

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Alexandra Paepcke 563 5643 563 8417 alexandra.paepcke@stadt.wuppertal.de
	Datum:	20.07.2009
	Drucks.-Nr.:	VO/0537/09 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.09.2009	Bezirksvertretung Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
29.09.2009	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 616/1 - Boltenberg - 2. Änderung des Bebauungsplanes - Aufstellungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Überprüfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere aus denkmalpflegerischer Sicht

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 616/1 umfasst den Bereich südlich der Wupper und östlich des Rutenbecker Weges, im Süden begrenzt durch die L 418; im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 616/2 an (Anlage 01). Der Geltungsbereich wird um einen Teilbereich an der Straße An der Waldau verkleinert.
2. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 616/1 wird für den unter Punkt 1 beschriebenen Geltungsbereich beschlossen.

Unterschrift

Frank Meyer

Begründung

Anlass:

Die Erbgemeinschaft des Grundstückes Zur Waldesruh 45 ist an die Stadt herangetreten, da die Zukunft des Grundstückes und insbesondere der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes ein großes Problem darstellt.

Bereits seit mehreren Jahren versucht die Erbgemeinschaft das Grundstück zu veräußern, da der jährliche Unterhalt des Gebäudes und die Pflege des Grundstückes eine große Belastung darstellt. Die anfallenden Summen sind nicht durch die zu erzielenden Einkünfte aus dem Grundstück gedeckt und auf Dauer nicht tragbar.

Es muss also dringend eine Nachfolgenutzung gefunden werden, die zum Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes und des Grundstückes beiträgt.

Die seit Jahren andauernden Verkaufsversuche sind aber bisher gescheitert, weil

- durch den stetigen Lärm der Autobahn ein ständiger Geräuschpegel herrscht, der das Grundstück stark beeinträchtigt,
- das existierende Baurecht im hinteren Bereich des Grundstückes lt. Aussagen von Bauträgern zu gering und daher nicht wirtschaftlich ist.

Bebauungsplan Nr. 616/1:

Der Bebauungsplan 616/1 -Boltenberg- wurde in seiner zurzeit gültigen Fassung der 1. Änderung am 27.05.1983 rechtsverbindlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich einige Baudenkmäler, die auch entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt worden sind.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück „Zur Waldesruh 45“ Baurecht für die unter Denkmalschutz gestellte „Villa Baum“ sowie für weitere Wohnungsbaumaßnahmen im hinteren Teil des Grundstückes in Form von sog. Baufenstern fest.

Weiterhin wurde die Festsetzung Denkmalschutz für das Gebäude zur Waldesruh 45 im Bebauungsplan nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

Aufgrund der anspruchsvollen und reichen Ausgestaltung der Villa und des landschaftsarchitektonisch hervorragend angelegten Parkes wurde im Rahmen eines 1985 durchgeführten denkmalschutzrechtlichen Unterschutzstellungsverfahrens trotz des vorhandenen Baurechts ergänzend die gesamte Parkanlage unter Denkmalschutz gestellt.

Die Villa Zur Waldesruh 45 ist in den Jahren 1901/1902 erbaut worden und besitzt eine reich gegliederte Klinker- /Sandsteinfassade mit mehreren erkerartigen Vorbauten und einen Wintergarten mit überdachter Terrasse. Vom Wintergarten aus gibt es eine Brücke, die in den umliegenden Park führt. Dieser Park ist im Stile der englischen Landschaftsgärten angelegt worden, weitgehend ungestört erhalten und mit künstlichen Hügeln, altem Baum- und seltenem Rhododendronbestand sowie einem Teich ausgestattet, der raffiniert kombiniert ist mit einem seitlich hoch aufragenden, künstlichen Tuffsteinfelsen mit oberhalb anschließender Aussichtsplattform.

Das erst nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes 1985 durchgeführte denkmalrechtliche Unterschützungsverfahren für den Landschaftsgarten konnte folglich in dem Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es nun, den gesamten Bebauungsplan insbesondere hinsichtlich seiner Festsetzungen zum Denkmalschutz zu überprüfen. Dafür ist es erforderlich, die im Plan getroffenen Festsetzungen mit den gegebenen örtlichen Verhältnissen zu vergleichen, um festzustellen ob die getroffenen Regelungen weiterhin städtebaulich sinnvoll sind.

Im Ergebnis sollen Bebauungsmöglichkeiten festgesetzt werden, die einerseits dem Charakter des Wohnviertels und den denkmalpflegerischen Anforderungen entsprechen, andererseits den Interessen der Anwohner Rechnung tragen.

Auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und den Planungsbegünstigten zur Übernahme der Planungskosten muss verzichtet werden, da bei der Planänderung zu viele Grundstückseigentümer von den Änderungen betroffen sein werden.

Die Bürger sollen frühzeitig am Verfahren beteiligt werden.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine investiven Kosten.

Zeitplan

- 3. Quartal 2009 - Aufstellungsbeschluss
- 1. Quartal 2010 - Offenlegungsbeschluss
- 4. Quartal 2010 - Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Anlagen

- Anlage 01: Geltungsbereich der Planänderung
- Anlage 02: Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung