

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dirk Kasten 563 6672 563 8035 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	25.09.2019
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0918/19</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>06.11.2019</b>	<b>BV Elberfeld</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>07.11.2019</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Aufhebung der Bauleitplanverfahren für das FOC / Kleeblatt</b>		

### Grund der Vorlage

Aufhebung der Verfahrensleitenden Beschlüsse zu dem FOC / Kleeblatt

### Beschlussvorschlag

Der Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1220V – FOC / Kleeblatt – gem. VO/1293/15 und der Aufstellungsbeschluss zur 101. Änderung des Flächennutzungsplans gem. VO/1294/15 werden aufgehoben.

### Einverständnisse

Entfällt

### Unterschrift

Meyer

## Begründung

Mit Schreiben vom 01.04.2015 hatte die Wicküler Park Eins GmbH & Co. KG die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1220V – FOC / Kleeblatt – beantragt. Ziel der Planung war die Errichtung eines Factory-Outlet-Centers (FOC) mit 25.000 bis 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Geltungsbereich der Planung erfasste das Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion, die Bahnhofsnebengebäude sowie das ehemalige Postgebäude am Kleeblatt jenseits der Bahnlinie, wie dieser sich aus der Anlage 1 ergibt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat daraufhin am 30.04.2015 den entsprechenden Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1220V – FOC / Kleeblatt – sowie den Aufstellungsbeschluss zur 101. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst (siehe hierzu VO/1293/15 und VO/1294/15). Die Beschlüsse wurden am 20.05.2015 bekanntgemacht.

Die Planung konnte aber bis zum heutigen Tag nicht zum Abschluss gebracht werden. Die letzte inhaltliche Bearbeitung erfolgte im Februar 2018.

Mit Beschluss des Rates der Stadt vom 24.09.2019 (siehe VO/0111/19) wurde die Verwaltung nun beauftragt die Aufhebung der verfahrensleitenden Beschlüsse in die politische Beschlussfassung einzusteuern, gegen diesen Auftrag bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken. Hierzu wie folgt:

Gemäß dem Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1220V war die öffentliche Auslegung der Planung für das 1. Quartal 2016 und die Rechtskraft der Planung für das 3. Quartal 2016 vorgesehen. Der Zeitplan berücksichtigte dabei die Wünsche des Vorhabenträgers zum Erhalt des Baurechtes mit Blick auf die konkurrierende Planung der Nachbarkommune Remscheid zur Errichtung eines DOCs.

Für die inhaltliche Bearbeitung der Planverfahren wurde durch den Vorhabenträger ein externes Planungsbüro beauftragt. Es liegt diesbezüglich eine Planungsvereinbarung mit dem Investor vor. Beide Parteien erklären in der Vereinbarung, dass sie die zügige Durchführung des Planverfahrens und der Realisierung des Projektes wünschen. Die erforderlichen Unterlagen sind gem. § 3 der Vereinbarung durch den Vorhabenträger zu erstellen bzw. erstellen zulassen und mit der Stadt abzustimmen. Der Vertrag enthält keine verbindlichen Fristen für die erforderlichen Arbeitsschritte.

Es liegt somit zunächst in der Hand des Vorhabenträgers den zeitlichen Ablauf des Planverfahrens maßgeblich zu steuern, in dem er die erforderlichen Unterlagen beibringt. Die Stadt ist aber nicht verpflichtet jede zeitliche Verzögerung hinzunehmen. Insoweit kann die Stadt gem. § 8 der Vereinbarung von den eigenen Verpflichtungen aus dem Vertrag zurücktreten, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Des Weiteren kann die Gemeinde das Planverfahren einstellen und die verfahrensleitenden Beschlüsse aufheben, wenn

- Der Vorhabenträger das Projekt in wesentlichen Punkten abändert,
- sich die Zielsetzungen der Gemeinde aufgrund neuer politischer Vorstellung ändern
- oder das Vertrauen der Gemeinde, dass der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist, nicht mehr gegeben ist.

Der Vorhabenträger wird einen Vertrauensschaden und ggf. Ersatz für erbrachte Planungsleistungen für die Durchführung der Planung nicht plausibel vorbringen können, wenn er seinerseits nicht fortlaufend, konsequent und im Rahmen des im Einleitungsbeschluss festgelegten Zeitraumes die erforderlichen Arbeiten durchführt und dieses andererseits allein in seinem Verantwortungsbereich

liegt. Des Weiteren wenn der Vorhabenträger von der Planung gem. Einleitungsbeschluss deutlich abweichen will. Diese Verhältnisse sind hier gegeben.

- Der im Einleitungsbeschluss genannte Zeitraum zur Schaffung des Baurechtes ist deutlich verstrichen.
- Die Verzögerungen innerhalb des Planverfahrens, insbesondere die bislang nicht vorgenommene Konkretisierung des Projektes, um die Offenlage der Planungen durchführen zu können liegen allein im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers. Erkennbare fachliche Hemmnisse liegen nicht vor.
- Der letzte fachliche Austausch fand im Februar 2018 statt. Auf Nachfrage per Email Ende Juli 2018 wurde kein neuer Sachstand mitgeteilt. Bis heute liegt keine konkretisierte offenlegungsfähige Planung vor.
- Der Projektumfang hat sich nach Stand der Dinge wesentlich verändert. Das Plangebiet hat sich wesentlich verkleinert, da der Vorhabenträger nicht über die Grundstücksflächen der Bahnhofsnebengebäude verfügt und diese nicht in die Planung mit einbringen kann. Die ehemals avisierten 2.600 Stellplätzen sollten nach dem letzten Gespräch auf nunmehr weniger als 2.000 reduziert werden.

Einen Vertrauensschutz auf die Weiterführung des Planverfahrens kann der Vorhabenträger somit nicht mehr plausibel begründen. Die Verzögerungen im Planaufstellungsverfahren führen zu erheblichen Unsicherheiten und Investitionszurückhaltungen in der Elberfelder Innenstadt. Dieses gilt es zu beseitigen, nicht zuletzt um den Prozess der Qualitätsinitiative Innenstadt nicht zu stören.

#### **Kosten und Finanzierung**

Entfällt

#### **Zeitplan**

4. Quartal – Bekanntmachung des Beschlusses

#### **Anlagen**

Geltungsbereich der Planung zum FOC / Kleeblatt