

<b>Bericht</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Uwe Graurock 563 6621 563 8419 uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.10.2005
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0920/05 Neuf</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>08.11.2005</b>	<b>Bezirksvertretung Ronsdorf</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>29.11.2005</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Nutzungsempfehlung für die Parkanlage Staubenthaler Str. Nr. 39</b>		

### Grund der Vorlage

Beschluss der BV Ronsdorf vom 07.06.05 zu VO/0786/05

### Beschlussvorschlag

1. Die Standortuntersuchung und die Bewertung der Planungsvarianten werden z.K. genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt Baurecht für die Variante A zu schaffen. In einem durchzuführenden Bauleitplanverfahren ist dabei eine wie in Variante C aufgezeigte Bebauungsmöglichkeit mit zu untersuchen.

### Unterschrift

Uebrick

### Begründung

## 0. Aktueller Anlass:

Das Gebäudemanagement Wuppertal bemüht sich seit längerem eine ca. 3.000 qm große Teilfläche des bebauten Grundstückes Staubenthaler Str. 39 zu veräußern, da es für öffentliche Aufgaben nicht mehr benötigt wird. Das ehemalige Ronsdorfer Krankenhaus ist kein Baudenkmal. Zwar ist das Gebäude stadtgeschichtlich interessant, doch aufgrund der vielen negativen Veränderungen im Inneren und Äußeren des Gebäudes, hat das zuständige Rheinische Amt für Denkmalpflege das Gebäude nicht als Denkmal gelistet. Der gegenwärtige Mieter ist nach Mitteilung des GMW aufgrund des Instandsetzungsaufwandes des Gebäudes zur Übernahme nicht bereit. Der Sanierungsbedarf steht jedoch laut Aussage des GMW außer Frage. Bisherige Verkaufsbemühungen durch Inserat in der WZ waren erfolglos. Dadurch, dass das Gebäude für Krankenhauszwecke konzipiert wurde, scheint eine abweichende Nachfolgenutzung im Bestand nur schwer realisierbar. Daher wurde seitens des GMW vorgeschlagen durch Abriss des Gebäudes und Baurechtschaffung für Wohnzwecke die Vermarktungschancen zu erhöhen. Der Erhalt der Parkanlage und der schützenswerten Bäume steht jedoch auch nach Aussage des GMW weiterhin im Vordergrund.

Die im Schreiben des GMW vom 14.04.05 vorgeschlagene Nachfolgenutzung eines Nahversorgers wurde von der BV Ronsdorf am 07.06.05 abgelehnt. Aus der Diskussion über mögliche Nutzungsziele ist der Antrag der Fraktionen in einen pauschalen Beschluss umgesetzt worden, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten mit dem Ziel, hier ausschließlich hochwertige Wohnbebauung zuzulassen. Die Abgrenzung des Plangebietes ist unbestimmt geblieben.

Mittlerweile liegen der BV Ronsdorf weitere Anträge vor, die in der Sitzung am 06.09.05 vertagt wurden. Die Drucksache soll der BV und dem Ausschuss Bauplanung als Entscheidungshilfe dafür dienen, mit welchem städtebaulichen Ziel und mit welcher Abgrenzung die Verwaltung Baurecht schaffen soll.

## 1. Planungsrechtliche Beurteilung:

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** stellt das Gebäude mit Umfahrt und Grünbestand als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhausnutzung dar. Die nördlich angrenzende Parkanlage ist als solche im FNP dargestellt.

Im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens, Aufstellungsbeschluss des Rates vom 27.06.05 ist von der Fachabteilung beabsichtigt, die Parkanlage bis zur Staubenthaler Straße in den **Landschaftsplan Gelpe** einzubeziehen und als Landschaftsschutzgebiet festzusetzen; eine abgestimmte Verwaltungsposition hierzu muss noch hergestellt werden. Es ist geplant, das bestehende Krankenhausgebäude entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung nicht mit in die Erweiterungsfläche des Landschaftsplanes Gelpe mit aufzunehmen, da der FNP hier durch seine Darstellung eine bauliche Nutzung vorgesehen hat. Würde das Krankenhausgebäude mit in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Gelpe einbezogen, besäße das Gebäude lediglich Bestandsschutz - nach einem evt. erforderlichen Abriss wäre ein Neubau dann nicht möglich. Die Folge wäre eine Parkanlage mit Wegebeziehungen und einer Baumallee um ein abgeräumtes Grundstück.

