

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Michael Kassubek
	Telefon (0202)	563 6334
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	michael.kassubek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.01.2021
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0998/20</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>10.02.2021</b>	<b>BV Elberfeld</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>18.02.2021</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Durchführungsplan 62A Fluchtlinien für das Gebiet Kleeblatt-Bundesbahngelände-Diestelbeck-Gerstenstraße-Hospitalstraße-Weststraße-Malzstraße-Gambrinusstraße - Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung -</b>		

### Grund der Vorlage

Rückentwicklung des Planungsrechtes zur Ermöglichung der Revitalisierung des Gebäudes der ehemaligen Hauptpost

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Durchführungsplanes 62A Fluchtlinien für das Gebiet Kleeblatt-Bundesbahngelände-Diestelbeck-Gerstenstraße-Hospitalstraße-Weststraße-Malzstraße-Gambrinusstraße umfasst einen Bereich zwischen der Straße Kleeblatt im Westen, der Bahnlinie und der Straße Diestelbeck im Norden, der Kindertagesstätte und der Kieselstraße im Osten und der Gambrinusstraße im Süden – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der Teilaufhebung des Durchführungsplanes 62A Fluchtlinien für das Gebiet-Kleeblatt-Bundesbahngelände-Diestelbeck-Gerstenstraße-Hospitalstraße-Weststraße-Malzstraße-Gambrinusstraße wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Minas

## **Begründung**

### **Anlass und Ziel der Planung**

Anlass und Zielsetzung der Teilaufhebung des Durchführungsplanes ist die Revitalisierung des Gebäudes der ehemaligen Hauptpost am Kleeblatt. Das Postgebäude wurde Anfang der 70er Jahre als sechsgeschossiger Sonderbau errichtet und 1975 als Postverteilungszentrum in Betrieb genommen. 1998 zog das Briefverteilerzentrum aus und ein Großteil des Gebäudes ist seitdem ungenutzt.

Hierzu hat die Vorhabenträgerin erste konzeptionelle Studien zur Nachnutzung des Kleeblattgebäudes entwickelt. Für die 6 Ebenen des Gebäudes sind verschiedene Nutzungen vorgesehen. Auf der Ebene 1 (Gleisebene) entstehen neben Stellplätzen auch Nutzungen im Bereich „Kultur, Freizeit und Fitness“. Auf der zweiten Ebene befindet sich ein Luftraum inkl. Technik. Die dritte Ebene ist geprägt durch Gastronomie, Lagerräume, Büros, Handwerksbetriebe sowie durch zusätzliche Stellplätze. Auf Ebene 4 und 5 sollen Nutzungen im Bereich City-Logistik stattfinden. Für die oberste Ebene sind Büros vorgesehen.

Um die Realisierung des Projektes zu ermöglichen, ist die Teilaufhebung des Durchführungsplanes erforderlich.

### **Bestehendes Planungsrecht**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 30.03.1961 rechtsverbindlichen Durchführungsplanes 62A. Der Durchführungsplan wurde aufgestellt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wiederaufbau des kriegsbedingt zerstörten Teils der Elberfelder Südstadt zu schaffen. Da die Festsetzungen des Durchführungsplans 62 Teil A „Baugebiet öffentlichen Bauten vorbehalten (Bundespost)“ einer solchen Nutzung entgegenstehen, die Stadt den Plänen der Vorhabenträgerin aber positiv gegenübersteht, hat die Stadt – vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung ihrer zuständigen politischen Gremien – in Aussicht gestellt, den Durchführungsplan 62 Teil A für den Teilbereich der Post aufzuheben, um der Vorhabenträgerin die Einholung einer Baugenehmigung auf Grundlage von § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu ermöglichen. Nach derzeitiger Einschätzung wird der aufzuhebende Bereich baurechtlich als Mischgebiet beurteilt.

Die östlich angrenzenden Teile des D-Plans 62A sind bereits durch den B-Plan 269 bis zur Kieselstraße überplant und ebenfalls aufgehoben worden.

Das Verfahren kann nach § 13 BauGB im Sinne des Gesetzgebers als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, da der zulässige Bebauungsmaßstab im Rahmen des dann

geltenden § 34 BauGB nach Aufhebung des Plans nicht wesentlich verändert wird. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die Planung informiert. Im Rahmen der Corona-Pandemie ist die Information in geeigneter Form durchzuführen. Über die genaue Ausgestaltung der Bürgerinformation über das Internet hinaus kann derzeit noch keine Auskunft gegeben werden.

