

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | Geschäftsbereich  | Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt                              |
|   | Ressort / Stadtbetrieb                                      | Ressort 105 - Bauen und Wohnen  |
|   | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail     | Dirk Kasten<br>563 6672<br>563 8035<br>dirk.kasten@stadt.wuppertal.de |
|   | Datum:  | 30.03.2010  |
|   | <b>Drucks.-Nr.:</b>   | <b>VO/0284/10</b><br>öffentlich                                       |
| Sitzung am  | Gremium   | Beschlussqualität   |
| <b>14.04.2010</b>   | <b>Bezirksvertretung Elberfeld-West</b>                     | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>05.05.2010</b>   | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b> | <b>Entscheidung</b>   |
| <b>vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1154V - Physio- und Rehabilitationszentrum / Kornstraße - Einleitungsbeschluss</b> |   |   |

### Grund der Vorlage

Errichtung eines Physio- und Rehabilitationszentrums

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1154V – Physio- und Rehabilitationszentrum / Kornstraße – erfasst den Bereich der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife westlich der Kornstraße und nördlich der Straße Sonnborner Ufer, wie dieser in der Anlage 01 näher zeichnerisch dargestellt ist.
2. Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1154V wird für den unter 1. genannten Geltungsbereich gem. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### Einverständnisse

Entfällt

### Unterschrift

Meyer

## **Begründung**

Der Stadt liegt ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung eines Zentrums für Physiotherapie und ambulante Rehabilitation vor. Das Zentrum, derzeit in Haan ansässig, ist gezwungen einen neuen Standort für den Betrieb zu suchen, da es seine derzeitige Lage am Haaner St. Josef Krankenhaus verlassen muss. Gesucht wurde ein Standort sowohl in räumlicher Nähe zum Altstandort als auch mit guter Anbindung an die Siedlungsstruktur, den ÖPNV und das Straßennetz. Der hier gefundene Standort, die ehemalige Straßenbahnwendeschleife, vereint diesbezüglich die gesuchten Kriterien. Aber auch mit Blick auf die Lage des Planbereiches im Eingangsbereich Sonnborns ist dieser aus städtebaulicher Sicht gut für die Ansiedlung des Rehabilitationszentrums geeignet. Das Rehabilitationszentrum ergänzt dabei sinnvoll die ortsnahe und überörtliche Angebotsstruktur des Gesundheitsbereiches und führt damit die derzeit untergenutzte ehemalige Straßenbahnwendeschleife einer adäquaten neuen Nutzung zu.

Das Zentrum für Physiotherapie und ambulanter Rehabilitation besteht aus einem Gebäudekomplex mit ca. 2000m<sup>2</sup> Nutz- bzw. Praxisfläche inklusive integriertem Bewegungsbad. Diese Fläche soll möglichst barrierefrei auf zwei Ebene untergebracht werden, so dass eine bebaubare Fläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> geschaffen werden muss. Weitere Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten sollen diesbezüglich mit bedacht werden. Ergänzend benötigt die Einrichtung ca. 50 Besucher- / Mitarbeiterstellplätze und eine Anbindung von der Straße Sonnborner Ufer, um die gesamte Logistik der Einrichtung inklusive des Fahrdienstes sinnvoll umsetzen zu können. Mit Blick auf die zur Verfügung stehende Flächengröße der reinen ehemaligen Straßenbahnwendeschleife zeigt sich, dass zusätzliche Flächenanteile aus der angrenzenden tiefer liegenden Parkplatzfläche benötigt werden. Allerdings sollen hier nur in einem Randstreifen zur bestehenden Böschung die notwendigen Stellplätze angelegt werden. Es besteht vom Betreiber diesbezüglich die Bereitschaft bei diesen Stellplätzen das allgemeine Parken außerhalb der Betriebszeiten zu dulden, so dass z.B. zu Fußballspielen im angrenzenden Stadion Zoo weiterhin die Parkplätze zur Verfügung stehen könnten. Hierzu sind im Verfahren entsprechenden Regelungen zu treffen.

In der Einrichtung werden voraussichtlich ca. 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den unterschiedlichsten Fachthemen tätig sein (Ärzte, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Psychologen, Ernährungsberater, Sozialarbeiter) dieses wird ergänzt durch einen Fahrdienst für die Patienten sowie eine Küche/Kantine.

Derzeit besteht für den Planbereich verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 302. Der Bebauungsplan weist den Planbereich als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz aus. Der geltende Flächennutzungsplan stellt den Planbereich ebenso als Verkehrsfläche dar. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1154V soll hier entweder ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung – Rehabilitations- und Gesundheitszentrum – oder ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, die diesbezügliche Festlegung kann erst im weiteren Verfahren erfolgen. Nach dem Einleitungsbeschluss soll die Planung weiter konkretisiert und die spezifischen Fachthemen (Verkehrsuntersuchung, Altlastenrecherche, etc.) abgehandelt werden. Hiernach ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden vorgesehen.

Mit dem Projektentwickler wurde im Vorfeld eine Verpflichtungsvereinbarung über die Übernahme der entstehenden Planungskosten abgeschlossen, der Stadt entstehen durch die Planung somit keine finanziellen Aufwendungen.

## **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt entstehen durch das Planverfahren keine Kosten

## **Zeitplan**

|                 |   |
|-----------------|---|
| 3. Quartal 2010 | Offenlage der Planung                         |
| 1. Quartal 2011 | Satzungsbeschluss und Rechtskraft der Planung |

## **Anlagen**

|           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| Anlage 01 | Geltungsbereich der Planung   |
| Anlage 02 | Lageplan des Vorhabens        |
| Anlage 03 | Antrag auf Einleitung des VBP |