

Antwort auf Anfragen	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereichsbüro 100
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Martina Schmidt 563 4654 MSchmidt@stadt.wuppertal.de
	Datum:	30.08.2018
	Drucks.-Nr.:	VO/0651/18/1-A öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.09.2018	Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg	Entgegennahme o. B.
Antwort auf die Große Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 16.08.2018		

Grund der Vorlage

Große Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 16.08.2018

Beschlussvorschlag

Die Antworten werden ohne Beschluss entgegen genommen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Frage 1 zu Signature Capital/Primark:

- a) Warum wurde bei der Vertragsgestaltung zwischen Investor und Stadt nicht die gleiche Verpflichtung zur Einhaltung der Zeitpläne zur Fertigstellung und Nutzung der Maßnahmen des Investors berücksichtigt, wie sie die Stadt für Ihre Maßnahmen gegenüber dem Investor eingegangen ist?

Antwort der Wirtschaftsförderung Wuppertal:

Bei der Vertragsgestaltung mit dem Investor sind ebenfalls Fertigstellungstermine vereinbart worden (§ 16.1 Zeile 13: Fertigstellung Geschäftshaus zur Übergabe an den Mieter), die vom Investor eingehalten wurden. Die Nutzung des Eigentums liegt hingegen nicht im Einflussbereich der Stadt, entsprechende Fristen sind weder rechtlich noch wirtschaftlich durchsetzbar.

- b) Welche Verzögerungen wurden nach Vertragsabschluss festgestellt und wie wurde damit umgegangen?

Antwort der Wirtschaftsförderung Wuppertal:

Aufgrund der eingehaltenen Fristen waren seitens der Stadt keine rechtlichen Schritte notwendig. Soweit das Rechtsverhältnis Investor Mieter betroffen ist, hat die Stadt keine Handhabe.

Frage 2 zum Hauptbahnhofsgebäude:

- a) Gibt es angesichts der enormen Investitionen der Stadt mit Fördermitteln zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes Döppersberg um das historische Empfangsgebäude herum und der überragenden Bedeutung des Gebäudes für die Gesamtentwicklung keine vertraglichen Regelungen mit der Bahn, die sich auf Sanierung und Nutzung des Gebäudes selbst beziehen?

Antwort des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr und Umwelt:

Die einzige vertragliche Regelung in dieser Hinsicht stammt aus der Grundsatzvereinbarung 2006, dort Ziffer 6.5, allerdings ohne zwingende Bindung (Soll-Regelung):

6.5 Darüber hinaus streben die Parteien im Rahmen des Gesamtprojektes an, das historische Empfangsgebäude entsprechend seiner zukünftigen Bedeutung umzugestalten und eine entsprechende Nutzung zu ermöglichen. Hierzu sollen Erlöse aus dem Grunderwerb gemäß Ziffer 5.1 zweckgebunden, entsprechend einer zwischen DB St&S und der Stadt abgestimmten Planung, vorzugsweise in das Empfangsgebäude investiert werden.

- b) Wie hoch wäre der Kaufpreis und der geschätzte Sanierungsaufwand am historischen Empfangsgebäude, um zu einer angemessenen Nutzung und Gestaltung des Gebäudes im Sinne des Gesamtkonzeptes zu kommen? Gibt es dazu bereits Gutachten?

Antwort der WSW:

WSW mobil liegen keine Kosten hinsichtlich Kaufpreis und Sanierungsaufwand vor. Nach unserem Kenntnisstand gibt es seitens des Eigentümers DB erste Planungen, ein Gutachten liegt nicht vor.

- c) Warum ist es ausgeschlossen, dass die Stadt zur Steuerung der zukünftigen Entwicklung einen Zwischenerwerb des Schlüsselgebäudes vornimmt?

Antwort des Geschäftsbereiches 4 „Zentrale Dienstleistungen“:

Gemäß Gemeindeordnung darf eine Kommune nur Vermögensgegenstände erwerben, soweit diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich sind oder werden. Diese Voraussetzungen liegen bei einem möglichen Erwerb des Hauptbahnhofsgebäudes nicht vor. Darüber hinaus ist für eine pflichtige Stärkungspaktkommune die „freiwillige“ Übernahme der für kommunale Zwecke nicht benötigten Immobilie unzulässig und müsste seitens der Aufsichtsbehörde beanstandet werden. Auch stehen Haushaltsmittel für Ankauf und Herrichtung nicht zur Verfügung und wären zusätzlich haushaltsrechtlich überhaupt nicht zulässig.

- d) Ist geprüft worden, ob die Stadtwerke den Zwischenerwerb im Zusammenhang mit dem Erwerb der Gebäudeteile anstelle der Stadt tätigen könnten?

