

# 2. Änd. Bebauungsplan Nr.1066 -Engineering Park Wuppertal-

Begründung

Satzungsbeschluss

Stand Juli 2013

## **Geltungsbereich der 2. Änderung**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1066 – Engineering Park Wuppertal – erfasst den Grundstücksbereich des ehemaligen Offizierskasinos nördlich der L419 und westlich der Straße Erich-Hoepner-Ring.

## **Ziel der Planung / Planinhalte**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die sinnvolle Nutzung der vorhandenen und denkmalgeschützten Villa begleitet werden. Durch einen Investor wurde die Villa jüngst zu einem Hotel umgebaut. Da aber in dem Gebäude aufgrund der Baustruktur und mit Blick auf den Denkmalschutz nur wenige Gästezimmer untergebracht werden können, soll die Villa zukünftig durch einen modernen Gästetrakt als separates Gebäude ergänzt werden. Es ist vorgesehen, das neue Gebäude mittels eines Verbindungsgangs denkmalgerecht an die Villa anzubinden. In der Villa sind die repräsentativen Nutzungen (Empfang, Salon, Gastronomiebereich) und einige wenige Gästezimmer untergebracht, während im Neubau zusätzliche Gästezimmer und Nebenräume errichtet werden sollen. Aufgrund der geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1066 in seiner Ursprungsfassung wäre die Errichtung des Gästetraktes an der gewünschten Stelle nicht möglich, da das Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen würde. Diesbezüglich werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Baugrenzen nun im erforderlichen Umfang angepasst. In diesem Zusammenhang ist die Festlegung von maximalen Gebäudehöhen vorgesehen, damit gewährleistet wird, dass das neue Gebäude sich an die Villa maßstabsgerecht angliedert.

## **Denkmäler**

Die im Plangebiet vorhandene denkmalgeschützte Villa (Villa Braus, Baujahr 1907) wurde seit ca. 1936 als Offizierskasino genutzt. Seit dem Abzug der Bundeswehr im Jahre 2004 stand die Villa bis zum Jahr 2012 im leer. Bestandteil des Denkmals ist zudem die dem Villengebäude vorgelagerte Freifläche mit Wagenauffahrt. Ein ehemals vorhandener Springbrunnen ist leider verloren gegangen. Die den ortstypischen "Bergischen Stil" repräsentierende Villa stellt sich vor Ort als qualitätvolle Architektur dar und ist, was Außenbau und Innenraumstrukturen betrifft, vollständig erhalten.

Der derzeit geltende Bebauungsplan erfasst die Villa durch die Umfassung mit Baugrenzen. Die derzeitige Nutzung als Hotel bietet eine hervorragende Möglichkeit zur sinnvollen Nutzung ohne das in die innere oder äußere Gestaltung des Denkmals übermäßig eingegriffen werden musste. Der für eine wirtschaftlich langfristige Hotelnutzung erforderliche zusätzliche Gästetrakt muss diesbezüglich als Zugeständnis hingenommen werden. Das neue Gebäude soll abgerückt von der Villa errichtet werden und erhält seine Verbindung zum Haupthaus über einen möglichst transparenten Verbindungsgang. Die Planung wurde im Dialog mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege als auch mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt geführt, welche der Planung zugestimmt haben.

## **Baugebiet / Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Baugebietsausweisung GE wird beibehalten, da die Nutzungsart „Hotel“ innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig ist. Die Baugrenzen wurden entsprechend des vorliegenden architektonischen Entwurfes dicht an den geplanten Gästetrakt und den Verbindungsgang angelegt. Um eine angemessene Höhe des Gästetraktes zu der Villa einzuhalten, wurde die Festsetzung von verschiedenen maximalen Gebäudehöhen vorgesehen, die auf den geplanten Verbindungsgang, den Hauptgebäudekörper und das Staffelgeschoss abgestimmt sind. Aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhen kann für dieses Baufeld auf

die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Des Weiteren ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind demnach Gebäude mit seitlichen Grenzabständen aber ohne Beschränkung der Länge. Durch diese Festsetzungen kann sowohl die Hotelerweiterung als auch die südwestlich angrenzende Baufläche mit seiner vorgesehenen Bebauung entsprechend erfasst werden. Die Ausnutzungskennzahlen für die GRZ und GFZ werden nicht verändert, da die derzeitigen Werte ausreichend sind, um die Planung verwirklichen zu können. Die angemessene Grundstücksnutzung ist damit gewährleistet.

### **Ökologische Auswirkungen / ASP**

Die Planung hat keine erkennbaren relevanten ökologischen Auswirkungen zur Folge. Die Ausweitung der Baugrenzen erfasst zwar einen Bereich der mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist, eine geschützte Biotopstruktur liegt aber nicht vor. Des Weiteren sind in diesem Bereich bereits Eingriffe in die Natur und die Landschaft durch das bestehende Planrecht zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Tierarten gemäß den Kriterien der „Allgemeinen Artenschutzprüfung“ liegen nicht vor.

### **UVPG / Immissionsschutz**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine immissionsschutzrechtlichen Probleme zu erwarten. Insbesondere wird durch die Planänderung kein Vorhaben ermöglicht, welches gemäß den Regelungen des UVPG / UVPG NRW die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde.

### **Verfahren**

Das Verfahren wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Mit der Erweiterung der Baugrenzen sind mit Blick auf das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das Verfahren Anwendung finden konnte. Auf eine allgemeine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde 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 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Projektentwickler des Engineering Parks Wuppertal hat der Planung zugestimmt. Des Weiteren wurde der unmittelbar angrenzende Grundeigentümer mit in die Planung eingebunden, auch von dieser Seite aus wurden keine Bedenken gegen die Planung erhoben. Im Rahmen der erfolgten allgemeinen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **Städtebauliche Kennziffern**

Neu zuschaffende überbaubare Grundfläche

ca. 350 m<sup>2</sup>