

<b>Satzungsbeschluss</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sylvia Winkler 563 4208 563 8418 sylvia.winkler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.12.2011
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1041/11</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>01.02.2012</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>07.02.2012</b>	<b>Bezirksvertretung Ronsdorf</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>13.02.2012</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>13.02.2012</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1103 - Holthäuser Straße - Satzungsbeschluss Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 45 B</b>		

### Grund der Vorlage

Ausweisung von Wohnbaurechten auf einem ehemaligen Schulgrundstück in Wuppertal-Ronsdorf

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1103 – Holthäuser Straße – liegt in der Gemarkung Ronsdorf, Flur 48, Flurstück 245 und umfasst die Flächen südlich der Holthäuser Straße zwischen den Grundstücken Holthäuser Straße Nr. 15 und Nr. 25 und greift in südlicher Richtung in die Tiefe des Grundstückes bis an die Grenzen der Grundstücke An der Blutfinke Nr. 47 und Im Vogelsholz Nr. 14. Der Geltungsbereich ist als Zeichnung in der Anlage 04 dargestellt.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung, wie in Anlage 01 dargelegt, behandelt.
3. Das Bebauungsplanverfahren 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.
4. Der Bebauungsplan Nr. 1103 – Holthäuser Straße – wird für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB ist als Anlage 02 beigefügt.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, eine ehemalige Schulfläche an der Holthäuser Straße in Wuppertal-Ronsdorf nach Aufgabe der schulischen Nutzung in Wohngebiet umzuwandeln.

Der mit diesem Ziel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 1103 – Holthäuser Straße – ist in der Zeit von 11.10.2010 bis 12.11.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen einiger Nachbarn sowie vom Grundstücksmanagement Wuppertal ist der geänderte Bebauungsplan-Entwurf erneut offen gelegt worden. Die erneute Offenlegung hat in der Zeit von 01.08.2011 bis 01.09.2011 statt gefunden.

Folgende Änderungen sind während der erneuten Offenlegung in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

- Erweiterung des Baufeldes entlang der Holthäuser Straße, sodass noch ein zusätzliches Baugrundstück entstehen kann
- Verlagerung der privaten Zuwegung unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Trafostation
- Festlegung der Höhenentwicklung sowohl der Gebäude selbst als auch der privaten Zuwegung
- Aussagen zur Begrünung der östlich liegenden Grenzböschung sowie ein Ausschluss von Aufschüttungen in diesem Bereich
- Erweiterung des Nutzungskataloges um die im § 4 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen nichtstörenden Gewerbebetriebe

Des Weiteren wurde die Begründung des Bebauungsplanes um Aussagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.

Während der erneuten Offenlegung haben einige Nachbarn erneut Stellungnahmen folgenden Inhalts eingereicht:

- Die in der Nebenzeichnung dargestellten Geländehöhen sollten korrigiert werden; weiter sollten in die Zeichnung Grundstücksgrenzen und möglichen Abstandsflächen aufgenommen werden.
- Inhalte des Bodengutachtens sollten im Bebauungsplan aufgenommen werden, das Gutachten sollte den Einsprechern herausgegeben werden.
- Die Versiegelungsrate sollte weiter eingeschränkt werden.
- Weitere zulässige Nutzungen sollten für nichtzulässig erklärt werden.
- Stellplätze sollten nicht nur zeichnerisch sondern auch textlich festgesetzt werden.
- Die zwischen der Trafostation und der Holthäuser Straße vorhandenen Leitungen sollten mittels Fläche für Leitungsrechte festgesetzt werden.
- Die geplante private Zuwegung sollte nicht nur mittels der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert, sondern konkret festgesetzt werden.
- Die Eingriffsregelung in Natur und Landschaft ist auch in Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB zu beachten; in den Bebauungsplan sind grünordnerische Maßnahmen aufzunehmen.
- Die Anordnung des Baufensters westlich des Grundstückes im Vogelsholz 12 habe zu Folge, dass keine befriedigende Abstands- und Gartenlösungen gefunden werden können.

Die vorgebrachten Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurückgestellt, da die betroffenen Aspekte entweder auf privatrechtlicher Ebene zu regeln sind bzw. städtebaulich und planungsrechtlich nicht sinnvoll erscheinen, sodass nun der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Die Abwägung ist in der Anlage 01 detailliert dargestellt.

Aus dem zulässigen Nutzungskatalog des § 4 BauNVO sollten Tankstellen ausdrücklich herausgenommen werden. So ist es auch in der Begründung dargestellt. Versehentlich ist jedoch in der Bebauungsplankarte eine falsche Paragrafennummer genannt worden, wonach Tankstellen doch zulässig wären. Dieses ist jedoch zur erneuten Offenlegung in der Karte korrigiert worden.