Antwort der WSW:

Diese Prüfung ist erfolgt und aus folgendem formalen Grund nicht weiter verfolgt worden. Die DB AG als Sektorenauftraggeber gemäß GWB muss den Verkauf des Gebäudes zwingend ausschreiben. Eine freihändige Vergabe an einen Investor (in diesem Fall wäre die WSW mobil dieser Investor) ist rechtlich nicht möglich.

- e) Wie kann die Stadt ohne Zwischenerwerb ausschließen, dass es zu einer im Sinne des Gesamtkonzeptes und der Gesamtinvestitionen Döppersberg unerwünschten oder gar schädlichen Entwicklung von Nutzung und Gestaltung des Gebäudes kommt?

Antwort des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr und Umwelt:

Für das gesamte Areal des Döppersberg einschließlich des Hauptbahnhofsgebäudes gilt seit dem 22.10.2014 der Bebauungsplan 954. Der Bebauungsplan setzt das Hauptbahnhofsgebäude als Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO (Baunutzungsverordnung) fest. Innerhalb eines Kerngebiets sind zunächst alle innenstadttypischen Nutzungen (u.a. Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsnutzungen, Einzelhandel, Hotel, Gastronomie, Vergnügungsstätten) allgemein zulässig. Diese zulässige Nutzungsbandbreite entspricht der zentralen Lage des Hauptbahnhofsgebäudes im Innenstadtbereich von Wuppertal Elberfeld und der generellen Entwicklungsvorstellungen der Stadt für das Bahnhofsareal. Der Bebauungsplan schließt allerdings Vergnügungsstätten des Spielhallensektors, Wettbüros und artverwandte Vergnügungsstätten im Erdgeschoss und ersten Obergeschosses aus, da diese Nutzungen mit Blick auf die exponierte Lagen und der städtebaulichen Entwicklungsvorstellung nicht angemessen erscheinen. Bordelle und Bordellartige Betriebe sind im gesamten Bebauungsplanbereich ausgeschlossen. Aus der gegebenen zulässigen Nutzungsbandbreite des Hauptbahnhofs sind unter heutigen Gesichtspunkten zunächst keine unerwünschten oder gar schädlichen Entwicklungen abzuleiten. Die Gemeinde hat zudem die Möglichkeit eine Veränderungssperre zu erlassen und den Bebauungsplan zu ändern, falls sich eine ungewünschte Nutzungsentwicklung aufzeigt, dieses kann allerdings Schadensersatzforderungen gegenüber der Stadt zur Folge haben.

Aufgrund der gegebenen denkmalrechtlichen Unterschutzstellung des Hauptbahnhofsgebäudes, ist der künftige Eigentümer verpflichtet sämtliche Maßnahmen mit der Unteren Denkmalbehörde im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens gem. § 9 DSchG abzustimmen. Hier wird unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes sowohl die Gebäudenutzung, als auch das Gesamtgestaltungskonzept auf „Denkmal-Verträglichkeit“ geprüft. Es wird insbesondere auf den Erhalt der historischen Bausubstanz (Natursteinfassade) abgezielt. Erste Gespräche zur Fassadensanierung (z.B. Steinerergänzungen, Fenstergestaltung und Materialität) wurden mit der DB bereits geführt.

- f) Wie kann die Stadt dafür sorgen, dass eine passende Entwicklung des Gebäudes zeitnah geschieht, damit die aktuell negative Wirkung des Gebäudes nicht längerfristig besteht?

Antwort des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr und Umwelt,

Der Bebauungsplan 954 ermöglicht die vielfältige Nutzung des Hauptbahnhofsgebäudes. Eine Bau- bzw. „Nutzungsverpflichtung“ enthält dieser hingegen nicht, das ist dem Wesen des Bebauungsplanes fremd. Die Voraussetzungen des besonderen Städtebaurechtes gem. §§ 142 ff BauGB zur eigenständigen Durchführung von

Baumaßnahmen am Hauptbahnhofsgebäude gemäß der geltenden Sanierungsatzung des Sanierungsgebietes Elberfeld – Innenstadt vom 19.08.2003 sind nicht gegeben.

Der Erhalt des Denkmals des Hauptbahnhofsgebäudes und denkmalschutzrechtlichen Aspekten obliegt dem Eigentümer des Gebäudes gemäß § 7 DSchG. Soweit der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte den Verpflichtungen zum Erhalt des Denkmals nicht nachkommen, kann die untere Denkmalbehörde der Stadt auch Anordnungen treffen; im Rahmen eines Verwaltungszwanges wären notwendige Maßnahmen u.U. sogar im Rahmen einer Ersatzvornahme ohne Mitwirkung des Eigentümers möglich. Ein ggf. denkbarer Leerstand des Gebäudes kann damit aber nicht unterbunden werden.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt wird lediglich auf Antrag tätig und kann daher auf zeitliche Abläufe keinen Einfluss nehmen.

