

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | Geschäftsbereich  | Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt                              |
|   | Ressort / Stadtbetrieb  | Ressort 105 - Bauen und Wohnen  |
|   | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail         | Dirk Kasten<br>563 6672<br>563 8035<br>dirk.kasten@stadt.wuppertal.de |
|   | Datum:  | 19.10.2016  |
|   | <b>Drucks.-Nr.:</b>   | <b>VO/0822/16</b><br>öffentlich                                       |
| Sitzung am  | Gremium   | Beschlussqualität   |
| <b>07.12.2016</b>   | <b>BV Elberfeld-West</b>  | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>08.12.2016</b>   | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung,<br/>Wirtschaft und Bauen</b> | <b>Entscheidung</b>   |
| <b>Bebauungsplan 634 - Funckstraße -<br/>4. Änderung des Bebauungsplanes (mit Flächennutzungsplanberichtigung 104B)<br/>- Offenlegungsbeschluss -</b> |   |   |

### Grund der Vorlage

Steuerung der Nachfolgenutzung der Villa Amalia

### Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung, wie diese in der Anlage 01 dargelegt sind, in die 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – ein.
2. Die öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Einverständnisse

Entfällt

### Unterschrift

Meyer

## Begründung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll die Nachfolgenutzung für das als Denkmal geschützte Gebäude Briller Straße 117 (Villa Amalia) und des ebenso denkmalgeschützten Gebäudes Briller Straße 117a (ehemaliges Kutscherhaus) vorbereitet werden. 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 jüngst 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) abgerissen. Auf dem Gelände stehen somit nunmehr nur noch die Villa und das ehemalige Kutscherhaus. Mit den ersten Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden bereits begonnen.

Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie durchgeführter frühzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Planung weitergehend konkretisiert. In diesem Zuge wurde auch der vorhandene verrohrte Bachlauf vermessen, sowie die Bestandsvegetation bewertet und in der Planung berücksichtigt. Mit Blick auf die Bestandsbebauung sollen dezidierte Höhenfestsetzungen die Angemessenheit der geplanten neuen Gebäude im Bezug zu Bestand und zur Nachbarschaft sicherstellen. Die Baugrenzen wurden eng an den erarbeiteten städtebaulichen Entwurf angelegt, um insbesondere die Blickbeziehungen und Blickachsen zur Villa und zwischen der Villa und dem Kutscherhaus sicherzustellen. Der städtebauliche Entwurf wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt beraten.

Durch die stark befahrene Briller Straße wird das Plangebiet erheblich mit Lärm belastet. Dieses ist bei der Umsetzung des Projektes (Lärmschutz) zu beachten.

## 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 soll die Nachnutzung der beiden bestehenden Baudenkmäler und eine ergänzende Siedlungsentwicklung ermöglicht werden.

## Kosten und Finanzierung

Entfällt

## Zeitplan

1. Quartal 2017 öffentliche Auslegung der Planung
2. Quartal 2017 geplante Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634

## Anlagen

|           |   |
|-----------|---|
| Anlage 01 | Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung   |
| Anlage 02 | Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 634              |
| Anlage 03 | Plankarte zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 634               |
| Anlage 04 | Plankarte zur Flächennutzungsplanberichtigung 104B              |
| Anlage 05 | Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 |