



Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach-Ost, 2. Änderung
-Sachstandsbericht-

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	N	13.06.2018	Kenntnisnahme

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 20.09.2017 wurde unter dem TOP 1.4.7 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 Gaulbach-Ost eingeleitet. Der Verwaltung lag zur damaligen Ausschusssitzung ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor, da der Antragsteller auf dem Grundstück der Gaulstraße 55 beabsichtigt, ein Hospiz zu errichten. Da die Errichtung des geplanten Hospizes unter den derzeit noch gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 planungsrechtlich nicht möglich ist, wurde in der Sitzung am 20.09.2017 den Inhalten der Planänderung zugestimmt. Der wesentliche Inhalt der Planänderung ist die Änderung von Baugrenzen sowie von Art und Maß der baulichen Nutzung. In der dazugehörigen Vorlagenbegründung ist nachzulesen, dass die vorhandene Villa in den Überlegungen des Antragstellers erhalten bleiben und nach Umbau und Sanierung durch die Einrichtung von Verwaltungsräumen und Angehörigenzimmern in das angestrebte Projekt "Hospiz" integriert werden soll.

In der ASU-Sitzung am 20.09.2017 wurde von den Ausschussmitgliedern vielfach bekräftigt, dass es bei dem Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 39 wichtig sei, dass die auf dem Grundstück Gaulstraße 55 vorhandene stadtbildprägende Villa erhalten bleibt. Da der Erhalt zum damaligen Zeitpunkt auch Wille des Antragstellers war und dies auch so von der Verwaltung in der Sitzung kommuniziert wurde, haben die Ausschussmitglieder die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 Gaulbach-Ost beschlossen. Anzumerken ist, dass der Erhalt der Villa als Voraussetzung für das Änderungsverfahren nicht explizit im Beschlusstext aufgenommen worden ist. Jedoch hat der Ausschuss das Änderungsverfahren vor diesem Hintergrund eingeleitet.

Im weiteren Planungsprozess des Antragstellers hat sich herausgestellt, dass die Villa einen schlechten Bauzustand aufweist. Laut Vorhabenträger sei eine Sanierung aufgrund des Umfangs zu aufwändig und unwirtschaftlich. Der desolate Zustand des Gebäudes führt zu der Einschätzung des Vorhabenträgers, dass die Villa im Rahmen des Hospizbaus doch abgebrochen werden muss. Vor diesem Hintergrund wurde am 08.05.2018 ein Abbruchantrag der Villa bei der Hansestadt Wipperfürth eingereicht.

Mit Schreiben vom 23.05.2018 bittet die Untere Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wipperfürth den Antragsteller um Zurücknahme des Abbruchantrags und Rückmeldung

bis zum 30.05.2018. Begründet werden kann dieser Schriftwechsel damit, dass das Änderungsverfahren vor anderen Voraussetzungen eingeleitet worden ist und die kurzfristige Rückmeldungsfrist damit, dass der aktuelle Sachverhalt in der Sitzung am 13.06.2018 geschildert werden soll. Aufgrund von Urlaubsabwesenheit des Vorhabenträgers wurde die Frist zur Rückantwort bis zum 12.06.2018 verlängert.

Im Nachgang zum Briefkontakt gab es einen Termin zwischen Herrn Bürgermeister von Rekowski und dem Antragsteller. Im Rahmen dessen wurde der hohe Sanierungsaufwand und die damit einhergehende Kostensteigerung thematisiert. Nach Aussage des Antragstellers stellt sich der Erhalt der Villa nach deren Untersuchung als betriebswirtschaftlich nicht vertretbar dar.

Die Verwaltung vertritt die Einschätzung, dass sie nicht eigenverantwortlich über das weitere Vorgehen entscheiden kann. Zum einen wurde das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 Gaulbach-Ost von den Ausschussmitgliedern mit der Zusage des Erhalts der Villa eingeleitet, wobei wie bereits erläutert, die Erhaltung der Villa nicht ausdrücklich beschlossen worden ist. Zum anderen liegen der Hansestadt Wipperfürth keine Gründe vor, weshalb sie den Abbruchantrag verwehren kann. Das Gebäude befindet sich nicht innerhalb einer rechtskräftigen Schutzsatzung gem. § 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW und ist auch kein eingetragenes Baudenkmal.

Es wird davon ausgegangen, dass der bekannte Wipperfürther Architekt Fritz Sander die Villa konzipiert hat. Das Gebäude wurde 1910 von Herrn Richard Sander als Einfamilienwohnhaus gebaut. Auch wenn der Erhalt der Villa als ein städtebaulich imposantes Gebäude erstrebenswert erscheint, müssen auch die Konsequenzen einer möglichen Verfahrenseinstellung betrachtet werden.

Wird das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 Gaulbach-Ost nicht fortgeführt, hätte dies zur Folge, dass in Zukunft wahrscheinlich (auf diesem Grundstück) kein Hospiz errichtet werden kann. Die derzeitig vorhandenen Baufenster an der Gaulstraße 55 sind zu klein, um den Anforderungen an einen Hospizbau zu entsprechen. Aufgrund der fehlenden Ermächtigungsgrundlage hat die Hansestadt Wipperfürth keine rechtliche Möglichkeit, den Abbruchantrag abzulehnen. Seitens des Antragstellers wird neuerdings angestrebt, dass die Villa abgebrochen wird und innerhalb dieses Baufensters und den beiden benachbarten Baufenstern - auf dem Grundstück 55 - ein Hospiz in Gänze neu errichtet wird.