

Handelscenter Wuppertal-Barmen

Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH
Handelscenter Wuppertal-Barmen, Gutenbergstr. 21, 68167 Mannheim

An den
Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Herrn Peter Jung
Rathaus Barmen/ Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

02.08.2011

**Betreff Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Durchführung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP-Nr. 1114V**

**Baumarkt Lichtscheid, Oberbergische Straße 178, 42285
Wuppertal**

Gemarkung Barmen,

Flur 213,

**Flurstücke 222/2, 224/3, 234/9, 236/9, 243/13, 314, 315,
Teilfläche aus 318, Teil-fläche aus 319, 356,
Teilfläche aus 409, 420 und 422**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Jung,
sehr geehrte Damen und Herren,

für das Bauhaus Fachcentrum hat die

"Cosmos" Grundstücks- und Vermögens-
verwaltung Gesellschaft mit beschränkter Haftung
"Handelscenter Wuppertal-Barmen"
Gutenbergstraße 21
68167 Mannheim

die im Betreff aufgeführten Flurstücke gekauft. Sie als Auflassungs-
vormerkungsberechtigte im Grundbuch eingetragen.

Für diese vorbeschriebenen Flurstücke beantragen wir gemäß § 12 (2) die
Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 1114V

Baumarkt Lichtscheid
Oberbergische Straße
42285 Wuppertal

sowie die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans.

Ziel des Verfahrens ist es, für die im Bebauungskonzept dargestellte Nutzung und Bebauung das Planungsrecht zu erlangen.

Im Vorfeld wurde zwischen der

"Cosmos" Grundstücks- und Vermögens-
verwaltung Gesellschaft mit beschränkter Haftung

und der Stadt Wuppertal, eine Planungsvereinbarung getroffen, aufgrund derer im Auftrage der Stadt Wuppertal eine Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse sowie eine Stellungnahme zur Entwicklung der Bau-/Garten-Heimwerker-Branche in Remscheid unter Berücksichtigung der Bauhaus Ansiedlung in Wuppertal-Lichtscheid erarbeitet .

Ausgangslage

Das Vorhabengrundstück liegt auf einem Höhenzug am südlichen Rand des Stadtteils Barmen. Aufgrund der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung ist das Gelände bis auf vereinzelte Bereiche brach gefallen und wird als wilde Deponie genutzt.

Zurzeit werden Teile des Geländes als Lagerplatz einer Baufirma, als Reiterhof, Gärtnerei und Übungsplatz für einen Hundesportverein genutzt.

Damit die Firma Aldi den seit langem geplanten Neubau eines Lebensmittelmarktes realisieren kann, hat sich Bauhaus bereit erklärt, die zur Anordnung der notwendigen Stellplätze fehlende Grundstücksfläche im Bereich der gemeinsamen Zu- und Abfahrt an Aldi abzugeben.

Vorhaben

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein BAUHAUS Fachcentrum. Das Fachcentrum setzt sich aus vier Bereichen zusammen:

Bereich 1: Bauhaus mit dem typischen Baumarktsortiment

Bereich 2: Stadtgarten mit dem typischen Gartencentersortiment

Bereich 3: Baustoff-Drive-In, ein klassischer Baustoff-Handel, der sowohl vom Privatkunden als auch von weiter verarbeitenden Firmen genutzt wird.

Bereich 4: Warenanlieferung

Die Verkaufsflächen der vorgenannten Bereiche betragen ungewichtet:

Bauhaus		ca. 8.614 qm
Stadtgarten	insgesamt	ca. 4.893 qm
	Stadtgarten warm	ca. 1.667 qm

Stadtgarten überdacht	ca. 1.450 qm
Stadtgarten Freifläche	ca. 1.776 qm
Baustoff-Handel insgesamt	ca. 7.631 qm
Drive-In-Arena	ca. 4.599 qm
Drive-In Freifläche	ca. 3.032 qm

Die Stellplatzanzahl für das Fachzentrum beträgt 383 Stellplätze.

Die in Anspruch genommene Grundstücksfläche beträgt: 52.235 qm

Bisherige Gutachten und Untersuchungen

Da die äußere verkehrliche Erschließung des Standortes sehr belastet ist und durch die geplanten Maßnahmen in der Umgebung zukünftig zusätzlich belastet werden, wurden detaillierte Verkehrsuntersuchungen einschließlich Verkehrszählungen in enger Abstimmung mit dem Fachressort für Straßen und Verkehr der Stadt Wuppertal durchgeführt. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden in einer Verkehrssimulation zusammengefasst. Das gefundene Modell setzt voraus, dass neben der zurzeit geplanten separaten Zufahrt für Aldi eine weitere gemeinsame Zu- und Abfahrt für Aldi und Bauhaus errichtet wird. Hierüber wird auch der abfahrende Aldi-Anlieferverkehr abgewickelt.

In Anbetracht dieser Voraussetzungen werden sowohl die Prognosen der Stadt als auch die zusätzlich entstehenden Verkehre aus der Ansiedlung von Bauhaus und Aldi berücksichtigt.

Im Vorfeld der Planungen (1994 bis 2010) wurden Baugrund- und Altlastenuntersuchungen durchgeführt und mit dem Umweltamt der Stadt Wuppertal abgestimmt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen und die damit verbundenen Vorgaben des Umweltamtes wurden bei der Planung berücksichtigt, so dass festgestellt werden kann, dass aufgrund der Neuansiedlung von Bauhaus keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls das Thema Versickerung anfallender Niederschläge auf dem Grundstück bearbeitet. Aufgrund der Vielschichtigkeit der zu lösenden Probleme liegen hierzu noch keine mit der Stadt abgestimmten abschließenden Lösungen vor.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden zwischenzeitlich durch die Ingenieurgesellschaft Froelich & Sporbeck folgende Schritte erarbeitet:

- Biotoptypenkartierung
- Faunistische Kartierungen
- Fledermausbegehungen
- Artenschutzabfrage
- Vorbereitung des Umweltberichtes

Als Ergebnis der vorgenannten Erfassungen kann festgestellt werden, dass von dem geplanten Bauvorhaben weder schädliche Auswirkungen auf Fledermäuse noch auf sonstige geschützten Arten ausgehen. Die Regelung des Ausgleichs von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft erfolgt in den weiteren Arbeitsschritten.

Zusammenfassung

Es ist festzuhalten, dass durch die geplante Entwicklung die seit Jahrzehnten brach liegende Fläche einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden kann, wobei nach den bisherigen Abstimmungsgesprächen sowohl die Interessen des direkten Nachbarn Barmer GEK als auch die des zukünftigen Nachbarn Aldi berücksichtigt werden können.

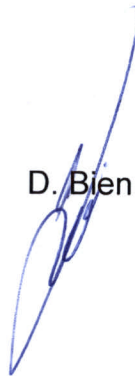
Der o. g. Vorhabenträger ist in der Lage, das Vorhaben umzusetzen und wird sich im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrages verpflichten, die mit dem Vorhaben anfallenden Kosten zu tragen und das Vorhaben innerhalb einer zu vereinbarenden Frist zu realisieren.

Mit freundlichen Grüßen

"Cosmos" Grundstücks- und Vermögens-
verwaltung Gesellschaft mit beschränkter Haftung
"Handelscenter Wuppertal-Barmen"



B. Baus



D. Bien

