Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Antwort auf Anfragen	Geschäftsbereich Ressort / Stadtbetrieb Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht 101 Stadtentwicklung und Städtebau Sven Macdonald 563 2358 sven.macdonald@stadt.wuppertal.de
	Datum: **Drucks.-Nr.:**	05.06.2023 **VO/0491/23/1-A** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
13.06.2023	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entgegennahme o. B.**

Wohnbau- bzw. Gewerbepotenzialflächen - Antwort auf die Große Anfrage der Stadtverordneten Rajaa Rafrafi

Grund der Vorlage
Antwort auf die große Anfrage der Stadtverordneten Rajaa Rafrafi vom 16. Mai 2023

Beschlussvorschlag
Die Beantwortung der Anfrage wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Minas

Begründung

Die Große Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Frage 1: Bei welchen Wohnbau- bzw. Gewerbepotenzialflächen kann die Stadt Wuppertal von einem eventuellen Vorverkaufsrecht Gebrauch machen? Ich bitte um eine Auflistung.

Antwort zu Frage 1:
Die Kommune hat nach § 24 BauGB u.a. ein Vorkaufsrecht für Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Dieses Vorkaufsrecht gilt aber nur für öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen unter bestimmten Voraussetzungen (siehe § 26ff BauGB).
Darüber hinaus hat die Stadt Wuppertal über gesonderte Vorkaufssatzungen oder über Sanierungssatzungen die Möglichkeit Grundstücke per Vorkaufsrecht zu erwerben. Bei den Sanierungssatzungen ist der Kauf auf den Zweck der Sanierungssatzung einzugrenzen.

Folgende Vorkaufssatzungen bestehen derzeit für das Stadtgebiet

- BUGA
- Varresbeck-Nord
- Westliche Bahnstraße / Buntenbeck

Frage 2: Warum wird der Stillstand der Bauarbeiten für die geplante Wohnanlage (Barmenia Allee / Ronsdorfer Straße) von der Stadt Wuppertal geduldet?
Frage 3: Mit dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wuppertal besteht ein rechtsverbindlicher Vertrag. Welche rechtliche Mittel hat die Stadt Wuppertal aus ihrem Rechtsbedürfnis ausgeschöpft, um dieses Bauvorhaben voranzutreiben?
Frage 4: Kann die Stadt Wuppertal in diesem Fall (Barmenia Allee / Ronsdorfer Straße) von ihrem Vorverkaufsrecht Gebrauch machen?
Frage 5: Gibt es für die Stadt Wuppertal die Möglichkeit, das Areal bei einem Vorverkaufsrecht durch Zuschüsse des Landes oder des Bundes kostengünstig zu erwerben, die geplante Wohnanlage in Form von sozialem Wohnungsbau zu bebauen und hierfür auch weitere Fördermittel zu beantragen? Wenn nein, was gedenkt die Stadt Wuppertal für dieses Areal kurzfristig zu unternehmen?

Antwort auf die Fragen 2 bis 5:
Die Eigentümerin Harfid GmbH befindet sich derzeit in einem Insolvenzverfahren. Der Abschluss des Verfahrens ist abzuwarten. Inwiefern eine neue Eigentümerin das Projekt übernimmt, ist noch nicht bekannt. Ein Vorkaufsrecht für die Stadt Wuppertal besteht nicht. Ebenso gibt es keine finanziellen Fördermöglichkeiten durch Zuschüsse des Landes oder des Bundes. Mit dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wuppertal besteht ein rechtsverbindlicher Vertrag. Der Vertrag gilt auch für eventuelle Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Die Vertragsparteien verpflichten sich, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger die Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Maßgabe aufzuerlegen, ihrerseits wiederum eventuellen Rechtsnachfolgern diese Verpflichtung aufzuerlegen. Erst mit der Wirksamkeit der Rechtsnachfolge ist die jeweilige Vertragspartei aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entlassen.

Frage 6: Was wurde seit Dezember 2021 bis heute speziell zu dieser Gewerbepotenzialfläche mit der Nummer 0-347-0 / Kleeblatt sowohl öffentlich in den Gremien als auch mit möglichen Investoren oder Bauträgern, etc…, besprochen, vereinbart oder generell unternommen?
Frage 7: Wann ist mit einem B-Plan-Verfahren zu rechnen?

Antwort auf Fragen 6 und 7:
Das Grundstück „Am Kleeblatt“ 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.

Die Vorhabenträgerin hat ein Konzept mit möglichen Nutzungen erarbeitet und der Stadt zur Abstimmung vorgelegt. Die Nachfolgenutzung für das Gebäude am „Am Kleeblatt“ umfasst eine geplante Nutzungsmischung aus Fitness, Logistik, Büro, Wohnen, Altenpflegezentrum und ergänzende Gastronomieflächen sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe. Der Entwurf des Öffentlich-rechtlichen Vertrages der diesem Ziel Rechnung tragen soll liegt dem Investor vor.

Um die Realisierung des Projektes zu ermöglichen, ist die Teilaufhebung des Durchführungsplanes erforderlich, da die Festsetzungen des Durchführungsplans 62 Teil A „Baugebiet öffentlichen Bauten vorbehalten (Bundespost)“ einer solchen Nutzung entgegenstehen. Die Stadt steht den Plänen der Vorhabenträgerin positiv gegenüber und hat

– 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.
In der Sitzung am 27.04.2023 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen die Offenlage Im Zeitraum vom 17.05. bis 20.06.2023 für die Teilaufhebung des Durchführungsplans 62A beschlossen.

Klimacheck

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

x neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Antwort auf die Anfragen hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung

Kosten und Finanzierung
entfällt

Zeitplan
entfällt

Anlagen
keine