

Satzungsbeschluss	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Ingo Sauer 563 5602 563 8595 ingo.sauer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	07.08.2006
	Drucks.-Nr.:	VO/0780/06 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
06.09.2006	Bezirksvertretung Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
24.10.2006	Ausschuss Bauplanung	Empfehlung/Anhörung
08.11.2006	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
13.11.2006	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 108 - Cronenberger Straße / Am Friedenshain - (- Aufhebung des Bebauungsplanes -) - Behandlung der Anregungen - Satzungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Die Offenlegung erbrachte keine Anregungen, die nach sachgerechter Abwägung eine Umplanung erfordern, sodass der Satzungsbeschluss zur Aufhebung gefasst werden kann.

Beschlussvorschlag

1. Die vorgebrachten Anregungen zum Bauleitplanverfahren Nr. 108 - Cronenberger Straße / Am Friedenshain – werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.108 wird gemäß § 10 Abs.1 in Verbindung mit § 1 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Die Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB ist als Anlage 03 beigefügt.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Jung

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 Cronenberger Str. 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 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 Käseteke 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. Das macht die Inanspruchnahme 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.

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

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; insbesondere werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Erweiterungen im Einzelhandelsbereich zulässig, die nicht mehr ausschließlich der Nahversorgung dienen. 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.

Die Offenlegung hat in der Zeit vom 26.6.2006 bis zum 4.8.2006 stattgefunden. Nach sachgerechter Abwägung der vorgetragenen Anregungen ist eine Änderung der Planungsabsichten nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss zur Aufhebung nunmehr gefasst werden kann.

Kosten und Finanzierung

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

Zeitplan

Aufhebungsbeschluss: 3. Quartal 2006
Rechtsgültigkeit: 4. Quartal 2006

Anlagen

Anlage 01: Vorgebrachte Anregungen
Anlage 02: Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen
Anlage 03: Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB
Anlage 04: Bebauungsplan Nr. 108