

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Sylvia Winkler
	Telefon (0202)	563 4208
	Fax (0202)	563 8418
	E-Mail	sylvia.winkler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.06.2011
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0535/11</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>05.07.2011</b>	<b>Bezirksvertretung Ronsdorf</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>06.07.2011</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1103 - Holthäuser Straße - erneute Offenlegung Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 45 B</b>		

### Grund der Vorlage

Ausweisung von Wohnbaurechten auf einem ehemaligen Schulgrundstück in Wuppertal - Ronsdorf

### Beschlussvorschlag

1. Das Plangebiet 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 05 dargestellt.
2. Die erneute Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1103 – Holthäuser Straße – wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich beschlossen. 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. **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 Wohnbauland umzuwandeln.

Der mit diesem Ziel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 1103 – Holthäuser Straße – befand sich in der Zeit von 11.10.2010 bis 12.11.2010 bereits in der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen eines Nachbarn sowie Änderungen im Bebauungskonzept muss der Bebauungsplan erneut offen gelegt werden.

Die Änderungen im Einzelnen:

- 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 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 wird die Begründung des Bebauungsplanes um Aussagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.

In der Sitzung des Rates der Stadt am 17.02.03 ist ein neuer Schulentwicklungsplan für die Stadt Wuppertal beschlossen / 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 Fokus 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 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 angestrebt, 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 plan gelegenen Fläche, wird jedoch Richtung Osten von einer bis zu 3,0m abfallenden und Richtung Westen 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. sechs Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 450 m<sup>2</sup> bis ca. 750 m<sup>2</sup> entstehen, wobei bei diesen Grundstücksgrößen und der Anordnung die kaum nutzbaren Böschungen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Mehrere Anfragen von Interessenten 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. III. Quartal 2011 - erneute Offenlegung des Bebauungsplanes
2. IV. Quartal 2011 - Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Bebauungsplanes

## **Anlagen**

- Anl. 1 – Begründung des Bebauungsplanes
- Anl. 2 – Textliche Festsetzungen
- Anl. 3 – Würdigung der Stellungnahmen
- Anl. 4 – Beispiel einer Bebauung
- Anl. 5 - Bebauungsplan