Da kein **Bebauungsplan** existiert, ist aufgrund der Randlage zum bebauten Innenbereich grundsätzlich von einer Außenbereichslage des Gesamtgrundstückes auszugehen. Lediglich für den Aus- bzw. Umbau des bestehenden Gebäudes würde eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB in Frage kommen. Für die angrenzende Parkanlage ist ebenfalls eine Außenbereichslage festgestellt worden.

Der eindeutige optische Abschluss der Ortslage wird zwar erst mit der Waldfläche als nördliche Begrenzung zur freien Landschaft Luhnfelder Höhe geschaffen; jedoch ist wegen der Größe der Parkanlage und der fehlenden Anschlussbebauung (im rückwärtigen Bereich nur noch ein Nebengebäude vorhanden) ohne Planverfahren grundsätzlich keine Genehmigungsgrundlage gegeben.

## 2. Standortbewertung:

### o überörtliche Einbindung:

Der Standort liegt in Randlage einer vielbefahrenen Ortsverbindungsstrasse zwischen der L 419 und der Ortsmitte von Ronsdorf. Für die nach Ronsdorf fahrenden Bürger eröffnet sich bereits in der Kurve der markante idyllische Blick auf die Parkanlage mit bestehender Nutzung als Dialysezentrum, die für den Ortsunkundigen aufgrund des herausragenden Turmes an eine Art Schlossanlage erinnert, umsäumt von einer ortsbildprägenden Baumgruppe und einer vorgelagerten, in sich intakten Parkanlage. Im weiteren Verlauf der Straße überwiegt Straßenrandbebauung, die sich bis zur Ortsmitte fortsetzt. Die umliegende, überwiegend 2-3 geschossige schlichte Mehrfamilienhausbebauung wird erst im rückliegenden Bereich Richtung Luhnfelder Höhe durch höherwertiges Wohnen abgelöst.

Die insgesamt über 2 ha große städtische Parkanlage liegt in großen Teilen in einer West-Ost Verbindung eines Grünzuges, der durch den westlich angrenzenden Landschaftsschutzbereich Luhnfelder Höhe und den östlich angrenzenden Friedhofsbereich geprägt ist. Naturräumlich wird der städtische Park durch Waldbestand und eine große Anzahl an alten und großen Einzelbäumen geprägt. In seiner ökologisch hochwertigen Funktion stellt der Park eine enge naturräumliche Verflechtung zur Landschaft dar und ist insoweit wichtiger Bestandteil einer Ost-West-Vernetzung vorhandener Grünräume. Darüber hinaus hat die Fläche eine herausragende Bedeutung für das Stadtbild.

### o Einzelbewertung der Parkbestandteile (siehe Anlage 1):

Die Parkanlage erfüllt neben der ökologischen Wertigkeit aufgrund der überörtlichen Einbindung und des für Ronsdorf wichtigen Ortseingangsbildes weitere bedeutende Funktionen wie bspw. die der Naherholung für die Anwohner durch ihr ausgeprägtes Wegenetz mit Bänken, wodurch eine Aufenthaltsqualität entsteht, die von den Bürgern gerne angenommen wird. Gleichzeitig bildet das Wegenetz eine wichtige fußläufige Verbindungsfunktion zwischen den umliegenden Siedlungsbereichen, nicht zuletzt auch zu der dem Grundstück vorgelagerten Bushaltestelle. Das städtische Grundstück lässt sich in seiner Betrachtung differenzieren in vier Einzelelemente: den Waldbereich mit Fußwegenetz, der den Höhenrücken der Staubenthaler Höhe ausbildet, die Böschungskante mit dem Alleecharakter des Hauptweges, die ebene vorgelagerte Grünfläche und das Gebäude selber mit umsäumten markantem Baumbesatz und einem weiteren höhergelegenen, sanierungsbedürftigen Gebäude, das z. Zt. von örtlichen Vereinen, u.a. vom DRK genutzt wird.

Der Wald selber ist in seiner Schutzwürdigkeit nach Forstgesetz ebenso unangetastet zu lassen wie die Geländekante, die sich durch den markanten Böschungsbereich als Höhensprung zwischen der ebenen Grünfläche und dem dahinterliegenden Waldsaum auszeichnet. In sofern kommt auch dem Alleecharakter des Hauptweges eine besondere Bedeutung zu, der eine bindende Funktion zwischen den schützenswerten Elementen herstellt. Die Grünfläche entlang der Staubenthaler Straße besitzt zwar wenig Baumbestand, jedoch kommt dieser Fläche Bedeutung durch die Ermöglichung von Sichtachsen zu. Das Gebäude selber ist unstrittig durch wertvollen Baumbestand geprägt. In der Überarbeitung der Naturdenkmalverordnung sind die 8 Linden am Gebäude Staubenthaler Str. 39 und die 2

