

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Michael Foerster
	Telefon (0202)	563 6696
	Fax (0202)	563 8419
	E-Mail	michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.04.2010
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0317/10</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>04.05.2010</b>	<b>Bezirksvertretung Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>05.05.2010</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 811 - Mollenkotten -          2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB          (mit Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 60 B)          Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Das Lindner Golfhotel Juliana an der Straße Mollenkotten soll zu einem Gesundheitszentrum umgenutzt werden. Hierzu ist die im Bebauungsplan Nr. 811 festgesetzte Zweckbestimmung des Gebietes entsprechend zu ändern.

### Beschlussvorschlag

- Die Aufstellung und Offenlegung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 811 - Mollenkotten - für den Geltungsbereich zwischen der Stadtgrenze im Norden, der stadtbildwirksamen Fläche im Bereich der früheren Eisenbahnstrecke Wuppertal-Hattingen im Osten, der Straße Mollenkotten im Süden und der Waldfläche im Bereich des Weges Frielinghausen im Westen wird beschlossen. Der Geltungsbereich wird im Süden um die zum Hotel bzw. zum Gesundheitszentrum gehörende Stellplatzanlage erweitert. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Anlage 04 zur Drucksache dargestellt.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 811 - Mollenkotten - wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Meyer

## **Begründung**

Das Lindner Golfhotel Juliana an der Straße Mollenkotten Nr. 195 soll zu einem Gesundheitszentrum mit Fachklinik umgenutzt werden. Dort sollen in etwa 100 - 120 Patienten mit vorwiegend psychosomatischen Erkrankungen behandelt werden. Die künftigen Nutzer betreiben bundesweit acht Kliniken mit unterschiedlichen Behandlungsfeldern. Am Standort Mollenkotten sollen zunächst keine wesentlichen baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sofern später weitere bauliche Anlagen innerhalb der für Erweiterungen vorgesehenen Flächen im festgesetzten Sondergebiet ergänzt werden, könnte ein maximales Angebot für in etwa 160 Patienten entstehen.

### Die vorgesehenen Änderungen:

Die heutigen Sondergebiete (SO2) „Hotel- und Freizeitanlagen“ werden in Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ geändert. In den textlichen Festsetzungen werden die dort zulässigen Nutzungen genauer definiert.

Die Abgrenzung der Baugebiete, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert. Weiterhin wird das Plangebiet auf die aktuelle Baunutzungsverordnung umgestellt.

Die in der alten Planfassung gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Bäume werden im Hinblick auf Bestand und Erfordernis einer Festsetzung überprüft.

Darüber hinaus wird die zum Hotel bzw. nun zum Gesundheitszentrum gehörende Stellplatzanlage südlich Mollenkotten dem Bestand entsprechend in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung (FNP-Berichtigung Nr. 60 B) hinsichtlich der Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 10 (Erholung, Freizeit, Sport) in SO 33 (Klinik) angepasst. Die Abgrenzung des Sondergebietes bleibt unverändert. In die räumlichen Strukturen wird nicht eingegriffen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 811 - Mollenkotten - wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung der Vorschriften zur Beschleunigung von Planverfahren ist rechtlich zulässig, weil es sich um ein Gebiet mit einem gültigen Bebauungsplan handelt, das in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Zudem sind die Flächen bereits überwiegend bebaut und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Ebenso wird mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Somit kann auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB zugegriffen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in einer auf zwei Wochen verkürzten Auslegung der Planentwürfe. Die Verkürzung ist angemessen, weil keine relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Die Bevölkerung kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen. Ebenso können in dem Zeitraum Stellungnahmen zu den Planentwürfen abgegeben werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Immissionen sind der heutigen Situation vergleichbar.

## **Kosten und Finanzierung**

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten.

## **Zeitplan**

- 2. Quartal 2010 - Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
- 2. Quartal 2010 - Offenlage verkürzt für die Dauer von 2 Wochen
- 3. Quartal 2010 - Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- 3. Quartal 2010 - Bekanntmachung und Rechtskraft der Planänderung

## **Anlagen**

- 01 - Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 811 - Mollenkotten –
- 02 - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 811 - Mollenkotten –
- 03 - Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 60B
- 04 - Bebauungsplan Nr. 811 - Mollenkotten – mit Erweiterung des Geltungsbereiches