

|                                                                                                                                                                                                               |                                                 |                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                                                                                                                                       | Geschäftsbereich                                | GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität |
|                                                                                                                                                                                                               | 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:                                          | 17.12.2023                                 |
|                                                                                                                                                                                                               | Drucks.-Nr.:                                    | <b>VO/0650/23</b><br>öffentlich            |
| Sitzung am                                                                                                                                                                                                    | Gremium                                         | Beschlussqualität                          |
| <b>31.01.2024</b>                                                                                                                                                                                             | <b>BV Elberfeld</b>                             | <b>Empfehlung/Anhörung</b>                 |
| <b>15.02.2024</b>                                                                                                                                                                                             | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b> | <b>Empfehlung/Anhörung</b>                 |
| <b>22.02.2024</b>                                                                                                                                                                                             | <b>Hauptausschuss</b>                           | <b>Empfehlung/Anhörung</b>                 |
| <b>26.02.2024</b>                                                                                                                                                                                             | <b>Rat der Stadt Wuppertal</b>                  | <b>Entscheidung</b>                        |
| <b>Durchführungsplanes 62A Fluchtlinien für das Gebiet Kleeblatt-Bundesbahngelände-Diestelbeck-Gerstenstraße-Hospitalstraße-Weststraße-Malzstraße-Gambrinusstraße - Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung -</b> |                                                 |                                            |

## Grund der Vorlage

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

## Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zur Teilaufhebung des Durchführungsplanes 62A Fluchtlinien für das Gebiet Kleeblatt-Bundesbahngelände-Diestelbeck-Gerstenstraße-Hospitalstraße-Weststraße-Malzstraße-Gambrinusstraße eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen (siehe Anlage 02).
2. Die Teilaufhebung des Durchführungsplanes 62A Fluchtlinien für das Gebiet Kleeblatt-Bundesbahngelände-Diestelbeck-Gerstenstraße-Hospitalstraße-Weststraße-Malzstraße-Gambrinusstraße wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

## Einverständnisse

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **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 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, Kindertagesstätte, Bildungseinrichtungen und ergänzende Gastronomieflächen sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe. Weiter soll im Innenbereich ein sogenannter Grünhof mit Aufenthaltsqualitäten entstehen.

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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am 18.02.2021 den Beschluss über die Aufstellung der Teilaufhebung des Durchführungsplanes 62A Fluchtlinien für das Gebiet-Kleeblatt-Bundesbahngelände-Diestelbeck-Gerstenstraße-Hospitalstraße-Weststraße-Malzstraße-Gambrinusstraße - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die ehemalige Hauptpost ist durch ihre Lage, ihre geplante Nutzung und durch ihre Optik ein wichtiger Bestandteil der Elberfelder Südstadt. Sie ist Stadtbildprägend, daher ist das Vorhaben in Sitzungen des Gestaltungsbeirates am 23.06.2020 und 17.02.2022 beraten worden. Der Beirat begrüßt das Projekt und unterstützt die Planungen zur Revitalisierung des Gebäudes der ehemaligen Hauptpost.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 23.01. bis 24.02.2023.

Der Beschluss zur Offenlage wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen des Rates der Stadt Wuppertal in der Sitzung am 27.04.2023 beschlossen und im Amtsblatt der Stadt Wuppertal in der Ausgabe vom 10.05.2023 bekannt gemacht.

Die Offenlage im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 17.05.2023 bis 20.06.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich durchgeführt. Anlage 02 beinhaltet die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen.

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

#### 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.

Parallel zur Aufhebung des Durchführungsplanes wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Grundstückseigentümer vor dem „Aufhebungsbeschluss“ (Satzungsbeschluss) abgeschlossen. Die wichtigen Fragen der Umsetzung der städtebaulichen Ziele werden hier geregelt. In diesem Vertragswerk werden Regelungen zur Sicherung einer qualitätsvollen äußeren Gestaltung und zu den oben genannten erforderlichen Dienstbarkeiten/Grundbucheinträgen zugunsten der WSW / WAW sowie zu Nutzungen getroffen. So werden zukünftig zentrenrelevanter Einzelhandel, Gewerbebetriebe mit sexuellem Inhalt (z.B. Bordellbetriebe), Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig sein. Die Verpflichtung zur Realisierung und dauerhaften Pflege einer Dachbegrünung, einer

Innenhofbegrünung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen sind weitere Vertragsbestandteile.

### **Klimacheck**

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

☐ neutral /nein

☒ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Durch die Teilaufhebung wird eine Fläche im Innenbereich intensiver nachgenutzt. Durch die Regelungen im öffentlich-rechtlichen Vertrag erfolgt die Verpflichtung zur Realisierung und dauerhaften Pflege einer Dachbegrünung, einer Innenhofbegrünung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen.

### **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 werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Dazu werden vertragliche Regelungen getroffen.

### **Zeitplan**

Satzungsbeschluss I. Quartal 2024  
Rechtskraft I. Quartal 2024

### **Anlagen**

Anlage 01 - Begründung  
Anlage 02 - Abwägung der Stellungnahmen  
Anlage 03 - aufzuhebender Teilbereich des Durchführungsplanes 62A Kleeblatt  
Anlage 04 - aufzuhebender Teilbereich des Durchführungsplanes 62A Kleeblatt (aktuelles Kataster)