

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Dirk Kasten
	Telefon (0202)	563 6672
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	30.01.2012
	Drucks.-Nr.:	VO/0033/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
08.05.2012	Bezirksvertretung Barmen	Entgegennahme o. B.
08.05.2012	Bezirksvertretung Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
20.06.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen Entscheidung	
Bebauungsplanverfahren Nr. 1066 - Engineering Park Wuppertal (GOH-Kaserne) - 2. Änderung des Bebauungsplanes - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Anpassung des Baurechtes um die Nachfolgenutzung der vorhandenen denkmalgeschützten Villa zu unterstützen.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1066 – Engineering Park Wuppertal – erfasst einen Bereich nördlich der L 419 und westlich der Straße Erich-Hoepner-Ring, wie dieser aus der Anlage 02 ersichtlich ist.
2. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1066 – Engineering Park Wuppertal – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich beschlossen.
3. Das Verfahren wird nach den Regelungen des § 13 BauGB durchgeführt, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die sinnvolle Nachnutzung der im Plangebiet vorhandenen und denkmalgeschützten bergischen Villa begleitet werden. Die Villa wurde ehemals im Rahmen der militärischen Nutzung des Geländes als Offizierskasino genutzt und steht seit dem Abzug der Bundeswehr leer. Eine Zwischennutzung erfolgt derzeit durch den Wachschatz.

Es ist nun seitens eines privaten Investors vorgesehen, in der Villa eine Hotelnutzung zu etablieren. Diese Planung ist ausdrücklich zu begrüßen, um damit den langfristigen Erhalt des Denkmals zu erreichen. Da aber in dem Gebäude aufgrund der Baustruktur und mit Blick auf den Denkmalschutz nur wenig Gästezimmer untergebracht werden können, soll die Villa in einem zweiten Bauabschnitt durch ein modernes Gästehaus als separates Gebäude ergänzt werden. Es ist mittelfristig vorgesehen, das neue Gebäude mittels eines Verbindungsgangs denkmalgerecht an die Villa anzubinden. In der Villa sind die repräsentativen Nutzungen (Empfang, Konferenzzimmer, Gastronomiebereich) und Gästezimmer untergebracht, während im Neubau im Wesentlichen Gästezimmer vorgesehen sind.

Aufgrund der derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1066 ist zurzeit die Errichtung des Gästetraktes nicht möglich, da das Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen würde. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist in dem gewünschten Umfang bauplanungsrechtlich nicht möglich. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll deswegen die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der Vorplanung erweitert werden. Gleichzeitig ist die Festlegung von maximalen Gebäudehöhen vorgesehen, damit gewährleistet wird, dass das neue Gebäude sich der bergischen Villa hinsichtlich der Bauhöhe maßstabsgerecht angliedert.

Im Vorfeld zu diesem Planverfahren wurde bereits eine Vorabstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege als auch der Unteren Denkmalbehörde der Stadt vorgenommen. Diese haben zunächst keine generellen Bedenken gegen die Planung erhoben, eine weitere Beteiligung im Verfahren ist aber erforderlich. Des Weiteren wurde der unmittelbar südlich angrenzende Grundeigentümer mit in die Planung eingebunden, um u.a. die gemeinsame Erschließungssituation zu klären. Auch von dieser Seite aus wurden bislang keine Bedenken gegen die Planung erhoben. Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss ist eine Konkretisierung der Planung seitens des Vorhabenträgers erforderlich, um einen architektonischen Abgleich mit dem Denkmal und der Gesamtsituation vornehmen zu können. Das Projekt soll diesbezüglich auch dem Gestaltungsbeirat der Stadt vorgestellt werden. Die abgestimmte Architektur soll dann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger verbindlich festgelegt werden.

Derzeit ist nicht ersichtlich, dass weitere private oder öffentliche Belange durch die Planung betroffen sein könnten, deswegen wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange verzichtet. Die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planung beteiligt (Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen

0

Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern **0**
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen **0**

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Aufgrund des kleinen Änderungsbereiches und der projektbezogenen Planung können aus dem Planverfahren keine relevanten Auswirkungen auf die demografische Entwicklung abgeleitet werden.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch das Planverfahren keine Investitionskosten.

Zeitplan

3. Quartal 2012 Offenlegungsbeschluss und Auslegung der Planung
4. Quartal 2012 Satzungsbeschluss und Rechtskraft der Planung

Anlagen

Anlage 01 Übersichtskarte zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1066
Anlage 02 Plankarte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1066
Anlage 03 textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1066
Anlage 04 Begründungsentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1066