

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 811 – Mollenkotten -**1. Geltungsbereich mit Erweiterung**

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen 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. Der Geltungsbereich wird im Süden um die zum Hotel bzw. zum Gesundheitszentrum gehörende Stellplatzanlage erweitert.

2. Formelles Verfahren

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 m². 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.

3. Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Das Lindner Golfhotel Juliana an der Straße Mollenkotten Nr. 195 soll zu einem Gesundheitszentrum 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 Abgrenzung der Baugebiete, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert.

3. Geltende planungsrechtliche Festsetzungen und übergeordnete Planungen

Der bestehende Hotelkomplex ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 811 - Mollenkotten - als sonstiges Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Freizeitanlagen“ festgesetzt. Im Westen werden die Bauflächen durch eine Waldfläche begrenzt. Die im Osten anschließende stadtbildwirksame Freifläche ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Mit Ausnahme der neuen Zweckbestimmung des Sondergebietes bleiben die übrigen Festsetzungen bestehen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal weist die Bauflächen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO 10 (Erholung, Freizeit, Sport) aus. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geplante Zweckbestimmung SO 33 (Klinik) ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Stellplatzflächen südlich der Straße Mollenkotten sind im gültigen Flächennutzungsplan als Flächen für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen erfasst. Diesbezüglich ergibt sich keine Berichtigung oder Anpassung der Flächennutzungsplandarstellungen.

4. Geplante Änderungen im Einzelnen

4.1 Die sonstigen Sondergebietsflächen (SO2) werden bei gleich bleibender Abgrenzung mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ festgesetzt. Die zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen werden durch die textlichen Festsetzungen lfd. Nr. 1 näher definiert.

1. Für die sonstigen Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ist die Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ festgesetzt (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.1 Es sind nur bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die im Sinne § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.

1.2 Allgemein zulässig sind:

- Kliniken ohne Notfallambulanzen,
- Arzt- und Heilkundepraxen,
- Kur- und Wellnesseinrichtungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohngebäude und Wohnräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,

Der Störungsgrad und die Störanfälligkeit des Baugebietes werden entsprechend der textlichen Festsetzung lfd. Nr. 1.1 einem Mischgebiet angeglichen. Hierdurch werden sowohl für die Nutzer der Anlagen und Einrichtungen in den Sondergebieten (SO2) als auch für die Anlieger des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt. Der Schutzanspruch der umliegenden, vereinzelt Wohngebäude entspricht somit den für den Außenbereich ohnehin geltenden Bestimmungen.

Die in den sonstigen Sondergebieten (SO2) zulässigen und ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen wurden in der Weise zusammengestellt, dass die vorgesehene Hauptnutzung der Sondergebiete eindeutig definiert wird, andererseits aber auch ergänzende Angebote wie Sportanlagen und Gastronomie möglich werden.

Der Ausschluss von Kliniken mit Notfallambulanzen wurde wegen der peripheren Lage im Stadtgebiet festgesetzt, da einerseits die Entfernungen zu den Siedlungsschwerpunkten unverhältnismäßig groß sind und andererseits große Unruhe in diesem ländlich geprägten Raum vermieden werden soll.

4.2 Die zu den Sondergebieten gehörende Stellplatzanlage südlich der Straße Mollenkotten wird dem vorhandenen Ausbau entsprechend als SO2 festgesetzt. Zulässig sind dort allein nicht überdachte Stellplätze (St). Sonstige bauliche Anlagen sind ausgeschlossen.

4.3 Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wurden im Plangebiet auf ihren Fortbestand überprüft. Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1984 sind einige der Bäume nicht mehr vorhanden oder sind wegen ihres Zustands nicht mehr erhaltenswert. Im Übrigen sollten nur die Bäume mit rechtlichen Bindungen im Bebauungsplan festgesetzt werden, die eine städtebauliche Relevanz aufweisen.

5. Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft

Da sowohl die Abgrenzung der Baugebiete als auch das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der Ursprungsplanung unverändert bleiben, sind keine zusätzlichen Auswirkungen im Hinblick auf Bodenbeanspruchung, Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

6. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße Mollenkotten L 432 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die östlich gelegene Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen (BAB 46) befindet sich verkehrsgünstig in etwa 700m Entfernung. Weitere Verkehrsanbindungen sind dort über die B 51, die BAB 1 und BAB 43 nutzbar.

Ein unmittelbarer Anschluss an das ÖPNV-Netz ist nicht vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich 700m entfernt an der Schmiedestraße B 51.

Das Verkehrsaufkommen durch das Gesundheitszentrum ist gegenüber der heutigen Hotelnutzung etwa vergleichbar, wobei die Patienten der Klinik die Einrichtungen für eine längere Dauer von 3 – 4 Wochen nutzen. Dies wird einerseits zu weniger Fahrzeugbewegungen führen, andererseits sind aber auch Besucherverkehre zu erwarten. Insgesamt dürfte das Verkehrsaufkommen auf der Straße Mollenkotten in etwa gleich bleiben.

7. Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation Mollenkotten abgeführt. Für die Ableitung von Niederschlagswasser bzw. Einleitung mit entsprechender Vorbehandlung in bestehende Gewässer beinhaltet der Bebauungsplan bereits einen entsprechenden Hinweis.

8. Kosten

Durch das Änderungsverfahren entstehen der Gemeinde keine Kosten.