

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Satzungsbeschluss</b>  | 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:  | 13.03.2017                               |
|   | <b>Drucks.-Nr.:</b>   | <b>VO/0147/17</b><br>öffentlich          |
| Sitzung am  | Gremium   | Beschlussqualität                        |
| <b>03.05.2017</b>   | <b>BV Elberfeld-West</b>  | <b>Empfehlung/Anhörung</b>               |
| <b>04.05.2017</b>   | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung,<br/>Wirtschaft und Bauen</b> | <b>Empfehlung/Anhörung</b>               |
| <b>10.05.2017</b>   | <b>Hauptausschuss</b>   | <b>Empfehlung/Anhörung</b>               |
| <b>15.05.2017</b>   | <b>Rat der Stadt Wuppertal</b>                                  | <b>Entscheidung</b>                      |
| <b>Bebauungsplan 634 - Funckstraße -<br/>4. Änderung des Bebauungsplanes (mit Flächennutzungsplanberichtigung 104B)<br/>- Satzungsbeschluss -</b> |   |  |

### Grund der Vorlage

Steuerung der Nachfolgenutzung der Villa Amalia

### Beschlussvorschlag

1. Die nach der öffentlichen Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – vorgenommenen Änderungen des Planentwurfes gem. § 4a Abs. 3 S. 4 Baugesetzbuch werden, wie diese in der Bebauungsplankarte in grün kenntlich gemacht sind, beschlossen.
2. Die insgesamt zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
3. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 634 – Funckstraße – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### Einverständnisse

Entfällt

## Unterschrift

Meyer

## Begründung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die Nachfolgenutzung für das als Denkmal geschützte Gebäude Briller Straße 117 (Villa Amalia) und des ebenso denkmalgeschützten Gebäudes Briller Straße 117a (ehemaliges Kutscherhaus) vorbereitet. In diesem Zug werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen neu geordnet und der Umfang der ergänzenden Bebauung festgelegt.

Nach längerem Leerstand der Villa sowie weiterer Gebäude auf dem Gelände wurde das Grundstück durch einen Immobilienentwickler gekauft. Dieser hat das Ziel, die Villa wieder in eine adäquate Nutzung zu setzen und zudem hochwertigen Wohnraum in Form von drei zusätzlichen Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Zwischenzeitlich wurden nicht mehr benötigte Gebäude (ehemalige Kapelle sowie Wohntrakt des ehemaligen Altenheimes) die nicht unter Denkmalschutz standen abgerissen. Aktuell erfolgen innere Umbauten in der als Denkmal geschützten Villa.

Nach der Konkretisierung der Planung erfolgte in dem Zeitraum vom 28.12.2016 bis zum 03.02.2017 die öffentliche Auslegung der Planung unter zeitgleicher Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Seitens der Wuppertaler Stadtwerke erging die Anregung, den im Plangebiet bestehenden verrohrten Bachlauf des Hülsbecker Baches zu sanieren, da die Verrohrung starke Schädigungen aufweist. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde wäre es zudem insgesamt sinnvoll, den verrohrten Teil des Bachlaufes so zu verlegen, dass dieser außerhalb der nun festgelegten Baugrenzen liegt. Hierdurch könnten eventuelle Probleme im Rahmen einer Überbauung der Verrohrung vermieden werden.

Um im Bebauungsplan eine Trasse für einen alternativen Verlauf des verrohrten Bachlaufes zu berücksichtigen, wurden zwei durch Baugrenzen bestimmte Baufelder geringfügig (1 Meter) nach Westen verschoben und eine Fläche für ein Leitungsrecht eingetragen. Diese Änderungen wurden gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit den betroffenen Behörden und dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Rein redaktionell wird die im Plan eingetragene geschlossene Bauweise „g“ in die sich aus den festgesetzten Baufeldern zwangsweise ergebende und auch so vorgesehene offene Bauweise „o“ geändert. Hier handelt es sich allein um einen Übertragungsfehler.

Hemmnisse und Problemstellungen, die der Planung wirksam entgegen stehen, liegen nicht vor (siehe hierzu Anlage 01), so dass der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 gefasst werden kann.

In Folge der 4. Änderung wird der Flächennutzungsplan der Stadt im Wege der Berichtigung (104B) ohne eigenes Verfahren angepasst. Die ehemalige Darstellung „Gemeinbedarfsfläche“ wird durch die Darstellung „Wohnbaufläche“ ersetzt.

## 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 Planung wird die Nachfolgenutzung der beiden bestehenden Baudenkmäler und eine ergänzende Siedlungsentwicklung ermöglicht.

### **Kosten und Finanzierung**

Entfällt

### **Zeitplan**

2. Quartal 2017      Rechtskraft der Planung

### **Anlagen**

|           |  |
|-----------|--|
| Anlage 01 | Abwägungsvorschläge der Verwaltung zum Bebauungsplan 634 |
| Anlage 02 | Begründung zum Bebauungsplan 634                         |
| Anlage 03 | Plankarten des Bebauungsplanes 634                       |
| Anlage 04 | Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 634            |
| Anlage 05 | Plankarten zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes    |