

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:	23.01.2013
	Drucks.-Nr.:	VO/0071/13 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.03.2013	Bezirksvertretung Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
09.04.2013	Bezirksvertretung Barmen	Entgegennahme o. B.
17.04.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplanverfahren Nr. 1066 - Engineering Park Wuppertal (GOH-Kaserne) - 2. Änderung des Bebauungsplanes - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Anpassung des Baurechtes, um die Nachfolgenutzung der vorhandenen denkmalgeschützten Villa zu unterstützen.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1066 – Engineering Park Wuppertal – erfasst einen Bereich nördlich der L 419 und westlich der Straße Erich-Hoepner-Ring, wie dieser aus der Anlage 03 ersichtlich ist.
2. Die Offenlegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1066 – Engineering Park Wuppertal – wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich beschlossen, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird zeitgleich durchgeführt.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die sinnvolle Nachnutzung der im Plangebiet vorhandenen und denkmalgeschützten bergischen Villa unterstützt werden. Die Villa aus dem Jahr 1907 wurde ehemals im Rahmen der militärischen Nutzung des Geländes als Offizierskasino genutzt. Nach dem Abzug der Bundeswehr stand sie bis zum Jahr 2012 leer.

Ein privater Investor hat nun die Villa mit einem hohen Aufwand und unter Wahrung des Denkmalschutzes für die Hotelnutzung hergerichtet. Das Hotel ist seit Mitte des Jahres 2012 in Betrieb. Da aber in dem Gebäude aufgrund der Baustruktur und mit Blick auf den Denkmalschutz nur wenig Gästezimmer untergebracht werden konnten, soll die Villa in einem zweiten Bauabschnitt mittelfristig durch ein modernes Gästehaus als separates Gebäude ergänzt werden. Das neue Gebäude, welches bezüglich der Bauhöhe mit dem Denkmal korrespondiert, soll über einen möglichst transparenten Verbindungsgang denkmalgerecht an die Villa angebunden werden. In der Villa sind die repräsentativen Nutzungen (Empfang, Gastronomiebereich) sowie Gästezimmer untergebracht, während im Neubau im Wesentlichen Gästezimmer vorgesehen sind.

Aufgrund der derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1066 ist zurzeit die Errichtung des Gästetraktes nicht möglich, da das Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen würde. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist in dem gewünschten Umfang bauplanungsrechtlich nicht möglich. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll deswegen die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der Vorplanung erweitert werden. Gleichzeitig ist die Festlegung von gestaffelten Gebäudehöhen vorgesehen, um eine maßstabsgerechte Angliederung an die bergische Villa zu gewährleisten. Unter diesen Gesichtspunkten wurde am 20.06.2012 der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Im Vorfeld zu diesem Planverfahren wurde bereits eine Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege als auch der Unteren Denkmalbehörde der Stadt vorgenommen. Diese haben unter Wahrung der abgestimmten Rahmenbedingungen keine generellen Bedenken gegen die nun konkretisierte Projektplanung erhoben. Des Weiteren wurde der unmittelbar südlich angrenzende Grundeigentümer mit in die Planung eingebunden, um u.a. die gemeinsame Erschließungssituation zu klären. Auch von dieser Seite aus wurden keine Bedenken gegen die Planung erhoben. Die Gebäudeplanung wurde zwischenzeitlich soweit konkretisiert, dass die Offenlage des Bebauungsplanes erfolgen kann. Die Gebäudeplanung wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt vorgestellt, die Empfehlungen hieraus sind in die weitere Planung eingeflossen.

Als Anlage sind die aktuellen Ansichten des geplanten Projektes beigefügt. Es ist davon auszugehen, dass sich im Zuge der Konkretisierung des Projektes noch leichte Veränderungen ergeben werden.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	0
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	0
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Aufgrund des kleinen Änderungsbereiches und der projektbezogenen Planung können aus dem Planverfahren keine relevanten Auswirkungen auf die demografische Entwicklung abgeleitet werden.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch das Planverfahren keine Investitionskosten

Zeitplan

2. Quartal 2013	Offenlage
3. Quartal 2013	Satzungsbeschluss und Rechtskraft der Planung

Anlagen

Anlage 01	Übersichtsplan
Anlage 02	Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1066
Anlage 03	Planteil 1 zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1066
Anlage 04	Planteil 2 zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1066
Anlage 05	Ansichten