

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:	20.10.2008
	Drucks.-Nr.:	VO/0863/08 nicht öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
12.11.2008	Bezirksvertretung Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
25.11.2008	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 840 - Briller Viertel / Katernberger Straße - 1. Änderung des Bebauungsplanes - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Anpassung von bestehendem Baurecht, um städtebaulichen und denkmalrechtlichen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Beschlussvorschlag

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 840 – Briller Viertel / Katernberger Straße – erfasst einen Bereich östlich der Straße Am Buschhäuschen und südlich der Katernberger Straße bis einschließlich der Grünanlagen der Niederländisch reformierten Gemeinde und des Hausgrundstückes Katernberger Straße Nr. 55, wie dieser in der Anlage 01 näher dargestellt ist.
- Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 840 - Briller Viertel / Katernberger Straße - wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung wird verzichtet.
- Auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Grundstückseigentümer zur Übernahme von eventuellen Planungskosten (Beschluss des Rates zur Drucksache VO/0301/08) wird verzichtet.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die Stadt Wuppertal hatte im Jahre 1994 den Bebauungsplan Nr. 840 – Briller Straße / Katernberger Straße – aufgestellt der damit den Ursprungsplan Nr. 467 A ersetzte. Der Bebauungsplan Nr. 840 bildet derzeit den bauplanungsrechtlichen Rahmen für die bauliche Nutzung und Entwicklung dieses Teilbereiches des Briller Viertels. Zum großen Teil wurden innerhalb des Bebauungsplanes die bestehenden Gebäude bzw. Nutzungen planungsrechtlich nachvollzogen. Es wurden aber zugleich auch Baurechte festgesetzt, die zum Teil bis heute noch nicht ausgeschöpft wurden.

Ein solches nicht ausgeschöpftes Baurecht befindet sich im Bereich der Straße Am Buschhäuschen zwischen den Gebäuden Am Buschhäuschen 64 und 70. Die Grundeigentümer sind nun bemüht, dieses festgesetzte Baurecht zu verwirklichen. Bei der verwaltungsinternen Prüfung dieses Ansinnens zeigte sich, dass das bestehende Baurecht im Konflikt mit baudenkmalrechtlichen aber auch ökologischen Belangen steht. So befindet sich auf dem Grundstück ein denkmalgeschützter Pavillon, der in Sichtbezügen zu der ebenso denkmalgeschützten zugehörigen Villa (Am Buschhäuschen Nr. 70) steht. Das derzeit nicht ausgeschöpfte Baurecht würde bei einer Realisierung diese Sichtbezüge gänzlich auflösen und zugleich die denkmalwerte Parkanlage insgesamt empfindlich stören. Hiergegen bestehen erhebliche Bedenken seitens der Denkmalbehörde, so dass eine Umsetzung des Baurechtes mit dem Denkmalrecht kollidiert. Des Weiteren wird das Baurecht eng von Bäumen umsäumt, die aufgrund ihres prägenden Charakters bereits im Plan festgesetzt wurden. Es steht diesbezüglich zu befürchten, dass die Bäume im Zuge der Baumaßnahmen in Mitleidenschaft gezogen würden. In Gesprächen mit den Grundeigentümern wurde deswegen eine Lösung gesucht, die sowohl den privaten als auch öffentlichen Interessen gerecht werden könnte.

Um die Denkmalbezüge und insgesamt die prägende Parkanlage zu schützen und zu erhalten, soll das bestehende Baurecht entfallen (Anlage 02, Baurecht 3). Als Ersatz hierfür sollen zwei kleinere Baurechte an Stellen neu festgesetzt werden, die sowohl aus städtebaulicher, denkmalrechtlicher und ökologischer Sicht vertretbar sind. Hierdurch kann ein angemessener Interessensausgleich geschaffen werden. Die in dem Anlageplan eingezeichneten neuen Baurechte stellen die ungefähre Lage und Größe dar, die im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden müssen.

Das erste Baurecht soll in den tiefer liegenden Grundstücksteilen des umfangreichen privaten Grundbesitz liegen (Anlage 02, Baurecht 1). Dieses liegt außerhalb der denkmalrechtlichen Sichtbezüge an relativ uneinsehbarer Stelle. Avisiert ist ein Einzelgebäude mit maximal zwei Wohneinheiten. Der Abgleich mit dem vorhandenen Baumbestand ist noch erforderlich. Das zweite Baurecht soll zwischen den Gebäuden Am Buschhäuschen Nr. 70 und Katernberger Straße Nr. 87 liegen (Anlage 02, Baurecht 2). Da beide vorgenannten Gebäude in der Denkmalliste der Stadt eingetragen sind, muss das neue Gebäude eine hohe architektonische Qualität besitzen, die im Einklang mit den bestehenden Gebäuden stehen muss. Entsprechend werden hier dezidierte Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen und der farblichen Gestaltung des Gebäudes (Fassade / Dach) erforderlich sein. Um diese Qualität erreichen zu können, soll u.a. der Gestaltungsbeirat der Stadt zu der Planung gehört werden.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) an der Planung wird verzichtet. Aufgrund der nur geringen Auswirkungen der Planung auf das städtebauliche Umfeld ist eine frühzeitige Beteiligung nicht erforderlich. Die unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer sowie die offensichtlich betroffenen TÖB werden vor der Offenlage zur Konkretisierung der Planung beteiligt.

Auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Übernahme von eventuell anfallenden Planungskosten wird verzichtet. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand fallen keine relevanten Planungskosten (u.a. Gutachten) an, für die eine Kostenübernahme durch den Planungsbegünstigten (Grundstückseigentümer) vertraglich vereinbart werden müsste. Des Weiteren ist die Anpassung des Baurechtes durch die aufgeworfenen denkmalrechtlichen Problemen vom öffentlichen Interesse.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen keine Investitionskosten

Zeitplan

1. Quartal 2009 - Offenlage
2. Quartal 2009 - Rechtskraft

Anlagen

- Anlage 01 – Geltungsbereich der 1. Änderung d. BPL 840
- Anlage 02 – Lageplan mit avisierten neuen Baurechten
- Anlage 03 – Bebauungsplan Nr. 840