#### Besonderheiten

Von Seiten der WSW-Stadtentwässerung / WAW-Eigenbetrieb Wasser und Abwasser und der WSW Energie & Wasser AG Planung und Projektierung Fernwärme wurde auf nachfolgenden Sachverhalt hingewiesen:

Auf dem ehemaligen Postgrundstück an der Blücherbrücke / Kleeblatt (Elberfeld, Flur 162, Flurstück 34 und 31) liegen zwischen dem bestehenden Gebäude und dem Gleiskörper öffentliche Entwässerungsanlagen (Schmutz- und Regenwasserkanäle) und ein verrohrtes Gewässer, der Holzer Bach. Die Abwasseranlagen und der Holzer Bach müssen auf den oben bezeichneten Grundstücken verbleiben.

Über das Grundstück und in dem Gebäude Kleeblatt 1, Wuppertal (Gemarkung Elberfeld, Flur 162, Flurstücke 31,34, 45 und 47) verlaufen Dampf- und Kondensatleitungen zur Versorgung der unteren Elberfelder Südstadt. Außerdem befindet sich hier eine Fernwärmepumpstation zur Entsorgung des anfallenden Kondensates aus dem Versorgungsgebiet.

Zusätzlich bildet die Leitungstrasse eine wichtige Spange zur Besicherung des Talnetzes und ist somit für die WSW unverzichtbar.

Bei der damaligen Veräußerung der Flurstücke seitens der Deutschen Post wurde entgegen der Regel keine Abfrage Seitens des Verkäufers an die Träger der öffentlichen Belange (z.B. die Stadtwerke) gestellt. Somit wurde vor dem Verkauf auch keine Dienstbarkeit im Sinne eines Leitungsrechts für die WSW Energie & Wasser AG im Grundbuch eingetragen.

Um zukünftig den Betrieb der Leitungen und der Pumpstation abzusichern soll dies im Zuge des Verfahrens im öffentlichen Interesse nachgeholt werden.

Grundsätzlich wird die Stadt Wuppertal - unabhängig von diesem Teilaufhebungsverfahren - im Falle von städtebaulich unverträglichen Bauanträgen planerisch tätig. Bei entgegenstehendem Planungsrecht wird von den Sicherungsinstrumenten Gebrauch machen. Dies kann insbesondere erforderlich sein, wenn Nutzungen beantragt werden, die aus der Gebietstypik herausfallen bzw. durch die negative städtebauliche Effekte eintreten würden.

Parallel zur Aufhebung des Durchführungsvertrages wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen. In diesem sollen Regelungen zur Nutzung, zur Sicherung einer qualitativ vollen äußeren Gestaltung sowie zu den oben genannten erforderlichen Dienstbarkeiten zugunsten der WSW / WAW getroffen werden. So sollen zukünftig zentrenrelevanter Einzelhandel, Gewerbebetriebe mit sexuellem Inhalt (z: Bordellbetriebe), Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig sein.

Die ehemalige Hauptpost ist durch ihre Lage, ihre geplante Nutzung und durch ihre Optik ein wichtiger Bestandteil der Elberfelder Südstadt. Sie ist Stadtbildprägend, daher soll eine beratende Begleitung der geplanten Maßnahme durch den Gestaltungsbeirat erfolgen.

## **Kosten und Finanzierung**

Durch die Teilaufhebung des Durchführungsplanes 62A Fluchtlinien für das Gebiet Kleeblatt-Bundesbahngelände-Diestelbeck-Gerstenstraße-Hospitalstraße-Weststraße-Malzstraße-Gambrinusstraße entstehen der Stadt keine investiven Kosten.

Erforderlichen Untersuchungen sollen von den privaten Bauträgern übernommen werden. Dazu werden vertragliche Regelungen getroffen.

## **Zeitplan**

Aufstellungsbeschluss	I.	Quartal 2021
Offenlegungsbeschluss	IV.	Quartal 2021
Satzungsbeschluss	II.	Quartal 2022
Rechtskraft	II.	Quartal 2022

## **Anlagen**

Anlage 01 - aufzuhebender Teilbereich des Bebauungsplanes 62A Kleeblatt

Anlage 02 - aufzuhebender Teilbereich des Bebauungsplanes 62A Kleeblatt (aktuelles Kataster)