

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dirk Kasten 563 6672 563 8035 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.02.2016
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0130/16</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>24.02.2016</b>	<b>BV Elberfeld-West</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>25.02.2016</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 634 - Briller Viertel - 4. Änderung des Bebauungsplanes (mit Flächennutzungsplanberichtigung 104B) - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Steuerung der Nachfolgenutzung der Villa Amalia

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – erfasst den Bereich des Grundstückes Briller Straße 117 und 117a – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### Einverständnisse

Entfällt

### Unterschrift

Mucke

## **Begründung**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – soll die Nachfolgenutzung des Grundstückes Briller Straße 117, 117a (Villa Amalia) vorbereitet und städtebaulich gesteuert werden. Ursprünglich sollte die erforderliche bauplanungsrechtliche Neuregelung des Grundstückes mit seiner Größe von ca. 9.200 m<sup>2</sup> im Rahmen der derzeit laufenden 3. Änderung des Bebauungsplanes 634 erfolgen. Allerdings zeigt sich, dass mit Blick auf die Belange des Denkmalschutzes, des Städtebaus, der Architektur aber auch den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Investors hier noch eine weitere Konkretisierung des Projektes erforderlich ist. Um aber die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht zeitlich zu verzögern wird dieser Grundstücksbereich nun von der 3. Änderung ausgenommen. Die übrigen Änderungsinhalte der 3. Änderung sind soweit konkretisiert, dass die Planung zur öffentlichen Auslegung gebracht werden kann, siehe hierzu Drucksache VO/2144/16.

Bei dem Gebäude der 1883-84 erbauten Villa Amalia handelt es sich um ein Beispiel der großbürgerlichen Landhausarchitektur. Die Villa ist Bestandteil des Briller Viertels als eines der größten gründerzeitlichen Viertel Deutschlands. Nach einem längeren Leerstand und drohenden Verfall des Gebäudes sowie weiterer Gebäude auf dem Grundstück wurde das gesamte Areal im Jahr 2015 durch ein Aachener Immobilien Unternehmen gekauft. Das Unternehmen hat nun zwischenzeitlich zwei nicht mehr benötigte Gebäude abreißen lassen.

Auf den frei gewordenen Grundstücksteilen sollen nach den Vorstellungen des Unternehmens Mehrfamilienhäuser in Ergänzung der denkmalgeschützten Villa und des ebenso denkmalgeschützten ehemaligen Kutscherhauses (Remise) errichtet werden nicht zuletzt um eine angemessene Nutzung des sehr großen Grundstückes zu erreichen.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung sollen die Planungsabsichten weiter konkretisiert und festgelegt werden.

Das Planverfahren wird nach den Regelungen des § 13a BauGB (Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt). Aufgrund des gegebenen Zusammenhangs mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 634 ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen da mit den Plänen kumulativ eine Grundfläche von größer 20.000 m<sup>2</sup> kleiner 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden soll. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes 634 wurde jüngst eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Diese beinhaltete zu dem Zeitpunkt der Prüfung den Gebietsteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634, so dass auf die Vorprüfung Bezug genommen werden kann. Die Vorprüfung hat unter Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergeben, dass keine formelle Umweltprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz durchgeführt werden muss.

Mit den Plänen sollen im Wesentlichen die älteren planungsrechtlichen Festsetzungen an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden. In dem Zug ist die Umwandlung von Gemeinbedarfsflächen in Bauflächen (allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete) vorgesehen. Da aber die Gemeinbedarfsflächen bereits umfänglich bebaubar waren und ansonsten nur geringe Veränderungen der Baugrenzen vorgesehen sind, ist mit der Gesamtplanung keine relevante Ausweitung der bebaubaren Grundflächen verbunden. Insgesamt ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Planung erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das Ergebnis der Vorprüfung ist als Anlage beigefügt.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes (104B): Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereiches bleibt gewahrt. Eine entsprechende landesplanerische Anfrage wurde bereits im Zuge der 3. Änderung gestellt, Bedenken wurden nicht geäußert.

Aufgrund der Lage im Briller Viertel soll nach der Konkretisierung der Planungen diese im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal beraten werden.

## **Demografie-Check**

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	<b>+</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>0</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 sollen vorhandene Baudenkmäler einer sinnvollen langfristigen Nutzung zugeführt werden. Über die avisierten zusätzlichen Mehrfamilienhäuser kann Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Relevante Auswirkungen auf die Zielaspekte des Demografie-Checks sind nicht zu erwarten.

## **Kosten und Finanzierung**

entfällt

## **Zeitplan**

- 2. Quartal 2016 – Offenlage der Planung
- 3. Quartal 2016 – Rechtskraft der Planung

## **Anlagen**

- Anlage 01 – Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634
- Anlage 02 – Vorprüfung des Einzelfalls