Die reale Entwicklung / Nutzung des Gebäudes liegt somit weitestgehend innerhalb der Entscheidungskompetenz des Eigentümers.

Frage 3 zum Hauptbahnhof:

- a) Gibt es Vereinbarungen mit der Bahn über Zeitplan und Sanierungsstandard zum Zugangstunnel, zu den Bahnsteigen, zu den Bahnsteigdächern und zur Informationstechnik für die Fahrgäste?
Wenn nein, warum nicht?

Antwort des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr und Umwelt:

Diese Maßnahmen liegen in der alleinigen Verantwortung der Bahn. Die Leistungen und die Zeiträume wurden in dem Plangenehmigungsverfahren zwischen der Bahn und dem Eisenbahnbundesamt abgestimmt. Die Wünsche/Forderungen der Stadt zur Erweiterung der Leistungen wurden nicht berücksichtigt, da dazu keine Förderungen des Bundes an die Bahn fließen.

Diese Leistungen sind nicht Bestandteil des städtischen Projektes Döppersberg, da die Bahn seinerzeit an den Verkehrsanlagen keine weiteren Sanierungen durchführen wollte. Erst die permanenten Interventionen haben zu der Ergänzung der Leistungen in die Programme der Modernisierungsoffensive 2 der Bahn geführt.

Frage 4 zum ehemaligen denkmalgeschützten Direktionsgebäude:

- a) Wie ist bei der Baugenehmigung des FOC sichergestellt, dass tatsächlich nur FOC-typischer Einzelhandel angesiedelt wird, damit kein "normales" Einkaufszentrum entsteht, das keine überregionale Wirkung und damit keine Unterstützung des bestehenden Einzelhandels in der Innenstadt Elberfeld erzeugt, sondern vielmehr zu einer Schädigung führen würde?

Antwort des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr und Umwelt:

Die Baugenehmigung wurde auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes durch den Bebauungsplan 954 erteilt. Der Bebauungsplan setzt das Grundstück der ehemaligen Bundesbahndirektion als Kerngebiet gem. § 7 BauGB fest. Aufgrund der gesetzlichen Grundlagen bzw. Grenzen war eine einschränkende Steuerung des zulässigen Einzelhandels im Kerngebiet z.B. „nur eine FOC-Nutzung zulässig“ auf der Ebene des Bebauungsplanes 954 nicht möglich, entsprechend ist zurzeit jedweder

Einzelhandel unabhängig von einer bestimmten Betriebsform prinzipiell zulässig. Innerhalb des Gebäudes ist somit sowohl ein FOC oder auch ein klassisches Einkaufszentrum zulässig. Das FOC stellt aber in seiner Nutzungsart eine Unterart eines Einkaufszentrums dar und ist insoweit von einem klassischen Einkaufszentrum planungsrechtlich unterscheidbar. Die Baugenehmigung hat insoweit die Nutzung als FOC (= Herstellerdirektverkaufszentrum) zum Inhalt. Ein Besatz mit klassischen Filialisten oder Boutiquen und damit eine Abkehr vom Herstellerdirektverkauf kann als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung aufgefasst werden, die im Rahmen einer neuen Baugenehmigung zu prüfen und zu bescheiden wäre. Das derzeit geltende Planungsrecht stünde diesem aber auch nicht entgegen.

- b) Wie ist sichergestellt, dass und wann der zweite Bauabschnitt umgesetzt wird?

Antwort des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr und Umwelt:

Für den Bereich der ehemaligen Bundesbahndirektion und weiteren Flächen am Kleeblatt (ehemaliges Postgebäude) befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1220V in Aufstellung. Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren wurde am 20.05.2015 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan hat die Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines FOCs für die ehemalige Bundesbahndirektion (Bauabschnitt 1) und das ehemalige Postgebäude (Bauabschnitt 2) zum Inhalt, welche über eine Brücke oberhalb der Bahngleise verbunden werden sollen. Das Planverfahren befindet sich noch im Abstimmungsverfahren, ein Termin für die öffentliche Auslegung der Planung ist noch nicht bekannt. Mit Abschluss des Planverfahrens ist auch zwingend der Abschluss eines Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB verbunden. Der Vertrag wird insbesondere eine Bauverpflichtung zum Nutzungsumfang (Größe der Verkaufsfläche des FOC) und dessen zeitliche Umsetzung in Baustufen beinhalten. Die inhaltliche und zeitliche Steuerung des Planverfahrens und damit der zeitlichen Umsetzung des Vorhabens liegt im Wesentlichen in der Hand des Vorhabenträgers.

Ergänzend zum Planungsrecht müssen des Weiteren die bauordnungsrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Anforderungen an die konkrete Planung erfüllt werden. Dieses ist in den jeweiligen Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren abzuhandeln.

