

Beschlussvorlage	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:	17.12.2009
	Drucks.-Nr.:	VO/0960/09 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
10.02.2010	Bezirksvertretung Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
03.03.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1150 - Katernberger Straße / Am Buschhäuschen - - Einleitungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Lösung eines denkmalschutzrechtlichen Konfliktes

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1150V – Katernberger Straße / Am Buschhäuschen – erfasst einen Bereich, der im Norden durch die Katernberger Straße, im Westen durch die Straße Am Buschhäuschen, im Süden durch eine Waldfläche und im Westen durch die Grundstücksgrenze zur Katernberger Straße 87 bzw. des niederländisch reformierten Friedhofes gebildet wird, wie dieser in der Anlage 01 näher zeichnerisch dargestellt ist.
2. Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1150V wird für den unter 1. genannten Geltungsbereich gem. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Vorhabenträger eine Verpflichtungsvereinbarung über die gegenseitigen Rechte und Pflichten abzuschließen.
5. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 840 – Briller Viertel / Katernberger Straße – wird aufgehoben.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfasst einen Teilbereich des Briller Viertels im Stadtbezirk Elberfeld-West. Das Antragsgrundstück wird im wesentlichen geprägt durch die denkmalgeschützte aber sanierungsbedürftige Villa „Am Buschhäuschen 70“. Die Villa bildet hierbei zusammen mit dem großen Garten / Parkgrundstück samt denkmalgeschützten Pavillon ein einprägsames Ensemble. Die privaten Grundeigentümer des Antragsgrundstückes versuchen seit Jahren ein wirtschaftlich tragfähiges Sanierungs- und Nutzungskonzept für die Villa Am Buschhäuschen 70 zu entwickeln. Dieses gestaltet sich aufgrund der Architektur der Villa und den zu beachtenden denkmalschutzrechtlichen Belange als ausgesprochen schwierig. Ohne die Vermarktung eines bislang nicht verwirklichten Baurechtes an der Straße Am Buschhäuschen sehen sich die Eigentümer nicht in der Lage, die Sanierung und den Erhalt der Villa finanziell tragen zu können. Letztgenanntes Baurecht, welches im bestehenden Bebauungsplan Nr. 840 festgesetzt ist, kann aber mit Blick auf den denkmalwerten Garten nicht umgesetzt werden ohne das gesamte Ensemble zu zerstören. Der seit Jahren parallel versuchte Verkauf der Immobilie im derzeitigen Zustand führte ebenso nicht zum Erfolg.

Um die aufgezeigte Problematik zu lösen wurde im Jahre 2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 840 eingeleitet (VO/0863/08, siehe Anlage 05a-c), da aber nur ein vorhabenbezogener Bebauungsplan den erforderlichen Gestaltungsspielraum zur Lösung der Problemstellung bietet, soll im Einvernehmen und auf Antrag der Grundeigentümer der Villa der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingeleitet werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1150 sollen nun die verschiedenen Problemstellungen gelöst und die hierfür erforderlichen bauplanungsrechtlichen Grundlagen erzeugt werden. Folgende Kernpunkte liegen der Planung zu Grunde:

- a) Erhalt des Ensembles der Villa mit Parkanlage und Pavillon.
- b) Verzicht auf das diesbezüglich kontraproduktive und nicht vollzugsfähige Baurecht an der Straße Am Buschhäuschen im Bebauungsplan Nr. 840.
- c) Schaffung von neuem Baurecht zwischen der Villa Am Buschhäuschen 70 und Katernberger Straße 87 für ein architektonisch anspruchsvolles Wohn- und Geschäftsgebäude unter Berücksichtigung der städtebaulichen, stadtgestalterischen und denkmalschutzrechtlichen Belange (eine weitergehende Vorstellung im Gestaltungsbeirat der Stadt ist vorgesehen).
- d) Schaffung von neuem Baurecht für die Errichtung von zwei hochwertigen freistehenden Einfamilienhäuser (eventuell mit Einliegerwohnung) im Hintergelände des Grundbesitzes Am Buschhäuschen Nr. 64 (Wohnhaus eines der Antragsteller) unter Berücksichtigung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Anforderungen.

Wesentlich für die Planung ist, dass die neu zu schaffende Bebauung sich hinsichtlich der Qualität in das Briller Viertel angemessen einfügt und den zu stellenden Anforderungen gerecht wird. Um diese von beiden Seiten (Grundeigentümer und Stadt) gewünschte Qualität auch rechtlich sichern zu können, soll die Planung über das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollzogen werden, da nur hiermit die notwendige Regelungstiefe erreicht werden kann. Mit der ursprünglich angedachten 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 840 ist dieses nicht in dem erforderlichen Maß möglich.

Mit dem Vorhabenträger wird nach dem erfolgten Einleitungsbeschluss eine Verpflichtungsvereinbarung abgeschlossen, in der die gegenseitigen Rechte und Pflichten festgelegt werden. Allerdings soll hier kein weiteres externes Planungsbüro für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinzugezogen werden. Die hier erforderlichen Arbeiten sollen durch die Fachverwaltung der Stadt geleistet werden. Dieses ist mit Blick auf den voraussichtlich geringen Verfahrensaufwand aus zwei Erwägungen gerechtfertigt und sinnvoll. Zum einen erachtet die Fachverwaltung den Betreuungsaufwand für das externe Planungsbüro für höher als die damit eigentlich zu erwartende Arbeitsentlastung und zum anderen besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Lösung des denkmalschutzrechtlichen Konfliktes (Baurecht kontra Denkmalschutz), der die Gemeinde zur Planung verpflichtet.

Die unter den o.g. Gesichtspunkten bereits im Jahr 2008 eingeleitete 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 840 – Am Buschhäuschen – wird nicht weiterverfolgt.

Die frühzeitige Information der Bürger über die Inhalte des Planverfahrens wird im Rahmen einer öffentlichen Podiumsdiskussion durchgeführt.

Kosten und Finanzierung

Die durch die Planung entstehenden externen Kosten, werden durch den Vorhabenträger getragen.

Zeitplan

1. Quartal 2010	Einleitungsbeschluss
3. Quartal 2010	Offenlage der Planung
4. Quartal 2010	Satzungsbeschluss und Rechtskraft der Planung

Anlagen

Anlage 01 -	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1150V
Anlage 02	Antrag des Vorhabenträgers
Anlage 03	Lageplan mit Projektskizze
Anlage 04a-d	Ansichten des Wohn- und Bürogebäudes an der Katernberger Str.
Anlage 05a-c	Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des BPL 840