

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Kassubek 563 6334 563 8035 michael.kassubek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	25.05.2021
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0860/21</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>26.05.2021</b>	<b>BV Elberfeld</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>10.06.2021</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>16.06.2021</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>17.06.2021</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1236V - Wohnpark Barmenia-Allee - - Änderung des Durchführungsvertrages -</b>		

### Grund der Vorlage

Der Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan 1236 V – Wohnpark Barmenia-Allee soll dahin geändert werden, dass entgegen der bisherigen Planung von großflächigen Eigentumswohnungen, die sich als nicht vermarktungsfähig erwiesen, stattdessen kleinteilige Mietwohnungen realisiert werden sollen. Mit der Änderung beantragt der Bauherr die Reduzierung des im Durchführungsvertrag vorgegebenen Stellplatzschlüssels.

### Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan 1236 V – Wohnpark Barmenia-Allee – dahingehend zu ändern, dass sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, eine Wohnanlage bestehend aus zwei Bauabschnitten mit insgesamt 61 Wohneinheiten und drei Tiefgaragen mit insgesamt 82 PKW-Stellplätzen, verteilt auf 6 Wohngebäude (Bauabschnitt 1; Häuser 3, 4, 5 und 6 und Bauabschnitt 2: Häuser 1 und 2), einschließlich der zur Erschließung erforderlichen Zufahrten, Wegeflächen und Spielplatzflächen gemäß den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1236V im Vertragsgebiet zu errichten (Anlage 01).

### Einverständnisse

entfällt

## **Unterschrift**

Minas

## **Begründung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1236V – Wohnpark Barmenia-Allee – ist am 13.11.2017 vom Rat der Stadt Wuppertal als Satzung beschlossen worden (Drucksache VO/0772/17). Die Barmenia Versicherung a.G. hatte mit Schreiben vom 28.07.2016 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Ziel der Planung war die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit 45 Wohneinheiten einschließlich der Errichtung von 3 Tiefgaragen mit zusammen mindestens 90 Stellplätzen.

Eine entsprechende Formulierung ist in den Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger geschlossen worden ist, aufgenommen worden. Die Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien erfolgte auf Grundlage der Planung.

Im Vorfeld zum Planverfahren wurde unter dem Titel „Wohnpark Friedenshöhe“ ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Gegenstand des Wettbewerbs war die Konzeption eines städtischen Wohnquartiers mit dem Entwurf mehrerer Wohnungsbauten inklusive Erschließung. Das besondere Augenmerk lag in den Bereichen Städtebau und Architektur unter Einbindung der anspruchsvollen Höhenverhältnisse. Der Siegerentwurf wurde zum Gegenstand der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Rahmen des laufenden Verfahrens weiter präzisiert

Der erforderliche Durchführungsvertrag zum Vorhaben enthält weitere Regelungen insbesondere zu:

- Architektur, Farbgebung und Materialität der Gebäude gemäß den perspektivischen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Gestaltung der Stützmauern bzw. Tiefgaragen zur Barmenia-Allee / Ronsdorfer Str. gemäß den perspektivischen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Regelungen / Kostentragung zur Erschließung
- Regelungen zu Artenschutzmaßnahmen
- Durchführungsverpflichtung innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft der Planung

Mit Kaufvertrag vom 09.04.2019 hat die Barmenia Krankenversicherung a.G. das Grundstücke an die HARFID Friedenshöhe GmbH verkauft und übertragen, mit der Folge, dass die HARFID Friedenshöhe GmbH mit Wirkung zum 25.02.2020 in die Rechte und Pflichten des Durchführungsvertrages als neuer Vorhabenträger eingetreten ist.

Im Rahmen der eigenen Projektentwicklung kommt Harfid zum Ergebnis, weder die Wohnungsgrößen (zu groß) noch die Anzahl der Stellplätze (zu viele) in der Form vermarktbar sind, wie es die Barmenia ursprünglich vorgesehen hatte. Mit der Änderung der Planung statt großflächiger Eigentumswohnungen, kleinteilige Mietwohnungen zu realisieren, beantragt der Bauherr die Reduzierung des im Durchführungsvertrag vorgegebenen Stellplatzschlüssels. Zur Plausibilisierung / Begründung / Nachweis der geplanten Stellplatzanzahl hat der Bauherr das Büro BBW Brilon Bondzio Weiser mit der Erstellung eines Mobilitätskonzeptes beauftragt (Anlage 02).

Zum Sonnenschutz sollen anstelle der Alu-Raffstores nun Rollläden im Farbton DB 703 oder gleichwertig zum Einsatz kommen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich ergänzend zur Errichtung von:

2 Ladestationen für 4 PKW, Schaffung der technischen Voraussetzungen für die Lade-Versorgung von 25% der Stellplätze in den Tiefgaragen, 4 oberirdischen, öffentlichen PKW-Besucherstellplätzen

Fahrradabstellanlagen

62 oberirdische, diebstahlgesicherte in Greenboxes, gemäß Gestaltungskonzept (Anlage 03) je Haus 5 zusätzliche Fahrradbügel,

61 Fahrradständer in den Tiefgaragen bzw. gesonderten Kellerräumen jeweils mit Lademöglichkeit

Die angestrebten Änderungen des Durchführungsvertrages sind in einer Synopse aufgeführt (Anlage 04).

Die Harfid Friedenshöhe GmbH hat zwischenzeitlich mit einem gewerblichen Endinvestor einen Vertrag geschlossen, dieser wird die Wohnungen nach Fertigstellung vermieten.

Die im Verkehrskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen zur Reduzierung der Stellplätze werden als plausibel eingeschätzt. Da das geplante Vorhaben mit der Darstellung auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Bebauungsplanes 1236V – Wohnpark Barmenia-Allee – übereinstimmt (siehe Anlage 01), ist ausschließlich der Durchführungsvertrag (Anlage 05) zu diesem Bebauungsplan zu ändern. .

## **Kosten und Finanzierung**

Keine

## **Zeitplan**

Vertragsänderung: III. Quartal 2021

## **Anlagen**

Anlage 01: Vorhaben- und Erschließungsplan 1236V

Anlage 02: Mobilitätskonzept

Anlage 03: Grundriss Freianlagen

Anlage 04: Synopse zum Durchführungsvertrag

Anlage 05: Durchführungsvertrag Ergänzung