- c) Warum wurde bei der Baugenehmigung für das FOC darauf verzichtet, über einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag die Ansiedlung eines FOC in beiden Bauabschnitten mit Festlegung von Umsetzungszeiten sicherzustellen?

Antwort des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr und Umwelt:

Die Baugenehmigung für das FOC in der ehemaligen Bundesbahndirektion erfolgte auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes 954. Auf die Genehmigung gibt es einen Rechtsanspruch, wenn die öffentlich rechtlichen Bedingungen an das Projekt erfüllt sind, diese lagen bei Erteilung der Baugenehmigung vor. Die Bauordnungsbehörde hatte insoweit die Baugenehmigung zu erteilen. Eine Bauverpflichtung enthält die Baugenehmigung mangels Rechtsgrundlage nicht.

Die Erteilung der Baugenehmigung für eine FOC hätte nur die Änderung des Bebauungsplanes 954 bzw. der Neuaufstellung eines Bebauungsplan unter Anwendung der planungsrechtlichen Sicherungsinstrumente (Veränderungssperre oder Zurückstellung) verhindert werden können. Mit diesem neuen Bebauungsplan der Gemeinde kann aber kein Zwang gegenüber privaten Dritten ausgeübt werden, ein bestimmtes Projekt durchzuführen bzw. einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Eine Festlegung von verbindlichen Umsetzungszeiten für ein privates Bauprojekt kann im Rahmen des öffentlichen Baurechtes nur über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sichergestellt werden. Hierzu hat der private Projektentwickler den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Gemeinde zu stellen. Die Initiative geht hierbei von Seiten des privaten Projektentwicklers als zukünftigen Vertragspartners aus. Die Gemeinde kann insoweit den privaten Projektentwickler nicht zwingen einen entsprechenden Antrag zu stellen oder das Planverfahren durchzuführen. Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist immer der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur fristgemäßen Umsetzung des Projektes. Diesem unterwirft sich der Projektentwickler insoweit freiwillig bzw. ist ihm mit Blick auf das gewünschte Baurecht bewusst.

Bezogen auf das Gesamtprojekt eines FOC mit Größe von 30.000 m² Verkaufsfläche wurde auf Antrag des Projektentwicklers das Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1220V eingeleitet. Das Verfahren läuft zurzeit und wird bei Abschluss einen städtebaulichen Vertrag mit entsprechenden enthalten. Dieses Planverfahren hat aber keinen Einfluss auf die erteilte Baugenehmigung und deren Gültigkeit. Sollte das Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1220V nicht zum Abschluss kommen, so liegt es im Ermessen des Projektentwicklers nur ein FOC innerhalb der Bundesbahndirektion auf Basis der Baugenehmigung zu realisieren oder nicht.

Frage 5 zur Gestaltung im Detail:

- a) Hat die Verwaltung inzwischen Radwegeverbindungen am Döppersberg definiert, die über den Radweg an der B7 hinaus gehen (insbesondere Elisabeth-Schniewind-Straße)?

Antwort des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr und Umwelt:

Das unter dem Link

<https://www.wuppertal.de/microsite/doeppersberg/verkehrsplanung/content/Radverkehr.php>

veröffentlichte Radwegenetz am Döppersberg wurde wie beschlossen umgesetzt. Änderungen wurden nicht vorgenommen.

- b) Gibt es im Hinblick auf den Klimawandel Möglichkeiten, den Döppersberg stärker zu begrünen?

Antwort des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr und Umwelt:
Nein.

- 1) Die Gestaltung der Mauer als prägendes Element des Siegerentwurfes des Städtebaulichen Gestaltungswettbewerbes 2004 unterliegt **urheberrechtlichen** Beschränkungen. Änderungen die wesentlich in die Gestaltung eingreifen können entsprechende Folgekosten nach sich ziehen.
- 2) Durch die vorhandenen Unterbauungen ist (auch unterirdisch) kein ausreichendes Bodenvolumen für eine angemessene Begrünung vorhanden.
- 3) Alle vorhandene Bauwerke müssen laufend technisch geprüft werden. Eventueller Bewuchs müsste mindestens jährlich entfernt werden.

- c) Wann wird der Weg südlich der Wupper vom Wall zum Döppersberg freigegeben?
Hat die Verwaltung die Benennung des Weges vorgesehen und ist die BV Elberfeld dafür zuständig?

Antwort des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr und Umwelt:

Der Durchgang ist erst möglich wenn der Durchgang am Köbohaus fertig gestellt werden kann. Die dort geplanten Umbauarbeiten am Gebäude werden noch einige Zeit benötigen und liegen im Verantwortungsbereich des Eigentümers. Erst nach diesen Arbeiten kann die Wegefläche fertig gestellt werden.

Eine Benennung ist nicht vorgesehen. Da es sich um einen örtlichen Weg handelt, wäre grundsätzlich die BV Elberfeld für eine Benennung zuständig.