

Kurzbegründung

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplanes 1220V – FOC/ Kleeblatt – und der 101 Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **Planungsziel**

Umnutzung der bestehenden Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion am Döppersberg und des ehemaligen Briefverteilzentrums der Deutschen Post am Kleeblatt zu einem Herstellerdirektverkaufszentrums (Factory Outlet Center).

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) 1220V – FOC / Kleeblatt – sowie der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes erfasst einen Bereich zwischen der Bahnhofsstraße im Norden, der Straße Kleeblatt im Westen, der Gambrinusstraße im Süden und einer gedachten Linie in Verlängerung der Malzstraße im Osten, die Bahnanlage überquerend und nach Osten zum Gebäude des Hauptbahnhofes verspringend – wie dieser in der Anlage 01 zur Drucksache näher kenntlich gemacht ist.

### **Verfahren**

Die Aufstellung der Planverfahren erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durchgeführt. Die Umweltprüfung wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB bzw. § 6 Abs. 5 BauGB wird erstellt, das Monitoring gem. § 4 c BauGB ist anzuwenden.

### **Beabsichtigte Planung**

Nach der Nutzungsaufgabe des Gebäudes der Bundesbahndirektion und dem Verkauf der Immobilie an einen privaten Investor im Jahre 2008, bemühte sich dieser in dem Gebäude neue Nutzungen zu etablieren. Hierbei wurden verschiedene Ansätze (Hotel, Büronutzungen, Einzelhandel, etc.) beleuchtet, die aber bislang nicht zur Umsetzung gekommen sind. Mit dem zusätzlichen Erwerb des ehemaligen Briefverteilzentrums südlich der Bahnanlagen bestand nun die Möglichkeit die denkbaren Nutzungen im größeren Kontext neu zu betrachten und ein geeignetes und sinnvolles Gesamtkonzept zu entwickeln. Es ist seitens des Investors nun eine großflächige Einzelhandelsnutzung avisiert, die die ehemalige Bundesbahndirektion, das ehemalige Postgebäude am Kleeblatt sowie ein Brückenbauwerk einschließlich der baulichen Erweiterung auf dem Gelände des Fundbüros der Deutschen Bahn erfassen soll.

Als wesentliche Nutzung ist ein Herstellerdirektverkaufszentrum sog. Factory Outlet Center (FOC) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 30.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Nutzungen verteilen sich wie folgt:

ehem. Bundesbahndirektion	=	10.000 m <sup>2</sup>
Postgebäude	=	13.000 m <sup>2</sup>
Fundbüro und Brückenbauwerk	=	7.000 m <sup>2</sup>

Die notwendigen Parkplätze für die zu erwartenden Kunden und Besucher sollen im Postgebäude nachgewiesen werden. Es können hier voraussichtlich 2.600 Parkplätze zur Andienung des FOC untergebracht werden. Es ist im Weiteren zu prüfen, in wieweit Stellplätze im nahegelegenen Wicküler Park für das FOC genutzt werden können.

Zusätzlich sind in der ehem. Bundesbahndirektion in den oberen Stockwerken eine Hotel-, eine Gastronomie- und eine Büronutzung vorgesehen.

Für die Gesamtplanung ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit entsprechenden Regelungen vorgesehen.

## **Planungsrechtliche Situation**

### **Regionalplan** (Stand: Entwurf August 2014)

Das Planareal ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Bahnanlage ist entsprechend dargestellt.

### **Bebauungspläne**

Der rechtskräftige Bebauungsplan 954 – Döppersberg – weist das Grundstück der Bundesbahndirektion sowie das Fundbürogebäude derzeit als Kerngebiet aus.

Das ehemalige Postgebäude am Kleeblatt wird durch den Durchführungsplan 62 erfasst, der das Grundstück als „Baugebiet öffentliche Bauten vorbehalten – Bundespost –“, festsetzt.

### **Planfestgestellte Flächen**

Über die planfestgestellten Gleisanlagen ist ein Brückenbauwerk zur Anbindung des ehemaligen Postgebäudes vorgesehen. Es ist diesbezüglich eine sehr enge Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG und dem Eisenbahnbundesamt zur Konzeption dieses Brückenbauwerks erforderlich.

### **Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet wird bis auf die Gleisanlagen als Kerngebiet dargestellt.

### **Einzelhandelskonzept**

Die zur Umnutzung vorgesehene ehem. Bundesbahndirektion und das Areal des Fundbüros der Deutschen Bahn liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Wuppertal. Das ehemalige Postgebäude südlich der Bahnanlage ist derzeit nicht Bestandteil des durch das in Aufstellung befindliche kommunale Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Das FOC ist derzeit inhaltlich nicht im Einzelhandelskonzept berücksichtigt.

## **Planungsaspekte**

Innerhalb des Verfahrens ist die Vereinbarkeit der Planung mit den örtlichen und teilweise überörtlichen Gegebenheiten nachzuweisen. Folgende Belange sind hierbei insbesondere zu beachten und durch Gutachten zu belegen:

- Auswirkungen der Planung auf die Einzelhandelsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden im Einzugsbereich der Planung
- Verkehrsuntersuchung des An / Ablieferungs- und Kundenverkehrs
- Lufthygienisches Gutachten
- Schallimmissionsgutachten
- Machbarkeitsstudie für die Brückenbebauung
- Denkmalpflegerische Begleitung
- ggf. Artenschutzprüfung