

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Sylvia Winkler
	Telefon (0202)	563 4208
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	sylvia.winkler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.01.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/0003/21 öffentlich
Sitzung am Gremium Beschlussqualität 02.02.2021 BV Ronsdorf Empfehlung/Anhörung 18.02.2021 Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen Entscheidung		
Bebauungsplan 1231 - Friedenshort - - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Erweiterung des Altenheimes „Friedenshort“ und Ausweisung einer Wohnbaufläche

Beschlussvorschlag

1. Die Erweiterung des Geltungsbereichs für den Bereich der Straße Friedenshort, wie in Anlage 04 kenntlich gemacht, wird beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB insgesamt zum Bebauungsplan 1231 – Friedenshort – eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den Bebauungsplan ein. Widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Wuppertal Ost treten mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 1231 – Friedenshort – einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht wird für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Aufgrund der Neuregelung des Wohnungsteilhabegesetzes (WTG) und des Landespflegegesetzes muss das Altersheim Friedenshort aufwendig umgebaut bzw. teilweise neugebaut werden. Für die notwendige Finanzierung des Umbaus soll auf einem benachbarten Grundstück, welches dem Altersheim gehört, Baurecht geschaffen werden, danach für Wohnbauzwecke bebaut werden.

Das Altersheimgrundstück befindet sich als Insellage im Außenbereich inmitten der „Ronsdorfer Anlagen“. Baurechtlich ist dieser Bereich derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Eine Genehmigungsfähigkeit zur Errichtung der geplanten Anlagen ist daher derzeit nicht gegeben. Es stellte sich also die Frage inwiefern das Altersheim in dieser Lage erweitert werden kann.

Die für Wohnbebauung neu vorgesehene Fläche liegt südlich des Altenheimes und ist derzeit als Grünland genutzt. Im Flächennutzungsplan ist die Wiese als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage dargestellt. Obwohl nördlich und südlich von Bebauung umgrenzt, entzog sich die Fläche aufgrund ihrer Größe der Genehmigungsfähigkeit gem. § 34 BauGB. Im Landschaftsplan Ost wird die Grünfläche mit der Zielsetzung: Erhaltung geführt.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (106. Änderung des Flächennutzungsplans).

Das Altersheim soll im rückwärtigen Bereich, in Richtung des Gartens erweitert werden. Die Erweiterung beinhaltet nicht nur Altenheimplätze sondern auch Wohneinheiten für betreutes Wohnen in denen nach Bedarf verschiedene Leistungen dazu gebucht werden können. Die städtebauliche Lage der Gebäude, die Anordnung der notwendigen Stellplätze, sowie die Gestaltung der Freiflächen des Grundstückes ist zusammen mit dem Projektträger entwickelt worden. Auf der südlich gelegenen Freifläche sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit der dazugehörigen Tiefgarage entstehen. Besucherstellplätze entstehen ebenerdig an der Straße Friedenshort.

Der geplanten neuen Nutzungen führen zu einem Ausbaubedarf eines Teilstückes der Straße „Friedenshort“. Dabei wird sowohl eine ordnungsgemäße Entwässerung berücksichtigt als auch die sichere Führung des Fußgängerverkehrs. Insgesamt wird die Straße Friedenshort im Geltungsbereich des Bebauungsplans (einschl. eines neu anzulegenden Fußweges) eine größere Breite in östlicher Richtung erhalten. Der Waldbereich der Ronsdorfer Anlagen wird dabei nicht berührt.

Die Begebenheiten des Arten- und Naturschutzes sind von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal untersucht worden. Die Ergebnisse sind in der Artenschutzprüfung in der Begründung des Bebauungsplanes und im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist als Anlage 05 beigelegt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat im November 2016 stattgefunden und die frühzeitige Bürgerdiskussion erfolgte im Juli 2017. Die Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 01 dargestellt.

Kosten und Finanzierung

Die Verfahrenskosten sind vom Projektträger zu übernehmen. Darüber hinaus trägt er auch die Kosten für den erforderlichen Ausbau der Erschließungsanlagen.

Zeitplan

Satzungsbeschluss	III. Quartal 2021
Rechtskraft	IV. Quartal 2022

Anlagen

Anl. 01 – Würdigung der Stellungnahmen
Anl. 02 – Begründung des Bebauungsplanes
Anl. 03 – Bebauungsplankarte
Anl. 04 – Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Anl. 05 – Umweltbericht