

2. Änd. Bebauungsplan Nr.1066 -Engineering Park Wuppertal-

Begründung

Offenlegungsbeschluss

Stand Februar 2013

Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1066 – Engineering Park Wuppertal – erfasst den Grundstücksbereich des ehemaligen Offizierskasinos nördlich der L419 und westlich der Straße Erich-Hoepner-Ring.

Ziel der Planung / Planinhalte

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die sinnvolle Nutzung der vorhandenen und denkmalgeschützten Villa begleitet werden. Es ist seitens eines privaten Investors vorgesehen, die Villa zukünftig als Hotel zu nutzen, dieses ist derzeit bereits erfolgt. Da aber in dem Gebäude aufgrund der Baustruktur und mit Blick auf den Denkmalschutz nur wenige Gästezimmer untergebracht werden können, soll die Villa zukünftig durch einen modernen Gästetrakt als separates Gebäude ergänzt werden. Es ist vorgesehen, das neue Gebäude mittels eines Verbindungsgangs denkmalgerecht an die Villa anzubinden. In der Villa sind die repräsentativen Nutzungen (Empfang, Salon, Gastronomiebereich) und einige wenige Gästezimmer untergebracht, während im Neubau zusätzliche Gästezimmer errichtet werden sollen. Aufgrund der derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1066 ist die Errichtung des Gästetraktes an der gewünschten Stelle nicht möglich, da das Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen würde. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Baugrenzen im erforderlichen Umfang angepasst werden. Zudem ist die Festlegung von maximalen Gebäudehöhen vorgesehen, damit gewährleistet wird, dass das neue Gebäude sich an die Villa maßstabsgerecht angliedert.

Denkmäler

Die im Plangebiet vorhandene denkmalgeschützte Villa (Villa Braus, Baujahr 1907) wurde seit ca. 1936 als Offizierskasino genutzt. Seit dem Abzug der Bundeswehr im Jahre 2004 steht die Villa leer. Bestandteil des Denkmals ist zudem die dem Villengebäude vorgelagerte Freifläche mit Wagenauffahrt. Ein ehemals vorhandener Springbrunnen ist leider verloren gegangen. Die den ortstypischen "Bergischen Stil" repräsentierende Villa stellt sich vor Ort als qualitätvolle Architektur dar und ist, was Außenbau und Innenraumstrukturen betrifft, vollständig erhalten.

Der derzeit geltende Bebauungsplan erfasst die Villa durch die Umfassung mit Baugrenzen. Die derzeitige Nutzung als Hotel bietet eine hervorragende Möglichkeit zur sinnvollen Nutzung ohne das in die innere oder äußere Gestaltung des Denkmals übermäßig eingegriffen werden müsste. Der für eine wirtschaftlich langfristige Hotelnutzung erforderliche Gästetrakt muss diesbezüglich als Zugeständnis hingenommen werden. Das neue Gebäude soll abgerückt errichtet werden und erhält seine Verbindung zum Haupthaus über einen möglichst transparenten Verbindungsgang. Die Planung wird im Dialog mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege als auch mit der Unteren Denkmalbehörde geführt. Diese haben, mit Blick auf den zukünftigen Erhalt der Villa, keine generellen Bedenken gegen die Planung erhoben.

Baugebiet / Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebietsausweisung GE soll beibehalten werden, da die Nutzungsart „Hotel“ innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig ist. Die Baugrenzen werden entsprechend des vorliegenden Entwurfes dicht an den geplanten Gästetrakt und den Verbindungsgang angelegt. Um eine angemessene Höhe des Gästetraktes zu der Villa einzuhalten, ist die Festsetzung von verschiedenen maximalen Gebäudehöhen vorgesehen, die auf den geplanten Verbindungsgang, den Hauptgebäudekörper und das Staffelgeschoss abgestimmt sind.

Aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhe wird für dieses Baufeld auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet. Des Weiteren soll zukünftig im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise gelten. Zulässig sind demnach Gebäude mit seitlichen Grenzabständen aber ohne Beschränkung der Länge. Durch diese Festsetzungen wird die Planung aber auch die südwestlich angrenzende Baufläche entsprechend erfasst. Die Ausnutzungskennzahlen für die GRZ und GFZ werden nicht verändert, da die derzeitigen Werte ausreichend sind, um das geplante Projekt verwirklichen zu können und darüber hinaus eine übermäßige Bodenversiegelung vermieden werden soll.

Ökologische Auswirkungen / ASP

Die Planung hat keine erkennbaren relevanten ökologischen Auswirkungen zur Folge. Die Ausweitung der Baugrenzen erfasst zwar einen Bereich der mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist, eine geschützte Biotopstruktur liegt aber nicht vor. Des Weiteren sind in diesem Bereich bereits Eingriffe in die Natur und die Landschaft durch das bestehende Planrecht zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Tierarten gemäß den Kriterien der „Allgemeinen Artenschutzprüfung“ liegen nicht vor.

UVPG / Immissionsschutz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine immissionsschutzrechtlichen Probleme zu erwarten. Insbesondere wird durch die Planänderung kein Vorhaben ermöglicht, welches gemäß den Regelungen des UVPG / UVPG NRW die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde.

Verfahren

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Mit der Erweiterung der Baugrenzen sind mit Blick auf das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das Verfahren Anwendung finden kann. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung begründet. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Projektentwickler des Engineering Parks Wuppertal hat der Planung zugestimmt. Des Weiteren ist der unmittelbar angrenzende Grundeigentümer als auch das Rheinische Amt für Denkmalpflege mit in die Planung eingebunden, auch von dieser Seite aus wurden keine generellen Bedenken gegen die Planung erhoben. Derzeit ist nicht ersichtlich, dass weitere private oder öffentliche Belange durch die Planung betroffen sein könnten, deswegen wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange verzichtet. Es erfolgt die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Auslegung der Planung für einen Monat.

Städtebauliche Kennziffern

Neu zuschaffende überbaubare Grundfläche

ca. 350 m²