Blutbuchen in der Parkanlage in die Vorschlagsliste zur Fortschreibung der Naturdenkmaldatei aufgenommen.

o innere und äußere Erschließung:

Grundsätzlich würde ein Ausbau der vorhandenen Fußwege zum Zwecke der befahrbaren Erschließung ohne weitgehende Zerstörung der Parkanlage nicht realisierbar sein. Abgesehen von der Tatsache, dass dies technisch und z.T. eigentumsrechtlich nur schwer lösbar wäre, würde insbesondere der Verlust von unberührten Erholungswegen, in Teilen mit Alleecharakter, die Folge sein. Eine rückwärtige Erschließung der Parkwiese hätte den Nachteil einer zusätzlichen Versiegelung, nicht zuletzt aufgrund des hinzukommenden Stellplatzbedarfes. Aber auch bei einer denkbaren Möglichkeit der Strassenrandbebauung entlang der Staubenthaler Str. wären Eingriffe je nach Dichte der Bebauung zu erwarten. Neben der Beseitigung von strassenbegleitendem Baumbestand, Versetzen von Beleuchtungsanlagen und möglichen Konflikten mit der Bushaltestelle würde insbesondere die oben beschriebene Blickbeziehung auf das bestehende Gebäude und den Baumbestand (insbesondere auf die beiden Blutbuchen mit jeweils einem Stammumfang von 3,50 m) behindert. Folglich ist die vorhandene Zuwegung von der Staubenthaler Str. aus zur heutigen Dialysestation in jedem Fall wieder aufzunehmen, da keine separate Erschließung möglich ist. Die Fortführung einer Privaterschließung in den hinteren Bereich des Hauses Nr. 39 durch Dritte ist zwar technisch möglich, würde jedoch eigentumsrechtlich wegen der notwendigen Inanspruchnahme des Weges hinsichtlich der zu übernehmenden Nutzungsrechte und -pflichten gesondert geregelt werden müssen.

### 3. Abgrenzungsempfehlung:

Die Schutzwürdigkeit des zuvor beschriebenen städtischen Grundstückes führte bereits in der Vergangenheit dazu, dass im verwaltungsinternen Grundstücksmanagementteam ein Abgrenzungsvorschlag der Fachverwaltung diskutiert wurde, wobei wesentlicher Betrachtungsansatz hierbei die Frage einer Flächenzuordnung für den Immobilienverkauf war. Die Einbeziehung der gesamten Parkanlage wurde im Ergebnis ausgeschlossen.

### 4. Mögliche Nutzungsvarianten mit Bewertung:

Vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Auftragslage werden grundsätzliche Bebauungsmöglichkeiten dieses Bereiches untersucht und planerisch bewertet.

#### Variante A – Stadthäuser auf Klinikgrundstück: (Anlage 2)

Durch Neu- oder Umbau zu Stadthäusern im Bereich der Baufläche des ehemaligen Krankenhauses könnte der vorhandene Grundriss noch erweitert bzw. verändert werden. Eine bauliche Nachnutzung dieser Teilfläche ist – die fehlende Erhaltungsmöglichkeit des Gebäudebestandes unterstellt – städtebaulich als unproblematisch zu bewerten. Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens mit Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, da die Gemeinbedarfsnutzung wegfällt. Je nach Anzahl der Wohneinheiten ist ein höherer Stellplatzaufwand notwendig, daher ist grundsätzlich über die Schaffung von besonderen Stellplatzlösungen nachzudenken.

Vorteil: Die Erschließung und der wertvolle Baumbestand blieben weitgehend erhalten.

Nachteil: Das relativ kleine Grundstück und vorhandene Restriktionen lassen nur wenig Spielraum für Gebäudestellungen zu.

#### Variante B – Stadthäuser auf Wiesengrundstück: (Anlage 3)

Grundsätzlich lassen sich bei der Untersuchung von Bebauungsmöglichkeiten auf dem Wiesengelände zwei Untervarianten entwickeln.

Zum einen ist eine gesamtflächige Bebauung bis zur Hangkante vorstellbar, die sich mit differenzierten Stadthäustypen in unterschiedlichen Staffelungen auf der Teilfläche ausprägt. Dies bringt neben einem Verzicht auf den Parkanlagencharakter dieser für Ronsdorf so wichtigen Grünfläche auch einen Verlust der Blickbeziehung auf das noch bestehende Krankenhaus und insbesondere auf den stadtbildprägenden Baumbestand mit sich. Gerade in der hier vorhandenen markanten Ortseingangssituation scheint dies städtebaulich nicht vertretbar. Darüber hinaus würde eine naturräumliche Trennung zwischen dem Grünraum der Friedhofsanlage und den Ausläufern des Landschaftsraumes Gelppe geschaffen oder zumindest deutlich verstärkt.

Diese Einschätzung muss – wenn auch in ihrer Ausprägung etwas relativiert – auch für die denkbare Untervariante einer einzeiligen straßennahen Teilflächenbebauung gelten. Auch eine Bebauung entlang der Staubenthaler Str. kann städtebaulich somit nicht befürwortet werden.

Vorteil: Größere Flächenanteile der Parkanlage wären wirtschaftlich vermarktbar.

Nachteil: Die besondere Bedeutung dieses naturräumlichen Eingriffes führt zu erhöhten rechtlichen Anforderungen an die Abwägung, die ohne Nachweis eines dringenden öffentlichen Belanges voraussichtlich nicht zu erfüllen sein werden. Das Abwägungsergebnis wäre somit rechtlich angreifbar und eine Genehmigung der FNP-Änderung durch die Bezirksregierung nicht gesichert.

#### Variante C – Stadthäuser auf der Fläche westlich des ehemaligen Krankenhauses: (Anlage 4)

Eine Bebauung der hinter der Klinik auf dem Höhenrücken gelegenen Wiese wäre optisch weniger wahrnehmbar, sofern eine Höhenbegrenzung erfolgt. Allerdings wirkt insbesondere die verkehrliche Erschließung über das tiefer gelegene Teilgrundstück des ehemaligen Krankenhauses besondere Schwierigkeiten auf. Zum einen würde eine den Höhengsprung überwindende Erschließungsstraße die Parkanlage in diesem Teil irreversibel zerstören. Zum anderen würde sie zugleich die Qualitäten der besonderen Lage für höherwertiges Wohnen in inakzeptabler Weise schmälern. Von daher ist eine landschaftsräumlich und städtebaulich vertretbare Lösung nur unter folgenden Randbedingungen vorstellbar:

1. Die Erschließung einer möglichen Bebauung auf der höhergelegenen Wiesenfläche erfolgt, ebenso wie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, über eine im Höhengniveau des ehemaligen Krankenhauses anfahrbare Tiefgarage. Auf diesen Zusammenhang von hochwertigen Stadthäusern und Tiefgaragenanlage weist auch das GMW in seinem Schreiben vom 15.08.05 an die Fachverwaltung deutlich hin.
2. Die für diese Lösung einer in den Hang eingebrachten Tiefgaragenanlage erforderliche Beseitigung der Parkwegeverbindung und der sie begleitenden Kastanien-Allee wird unmittelbar nach Abschluss der baulichen Maßnahme durch Wiederherstellung rückgängig gemacht.
3. Um den auch bei Neupflanzung verbleibenden Qualitätsverlust auszugleichen, ist im Rahmen der Neubebauung ein Abbruch der westlich davon gelegenen baulichen Anlage (derzeit DLRG-Nutzung) als Kompensation und Aufwertung der Parkanlage anzustreben.

Mit dieser anskizzierten Planungskonzeption sind derzeit noch eine Vielzahl offener Fragen und notwendiger Vorprüfungen verbunden, so dass eine Gesamtbewertung seriös erst im weiteren Verfahren erfolgen kann. Diese Fläche kann somit eine ernsthaft zu prüfende Option im Rahmen des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens sein.

Vorteil: Die höhere Ausnutzbarkeit von Baurechten bei weitgehendem Erhalt der Parkanlage würde den Verfahrensaufwand eher rechtfertigen. Hinzu käme die Chance das Gebäude Nr. 45 zu entsiegeln und die übrigen Grünbestandteile planrechtlich abzusichern.

Nachteil: Höherer Kostenaufwand durch Bau der Tiefgaragenebene; es ist ein Investor für die Gesamtmaßnahme erforderlich.