In der Sitzung des Rates der Stadt am 17.02.03 ist ein neuer Schulentwicklungsplan für die Stadt Wuppertal beschlossen bzw. aktualisiert worden. Aufbauend auf den Kenntnissen des demografischen Wandels geht der Schulentwicklungsplan von einem 20-prozentigen Rückgang bei den Kindern im grundschulrelevanten Alter bis zum Jahr 2010 aus. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass für mehrere Schulstandorte umfangreicher Sanierungs- und Erneuerungsbedarf besteht, sowie, dass aufgrund der neu definierten Anforderungen an die Aufgaben und Konzepte der Grundschulen auch deren Raumprogramme neu aufgestellt werden müssten. Die Umsetzung dieser Rahmenbedingungen führt zu einer Neuaufstellung von Schulstandorten, wobei der Focus auf Standorte gelegt wurde, die den davor genannten Anforderungen am ehesten Rechnung tragen. Demzufolge war zu entscheiden, welche Standorte erhalten werden können, zum einen unter der Prämisse ausreichender Schulanmeldungen und zum anderen an Standorten, die ausreichend geeignete Räumlichkeiten aufweisen.

Für den Bezirk Ronsdorf hatte das zur Folge, dass die „Grundschule Holthäuser Straße“ auf das Gelände der „Gemeinschaftsgrundschule Engelbert-Wüster-Weg“ verlegt wurde sowie die Entlassung des Schulgeländes Holthäuser Straße aus der schulischen Nutzung. Der Schulbetrieb der Schule „Holthäuser Straße“ ist bereits zum 31.07.2007 eingestellt worden, somit kann das Schulgelände für andere Nutzungen freigegeben werden. Das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, dem diese Fläche zuständigkeitshalber unterliegt, beabsichtigt sie zeitnah zu veräußern. Es handelt sich um ein ca. 4500 qm großes, innerstädtisch liegendes Grundstück, welches von wohnbaulichen Nutzungen umgeben ist.

Die südwestlich des Ronsdorfer Stadtteilzentrums liegenden Gebiete sind vor allem durch wohnbauliche Nutzungen geprägt und in der näheren Umgebung des aufzugebenden Schulgrundstückes besonders durch Einfamilienhausbebauung. Diesem angepasst wird für das ehemalige Schulgrundstück eine Einfamilienhausbebauung geplant, umso mehr als dass das infrastrukturelle Angebot im Zentrum von Ronsdorf auch gut zu Fuß erreichbar ist.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne in einem sog. „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB durchzuführen, auch wenn die Darstellung des Flächennutzungsplanes der beabsichtigten Entwicklung widerspricht. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt, bei dem eine zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und keine Zulässigkeit für ein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des UVPG vorbereitet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH Gebiete) bestehen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Verfahren gegeben.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist die Fläche momentan noch als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der

Berichtigung, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dabei nicht beeinträchtigt.

Das Schulgelände besteht aus einer beinahe ebenen Fläche, wird jedoch in Richtung Osten von einer bis zu 3,0 m abfallenden und in Richtung Westen von einer bis zu 3,0 m ansteigenden Böschung begrenzt. Diese Topografie schränkt die Nutzung des Grundstückes erheblich ein und führt dazu, dass sich die Bebauung und Erschließung auf den terrassierten Mittelteil des Grundstückes konzentriert. In der städtebaulichen Konzeption gibt es einen von der Holthäuser Straße in die Grundstückstiefe führenden Privatweg, von dem dann jeweils die nach Westen abgehenden Grundstücke erschlossen sind. Auf dieser Basis können ca. sieben Baugrundstücke mit einer Größe von 500 qm bis 900 qm entstehen, wobei bei diesen Grundstücksgrößen und der Anordnung die kaum nutzbaren Böschungen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Anfragen bei dem GMW bestätigen bereits den Bedarf an derartigen Grundstücken in zentrumsnahen Lagen.

### **Demografie-Check**

#### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	<b>+</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>+</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

#### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Reaktivierung der innerstädtischen Fläche (aufgegebenes Schulgrundstück) wird die innerstädtische Struktur positiv gefestigt. Durch die Nähe zum Zentrum wird die dort vorhandene Infrastruktur gestärkt und zukunftsfähig weiterentwickelt. Durch die Schaffung von Wohnraum für junge Familien können die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Wanderungsbilanz geschaffen werden.

### **Kosten und Finanzierung**

Für die Entwicklung des Grundstückes entstehen der Stadt keine Kosten. Durch die Veräußerung der baureifen Grundstücke werden Einnahmen erwartet.

### **Zeitplan**

1. I. Quartal 2012 - Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Bebauungsplanes

### **Anlagen**

- Anlage 01 - Abwägungsvorschläge der Verwaltung der zur ersten und erneuten Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 1103
- Anlage 02 - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1103
- Anlage 03 - Plankarte zum Bebauungsplan Nr. 1103
- Anlage 04 FNP- wirksame Fassung
- Anlage 05 FNP - geplante Fassung
- Anlage 06 FNP - Legende