

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:	15.12.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/1804/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.01.2022	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
19.01.2022	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
03.02.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung
09.02.2022	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
10.02.2022	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 682 - Hardt / Schwabenweg - - 2. Änderung des Bebauungsplanes - - Änderung des Städtebaulichen Vertrages -		

Grund der Vorlage

Der Städtebauliche Vertrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 682 – Hardt / Schwabenweg – soll dahin geändert werden, dass entgegen der bisherigen Planung der Technikraum, der derzeit auf dem Dach des Marktes positioniert ist, in den Hohlraum auf Erdgeschossniveau an der Straße Ostersbaum verlegt werden kann.

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, den Städtebaulichen Vertrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 682 – Hardt / Schwabenweg – dahingehend zu ändern, dass sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, die aus dem Wegfall des Technikraumes und dem Wegfall des dortigen Wartungsganges resultierende zusätzliche Dachfläche zu begrünen. Weiter verpflichtet er sich die doppelflügige Tür mit Belüftungsgitter für den Technikraum im Hohlraum auf Erdgeschossniveau an der Straße Ostersbaum gemäß den Vorgaben aus dem städtebaulichen Vertrag und gem. der Ansicht in Anlage 02 zu gestalten.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 682 - Hardt / Schwabenweg – ist am 17.02.2020 vom Rat der Stadt Wuppertal als Satzung beschlossen worden (Drucksache VO/1096/19). Ein Projektentwickler war mit dem Antrag an die Stadt herantreten, den rechtskräftigen Bebauungsplan 682 – Hardt/Schwabenweg im Bereich des Grundstückes Ecke Ostersbaum/ Rudolfstraße/Schwabenweg im Stadtteil Elberfeld, mit der Zielrichtung der Errichtung eines Neubaus eines Lebensmittelmarktes mit Randsortimenten mit 799 m² Verkaufsfläche zu ändern.

Eine entsprechende Formulierung ist in den Städtebaulichen Vertrag, 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.

Die wichtigen Fragen der Umsetzung der städtebaulichen Ziele und der Finanzierung wurden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung der gestalterischen Qualität des Projektes insbesondere der Stützmauer zum öffentlichen Verkehrsraum (Ostersbaum und Schwabenweg), die Errichtung einer Lärmschutzwand und einer Treppenanlage sowie die Außenraumgestaltung durch die Anpflanzung der Hecke an der Grundstücksgrenze zu Schwabenweg 10 und von Bäumen auf dem Parkplatz. Der Investor beabsichtigt die Stützmauer mit historischen Ansichten aus dem Stadtbild zu gestalten und verpflichtet sich, die Unterhaltung und die Pflege der aus dem öffentlichen Bereich einsehbaren Stützwand dauerhaft durchzuführen oder sicherzustellen. Derzeit finden auf dem Grundstück bereits bauvorbereitende Maßnahmen statt.

Im Zuge der Konkretisierung der Bauvorbereitung ist mit dem Mieter die Möglichkeit diskutiert worden, den Technikraum, der derzeit auf dem Dach positioniert ist, in den Hohlraum auf Erdgeschossniveau an der Straße Ostersbaum zu verlegen (siehe Anlage 01 Verlagerung des Technikraumes). Hierzu ist eine Anpassung des Städtebaulichen Vertrages erforderlich.

Die Verlagerung hätte folgende Vorteile

- Die Dachfläche könnte mehr begrünt werden; dies resultiert aus dem Wegfall des Technikraumes und dem Wegfall des dortigen Wartungsganges.
- Für die Immissionsorte am Schwabenweg ergibt sich durch den Wegfall der Haustechnik auf dem Dach vor allem im Nachtzeitraum eine deutliche Lärminderung.
- Der Dachaufbau der Technikfläche entfällt (siehe Anlage 01), so dass sich aus städtebaulicher Sicht die Nord / Nord-Ost-Ansicht verbessern wird und auch für die Anwohner ein durchgehendes Gründach optisch ansprechender sein wird, als der Anblick auf einen Technikraum.

Die Verlagerung hätte folgenden „Nachteil“:

- In die Wand am Ostersbaum ist eine doppelflügelige Tür mit Belüftungsgitter einzubauen (siehe Anlage 02 aktualisierte Visualisierung). Die Tür auf

Erdgeschossniveau an der Straße Ostersbaum ist gemäß den Vorgaben aus dem städtebaulichen Vertrag gestalten, so das kaum ein Unterschied zu erkennen sein wird. Damit die Schallabstrahlung des Technikraumes in der Umgebung keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen verursacht, sind die Schalleistungspegel der Öffnung des Technikraumes auf folgende Werte begrenzt, am Tag auf 77 dB(A) und in der Nacht auf 62 dB(A). Durch die Vorgabe von Schalleistungspegeln für die Abstrahlung aus dem Technikraum werden tags und nachts die Werte an den betrachteten Immissionsorten an der Straße Ostersbaum weiterhin unterschritten. Zur Verlagerung des Technikraums ist ein Schallgutachten erstellt worden, was die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der Anlage nachweist.

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 Vertragsänderung vergrößert sich die mit der für Flachdächer oder flach geneigten Dächer festgesetzten Fläche der Dachbegrünung geringfügig. Gründächer dienen der Verringerung der Hitzebelastung und auch als Retentionsfläche. Durch die Bepflanzung wird ein klimatischer Ausgleichsraum vergrößert, der z.B. durch vegetationsbedingte Verdunstung die Qualität der Fläche und ihrer Umgebung steigert.

Kosten und Finanzierung

keine

Zeitplan

Vertragsänderung: II. Quartal 2022

Anlagen

Anlage 01 - Verlagerung des Technikraumes

Anlage 02 - aktualisierte Visualisierung der Stützmauer