#### 5. Verfahrensrechtliche Konsequenzen und Schlussfolgerung:

Die Verwaltung ist beauftragt worden ein Bauleitplanverfahren einzuleiten mit dem Ziel ausschließlich hochwertige Wohnbebauung zuzulassen. Abgesehen davon, dass diese Zielvorgabe ein breites Spektrum zulässt (von Stadthäusern bis Einfamilienhäusern) und nur bedingt über Festsetzungen steuerbar ist (bspw. über GRZ/GFZ, Haustypen) scheint eine klare Vorgabe des Planungszieles an diesem sensiblen Standort unvermeidlich. Im Rahmen einer politischen Vorberatung sollen die Konsequenzen verdeutlicht werden, die bereits jetzt absehbar sind und vor der Einleitung eines Planverfahrens in Form einer ersten Grobabschätzung ohnehin abgearbeitet werden müssten. Denn auch im Bauleitplanverfahren sind die bestehenden öffentlichen Belange zu beachten. Die Nutzungsänderung der Parkanlage oder Teilen davon kann nur mit der Dringlichkeit zur Realisierung eines höherrangigen Interesses begründet und abgewogen werden. Die Argumentation einer dringend erforderlichen Bereitstellung von Wohnraum dürfte in dem Zusammenhang zumindest in sofern fragwürdig sein, da diese Diskussion im Zuge der FNP-Aufstellung zu Ausweisungen an anderen zu bevorzugenden Stellen führten, die vorrangig zu beplanen sind.

Weiterhin ist das Gebot maßgebend, den Innenbereich zu verdichten und den Außenbereich nur in den begründeten Fällen (siehe FNP) zu beplanen. In dem Zusammenhang ist festzustellen, dass aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur des Bezirkes Ronsdorf die Nachfolgenutzung von aufgegebenen Grundstücken im Sinne dieses Gebotes grundsätzlich sinnvoll ist, eine weitere Reduzierung von bestehenden innerbezirklichen Grünflächen und Parkanlagen aufgrund des knappen Angebotes jedoch kritisch gesehen werden muss.

Das bereits am 21.06.05 an den OB gerichtete Schreiben des Rheinischen Vereins für Denkmalpflege (RVL) ist insofern beachtlich, da diese Anregung auch im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung Eingang in die Abwägung zum Bebauungsplan finden würde. Im übrigen ist nicht auszuschließen, dass auch in diesem Fall mit ähnlichen Widerständen aus der Bevölkerung wie bereits bei der Luhsfelder Höhe zu rechnen ist; hierauf deutet die aktuelle Presseberichterstattung bereits hin.

Für altengerechtes Wohnen beispielsweise würde zwar derzeit ein aktuelles, eher begründbares öffentliches Interesse bestehen als für die Bereitstellung höherwertigen Wohnraumes. Dieses Planungsziel wurde bereits innerhalb der Verwaltung für den Standort vorüberlegt und wird auch in der Stellungnahme des RVL als Empfehlung formuliert. Ob damit aber auch ein Eingriff in die Parkanlage begründet werden kann, scheint fraglich. Selbst wenn nur geringfügig in die Wiesenfläche entlang der Staubenthaler Str. eingegriffen würde, wäre der Charakter der Parkanlage in seinem Gesamterscheinungsbild unwiderruflich zerstört, auch wenn an anderer Stelle ein mehrfacher Ausgleich realisiert würde. Was die Schwere des Eingriffes in die Parkanlage je nach Bauumfangsangelegenheit ist festzustellen, dass dieser Belang durch das seit 24.06.2004 gültige BauGB und die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes einen formell höheren Begründungsaufwand nach sich zieht.

Von daher wird empfohlen, über ein Bauleitplanverfahren für die Fläche des ehemaligen Krankenhauses neues Baurecht zu schaffen und für die in Variante C aufgezeigte Teilfläche – nicht zuletzt aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen – die Realisierungsmöglichkeiten sorgfältig mitzuprüfen. Gleichzeitig sollte die Parkanlage insgesamt in den Geltungsbereich aufgenommen und die schützenswerten ökologischen Elemente mit entsprechenden Festsetzungen abgesichert werden. Weiterhin könnte eine Teilkompensation durch den

Abriss des Gebäudes Nr. 45 und der damit zu erzielenden Entsiegelung mitbetrachtet werden, um so einen Beitrag zum Interessenausgleich zu leisten.

Im Rahmen dieses Berichtes ist lediglich eine erste Voreinschätzung der auffälligsten Belange möglich. Unberücksichtigt bleiben muss zunächst der im Zuge des Verfahrens routinemäßig anfallende weitere Untersuchungsaufwand für Versickerung, Altlasten und sonstige noch festzustellende Belange, der als erster Verfahrensschritt im Zuge der Planungskonferenz als verwaltungsinternes Abstimmungsgremium vor der Einleitung des Verfahrens zu ermitteln ist.

## **Anlagen**

Anlage 01: Bestandsplan

Anlage 02: Variante A

Anlage 03: Variante B

Anlage 04: Variante C