

Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der vorgebrachten Anregungen zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 108 - Cronenberger Str./ Am Friedenshain -

1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Außerhalb des Plangebietes, unmittelbar neben der östl. Grenze an den Seitenästen der Straße Am Friedenshain befinden sich bundeseigene Wohnliegenschaften (Einfamilienhäuser mit Garten).

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erhebt gegen die Aufhebung Bedenken, weil befürchtet wird, dass durch die geplante Erweiterung des SB-Marktes und den damit verbundenen Veränderungen der im Bebauungsplan Nr. 108 ausgewiesenen Verkehrsfläche die Nutzung dieser Liegenschaft möglicherweise erheblich beeinträchtigt werden könnte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geäußerten Bedenken der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben werden von der Verwaltung nicht geteilt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit der Einfamilienhäuser ist nicht zu erwarten; eine diese Befürchtungen rechtfertigende Veränderung der vorhandenen Situation wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.108 nicht stattfinden.

Aus stadtplanerischer Sicht ist die langfristige Sicherung des SB-Marktes an dieser Stelle zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung zu unterstützen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes soll daher weiterverfolgt werden.

Im Einzelnen ist dazu auszuführen:

Den damals ausgewiesenen Verkehrsflächen lag eine Konzeption zugrunde, die nach heutigen verkehrsplanerischen Vorstellungen nicht mehr weiterverfolgt wird.

Durch die beabsichtigte Verringerung der Verkehrsflächen, insbesondere im Bereich der ehemals geplanten Fußgängerbrücke über die Cronenberger Straße, wird die Funktionalität des Straßennetzes nicht negativ beeinträchtigt. Der Straßenbauentwurf des Ressorts 104 - Straßen und Verkehr berücksichtigt den vorhandenen Straßenausbau, der für die Erschließung des östlich liegenden Wohngebietes ausreichend ist. Zusätzlich wurde in der Planung zur Sicherheit der Fußgänger ein bislang fehlender, zwei Meter breiter Fußweg auf der südlichen und westlichen Seite der Straße Am Friedenshain vorgesehen.

Die Erweiterung des SB-Marktes soll für Standortsicherheit sorgen. Eine wesentliche Änderung des Sortimentes wird nicht erfolgen; insbesondere werden keine Erweiterungen zulässig sein, die nicht mehr der Nahversorgung dienen und als großflächiger Einzelhandelsbetrieb Planerfordernisse im Sinne von § 1 Abs.3 BauGB auslösen würde. Aufgrund des Warenangebotes dient der Markt so auch weiterhin der Nahversorgung. Eine signifikante Ausweitung des Kundenkreises mit spürbar erhöhtem Verkehrsaufkommen ist deshalb nicht zu erwarten. Die Haupteinschließung (Kundenparkplatz und Zugang) erfolgt auch zukünftig über die Cronenberger Straße. Die rückwärtig an der Straße Am Friedenshain vorhandene Stellplatzfläche für ca. 12 Autos kann aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nur unwesentlich erweitert werden. Die seit langem von der Straße Am Friedenshain erfolgende Anlieferung bleibt an gleicher Stelle erhalten.

Insbesondere die Bewohner der im näheren Einzugsbereich liegenden Wohngebäude, so auch Am Friedenshain, haben einen großen Nutzen von einem fussläufig erreichbaren SB-Markt. Ein derartiger Frische-Markt kann dauerhaft am Standort aber nur gehalten werden, wenn eine den heutigen Marktbedingungen entsprechende Größenordnung der Verkaufsfläche mit entsprechenden Präsentations- und Einkaufsmöglichkeiten ermöglicht wird.