

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Uwe Graurock 563 6621 563 8419 uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	20.08.2008
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0395/08</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>07.10.2008</b>	<b>Bezirksvertretung Ronsdorf</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>21.10.2008</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 1089 - Staubenthaler Str -          (Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 25 und Bebauungsplanverfahren)          Beschleunigter Bebauungsplan nach § 13 a BauGB          - Aufstellungsbeschuß -</b>		

### Grund der Vorlage

Beschluss des Ausschusses Bauplanung vom 29.11.05

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst den Bereich des Klinikgrundstückes einschließlich Parkanlage zwischen Staubenthaler Str. und südlich der Abzweigung Staubenthaler Höhe gelegen, wie in Anlage 01 näher zeichnerisch dargestellt.
2. Die Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 1089 –Staubenthaler Str.- wird für den unter Beschlußpunkt 1. genannten Geltungsbereich gem. § 2 Abs. 1 beschlossen.
3. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes kann daher abgesehen werden. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird verzichtet. Stellungnahmen können im Rahmen der Offenlage erfolgen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

### Unterschrift

Jung

## Begründung

Im Jahr 2005 wurde ein Grundsatzbeschluss herbeigeführt, in dem der Umfang der Bebauung durch die BV und den Fachausschuss beschlossen wurde. In der Drucksache VO/0920/05 Neuf. sind bereits wesentliche Erläuterungen zum Anlass der Planung, zu den planungsrechtlichen Voraussetzungen und zu den Wesensmerkmalen des Planungsraumes erfolgt. Daher kann auf eine sich wiederholende Detaildarstellung unter Bezugnahme auf die bereits in der BV Ronsdorf und im Ausschuss Bauplanung bekannten Drucksache verzichtet werden.

Mit Beschluss des Ausschusses Bauplanung vom 29.11.2005 wurde die Verwaltung beauftragt, Baurecht für das Baufeld des Klinikgebäudes in der Staubenthaler Str. in Wuppertal-Ronsdorf zu schaffen. Der Beschluss lautete:

„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.“

Zugestimmt wurde damit einem Baurecht für die Fläche des bestehenden Gebäudes und einer weitergehenden Prüfung der Bebaubarkeit der westlich dahinterliegenden Wiesenfläche. Die angrenzende Parkanlage sollte als solche erhalten und geschützt werden.

Die Ausschreibung für das städtische Grundstück wurde seitdem durch das GMW vorbereitet. Die zunächst in Aussicht gestellte Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB wurde zurückgestellt. Letztendlich kann nur über ein Planverfahren das städtebauliche Anforderungsprofil hinreichend fixiert werden, das wiederum die Grundlage für ein durchzuführendes europaweites Ausschreibungsverfahren abbilden soll.

Aufgrund der im Grundsatzbeschluss erfolgten umfangreichen inhaltlichen Vorklärung kann nunmehr über ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB Baurecht hergestellt werden, das die im Rahmen der politischen Vorklärung eingebrachten Umweltbelange mit berücksichtigt. Hinzu kommt die Tatsache, dass mit dem Verfahren lediglich ein ursprünglich ohnehin nach § 34 BauGB bebaubares Grundstück mit nur geringen städtebaulichen Auswirkungen legitimiert werden soll. Der Flächennutzungsplan sieht derzeit noch Gemeinbedarfsfläche bzw. Grünfläche vor, eine Berichtigung zur Wohnbaudarstellung wird analog § 13 a (2) 2. BauGB im Anschluss vorgenommen. Die geplante Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes wird in seiner geplanten Abgrenzung übernommen. Eine Vorprüfung zu möglichen Auswirkungen in Bezug auf das FFH-Gebiet Gelpe-Saalbach hat keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) erbracht, sodass keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich sind.

Bauliche Nutzungsvorstellungen seitens des GMW gehen derzeit von einem Ärztehaus, ggf. mit hochwertiger Wohnnutzung bspw. in Form von Stadthäusern aus. Offen ist derzeit noch, ob das Baurecht an ein konkretes Vorhaben angelehnt werden soll oder ob ein pauschales Baurecht vorgesehen wird. Es ist angedacht in Abweichung zum Grundsatzbeschluss die Bebaubarkeit auf die Fläche des Nebengebäudes aufzuweiten, das sich in einem baulich abgängigen Zustand befindet. Durch die Überplanung soll einem absehbaren städtebaulichen Missstand vorgebeugt werden. Zu diesem Zweck kann bei Bedarf eine zweite Erschließung über die Staubenthaler Höhe angelegt werden.

Die umfangreichen Beiträge des Rheinischen Vereins für Denkmalpflege im Rahmen der politischen Vorklärung sind bereits in das Plankonzept mit eingeflossen, werden aber auch weiterhin innerhalb des Planverfahrens im Zuge der Abwägung mit berücksichtigt. Insbesondere die planungsrechtliche Sicherung der Freiräume und der ökologischen Bestandteile neben der Baurechtsausweisung für das Baufeld des Klinikgebäudes sollen zur ökologischen Werterhaltung beitragen. Das vorhandene Fußwegenetz soll weitgehend erhalten bleiben und im Zusammenhang mit der Neubebauung ein attraktives Umfeld bilden.

Im Anschluss an die Offenlegung des Planes soll im Laufe des Jahres 2009 ein Wettbewerbsverfahren erfolgen, um eine hohe städtebauliche Qualität in einem sensiblen Planungsbereich zu sichern.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Untersuchungskosten sind mit der verwaltungsinternen Arbeitsleistung abgegolten.

### **Zeitplan**

Der zeitliche Ablauf ist von den weiteren Ausschreibungsbedingungen abhängig.

### **Anlagen**

Anlage 01: Anlageplan mit Geltungsbereich und geplanter Ausweisung

Anlage 02: Liste Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung

Anlage 03: Lageplan zur Flächennutzungsplanberichtigung – rechtswirksame Fassung-

Anlage 04: Lageplan zur Flächennutzungsplanberichtigung – geplante Fassung –

Anlage 05: Legende zum Flächennutzungsplan