

Beschlussvorlage	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:	11.02.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0019/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.03.2022	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
09.03.2022	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
24.03.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung
31.03.2022	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
04.04.2022	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplanes 673 - Viehhofstraße - 3. Änderung des Bebauungsplanes - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Erweiterung des Verwaltungsgebäudes der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG Bau), Schwarzer Weg 3

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 673 – Viehhofstraße – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 673 – Viehhofstraße – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG Bau), am Schwarzer Weg 3, in Elberfeld. Die BG BAU ist die gesetzliche Unfallversicherung für die Bauwirtschaft und baunahe Dienstleistungen in Deutschland. Das Vorhaben sieht den Rückbau des vorhandenen Staffelgeschosses und den Neubau von gestaffelten zwei Vollgeschossen vor.

Hierzu hat die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft ein Konzept erarbeitet. Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 673 – Viehhofstraße –, 2. Änderung aus dem Jahre 1984. Zur Ermöglichung der Realisierung des Projektes ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da in dem Gewerbegebiet eine maximal II-Geschossige Bebauung festgesetzt ist. Die Geschossflächenzahl des Vorhabens übersteigt die Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls. Um die Realisierung des Projektes zu ermöglichen hat die BG Bau einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Vollgeschossigkeit und GFZ gestellt.

Der Plan setzt das Vorhabengrundstück als Gewerbegebiet fest, zudem wird u.a. geregelt, dass hier nur Betriebe zulässig sind, die an der Grenze schützenswerter Nutzungen die Immissionswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Im Westen grenzt das Gebäude an einen wertvollen, attraktiven Freiraum, der eine bauliche Erweiterung nicht zulässt. Im Norden schließen eine gründerzeitliche Grundschule und Wohngebäude an, die aufgrund von Grünstrukturen nicht sichtbar sind.

Der ursprüngliche Versuch auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein weiteres Verwaltungsgebäude (mit Verbindungsbrücke zum bestehenden Gebäude) zu bauen, konnte nicht umgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verbunden, den Standort im Plangebiet zu sichern und die Schaffung neuer bzw. den Erhalt bestehender Arbeitsplätze zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 673 – Viehhofstraße – wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um zwei Flächen erweitert, die die BG Bau Ende der 90er Jahre erworben hat. Der Einmündungsbereich Schwarzer Weg in die Viehhofstraße wurde nicht entsprechend der im BPlan 673 festgesetzten westlichen Straßenbegrenzungslinie ausgebaut, so dass eine Teilfläche an das angrenzende Grundstück der Bau-Berufsgenossenschaft arrondiert werden konnte. Einen Grundstücksstreifen an der westlichen Grenze des Grundstücks der Bau-Berufsgenossenschaft, im Bebauungsplan als öffentliche Parkanlage festgesetzt, ist ebenfalls veräußert worden. Im Süden wurde das Gebiet zwecks Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete zur Bereinigung des Planungsrechts erweitert.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 07.12.2020 den Beschluss über die Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 673 - Viehhofstraße - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Das Vorhaben ist im Gestaltungsbeirat am 11.08.2020 beraten worden. Der Beirat begrüßt das Projekt und unterstützt die geplante Aufstockung des Gebäudes.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 15.03 bis 16.04.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des BauGB erfolgte im Zeitraum vom 03.05. bis 21.05.2021. Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie konnte keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als Veranstaltung im Plangebiet angeboten werden. Alternativ wurde die Planung mit den Erläuterungen im Internet und im Rathaus Barmen vorgestellt.

Der Beschluss zur Offenlage wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen des Rates der Stadt Wuppertal in der Sitzung am 09.12.2021 beschlossen und im Amtsblatt der Stadt Wuppertal in der Ausgabe vom 22.12.2021 bekannt gemacht.

Die Offenlage im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 03.01.2022 bis 04.02.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich durchgeführt. Anlage 02 beinhaltet die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen. Der Satzungsbeschluss kann nunmehr erfolgen.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Fläche im Innenbereich intensiver nachgenutzt. Durch die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes werden keine weiteren Flächenversiegelungen erforderlich.

Durch die Bebauungsplanänderung wird für die bisherigen Flächen für Flachdächer oder flach geneigte Dächer eine Dachbegrünung festgesetzt. Gründächer dienen der Verringerung der Hitzebelastung und auch als Retentionsfläche. Weiter ist zum Eigenverbrauch eine Photovoltaikanlage auf den Dächern in Planung.

Der Innenhof ist bereits größtenteils begrünt vorhanden. Durch die Bepflanzung wird ein klimatischer Ausgleichsraum geschaffen, der z.B. durch vegetationsbedingte Verdunstung die Aufenthaltsqualität der Fläche und ihrer Umgebung steigert.

Kosten und Finanzierung

Durch die Planung entstehen der Stadt keine investiven Kosten.

Zeitplan

Rechtskraft

II. Quartal 2022

Anlagen

Anlage 01 – Bebauungsplan

Anlage 02 – Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan

Anlage 03 – Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 04 – textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan