesenen Straßenlandes sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit obsolet geworden.

Änderungsanlass

Der SB-Marktbetreiber beabsichtigt in Abstimmung mit dem Gebäudebesitzer den vorhandenen SB-Markt erneut zu erweitern, um seine Waren zeitgemäßer und kundenfreundlicher anbieten zu können. Hierbei soll das Sortiment im Wesentlichen beibehalten werden. Im Frische-Bereich soll die Fleisch,- Wurst,- und Käsetheke ausgebaut und großzügiger gestaltet werden. Die Leergutannahme im Pfandflaschenbereich soll erneuert werden und bedingt durch modernere (größere) Einkaufswagen die Gangbreiten erweitert werden. Insgesamt soll die Bruttogeschossfläche um ca. 360 qm vergrößert werden. Hierzu ist ein eingeschossiger Anbau an der nördlichen Seite des vorhandenen Ladenlokals geplant (siehe hierzu Anlage 04). Das macht den Erwerb von bislang ausgewiesenem, aber – wie oben dargestellt – nicht mehr benötigtem Straßenland erforderlich.

Städtebauliche Beurteilung

Der SB-Markt an der oberen Cronenberger Straße nimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion wahr. Er bildet zusammen mit den Einzelhandelsgeschäften auf der anderen Seite der Cronenberger Straße ein Nahversorgungszentrum für ca. 5.200 Einwohner im 700 m Radius um das Objekt bzw. sogar für ca. 9.000 Einwohner im Einzugsbereich von 1000 m. Die nächsten Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in nördlicher Richtung am Fuße der Cronenberger Straße bzw. im Bereich Steinbeck und in südliche Richtung im Zentrum Cronenbergs (siehe hierzu Anlage 05).

Der Erhalt dieses Nahversorgungs-Frischemarktes soll unterstützt werden. Die Erweiterung zur langfristigen Sicherung des Standortes ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.

Planungsrechtsänderung

Die Verwaltung schlägt vor, den alten Bebauungsplan Nr. 108 aus dem Jahre 1969 ersatzlos aufzuheben, weil die alten Festsetzungen des Bebauungsplanes der Erweiterungsabsicht entgegenstehen. Eine erneute Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht möglich. Die Aufhebung ist die gesetzeskonforme Möglichkeit, diese Investitionsmaßnahme zu unterstützen und möglich zu machen. Die durch das alte Baurecht ausgewiesenen Hochbauten sind alle erstellt und der opulente Ausbau der im alten Planungsrecht ausgewiesenen Verkehrsflächen wird nicht mehr verfolgt.

Durch das Erweiterungsvorhaben des SB-Marktes entsteht kein neues Planerfordernis zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs.3 BauGB; die Änderung des alten oder gar die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Diese Vorgehensweise entspricht im Übrigen auch der Intention des Rates der Stadt, der die Verwaltung beauftragt hat, altes Planungsrecht, welches der Realisierung von (gewünschten) Investitionen im Wege steht, aufzuheben.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen für die Stadt Wuppertal keine Kosten. Teile des momentan ausgewiesenen Straßenlandes können veräußert werden.

Zeitplan

Offenlegung ca. Juli / August
Aufhebungsbeschluss 3. Quartal 2006

Anlagen

Anlage 01: Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB
Anlage 02: Übersichtsplan zum Geltungsbereich
Anlage 03: Bebauungsplan Nr. 108
Anlage 04: Lageplanskizze mit der SB-Markterweiterung
Anlage 05: Einzugsradien 700 m und 1000 m um den SB-Markt-Standort