



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft

Lenz und Johlen · Postfach 102365 · D 50463 Köln  
Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal  
- Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt -  
z.H. Herrn Beigeordneten Meyer  
- Rathaus-Neubau -  
Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal

Köln, den 10.04.2010  
Unser Zeichen: 00789/10 12/jh

Sekretariat:  
Frau Heyna

Tel.: +49 221 97 30 02-25  
j.heyne@lenz-johlen.de

Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>PV</sup>  
Bernhard Boecker<sup>P</sup>  
Dr. Klaus Schmiemann<sup>PV</sup>  
Dr. Franz-Josef Pauli<sup>P</sup>  
Dr. Rainer Voß<sup>PVM</sup>  
Dr. Michael Oerder<sup>PV</sup>  
Dr. Thomas Lüttgau<sup>PV</sup>  
Thomas Elsner<sup>PB</sup>  
Rainer Schmitz<sup>PV</sup>  
Dr. Alexander Beutling<sup>PVM</sup>  
Dr. Markus Johlen<sup>PV</sup>  
Eberhard Keunecke<sup>PB</sup>  
Dr. Inga Schwertner<sup>PV</sup>  
Dr. Philipp Libert<sup>F</sup>  
Dr. Christian Giesecke, LL.M.<sup>PL</sup>  
Dr. Felix Pauli<sup>V</sup>  
Dr. Giso Hellhammer-Hawig<sup>D</sup>  
Dr. Tanja Lehmann  
Carsten Schwenk<sup>C</sup>

## Bauvorhaben "Kaisermeile in 42329 Wuppertal-Vohwinkel"

**hier: Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB**

P Partner i. S. d. PartGG  
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
M Anwalt/Mediator DAA  
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)  
L McGill University (Montreal, Kanada)  
D Magister der Verwaltungswissenschaften  
(DHV Speyer)  
C Diplom-Verwaltungswirt (FH)  
F Maîtrise en droit (Université Paris X)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrter Herr Beigeordneter Meyer,  
sehr geehrter Herr Braun,

namens und im Auftrage der Kolk & Co. oHG Wuppertal, vertreten durch Herrn Dr. Dr. Claus Schulz, Kaiserstraße 29, 42329 Wuppertal, diese vertreten durch Herrn Uwe Clees, Wilhelmstraße 20, 42489 Wülfrath und Herrn Uwe Clees, Wilhelmstraße 20, 42489 Wülfrath (nachfolgend: Vorhabenträger genannt) beantragen wir gem. § 12 BauGB das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das nachfolgend dargestellte Vorhaben einzuleiten. Die Herrn Uwe Clees und den Unterzeichner legitimierenden Vollmachten sind diesem Schreiben **beigefügt** bzw. werden nachgereicht.

1.

Die Kolk & Co. oHG ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Vohwinkel, Flur 38, Flurstücke Nr. 3 (Kaiserstraße 29/31), 5 (Lienhardstraße 2) und 2 (Lienhardstraße) in Wuppertal-Vohwinkel. Herr Uwe Clees ist Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Vohwinkel, Flur 48, Flurstücke Nr. 7, 8 und 17, Kaiserstraße 39. Die Grundstücke Gemarkung Vohwinkel, Flur 48, Flurstücke Nr. 1 (Lienhardstr. 12) und 6 (Kaiserstr. 27) hat Herr Clees mit Kaufvertragsurkunden vom 22. und 30.09.2009 erworben.

Die Samtgemeinde Wuppertal ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Vohwinkel, Flur 47, Flurstück 212 (Verkehrsfläche der Kaiserstraße) und Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Vohwinkel, Flur 48, Flurstück Nr. 47 (Lienhardplatz), 48, 52 und 53, deren Erwerb von Herrn Clees beabsichtigt ist. Die Vorhabenträger beabsichtigen, weitere Grundstücke im Plangebiet hinzuzuerwerben. Die Gesamtgröße der im Eigentum der Vorhabenträger stehenden bzw. erworbenen und von der Stadt zu erwerbenden Grundstücksflächen beträgt etwa 20.215 m<sup>2</sup>.

2.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist identisch mit dem Gebiet, für das der Ausschuss Bauplanung der Stadt Wuppertal in seiner Sitzung am 15.04.2008 und 25.11.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1127 - Kaiserstraße / Lienhardstraße – gefasst hat. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird erweitert um die Verkehrsfläche der Kaiserstraße sowie der Bahnstraße und umfasst somit eine Fläche im Zentrum von Vohwinkel, die im Süden durch die südliche Begrenzung der Verkehrsfläche der Kaiserstraße (B 228), im Norden durch die Park-and-ride-Parkplätze des Bahnhofs Vohwinkel, im Westen durch die westliche Begrenzung der Verkehrsfläche der Bahnstraße sowie im Osten durch das Grundstück zur Kaiserstraße 49 (Gemarkung Vohwinkel, Flur 48, Flurstück 13) begrenzt wird.

Soweit sich Flächen nicht im Eigentum oder der sonstigen Verfügungsbefugnis der Vorhabenträger bzw. der Stadt Wuppertal befinden, werden sie in den Geltungsbereich

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen.

### 3.

Die Vorhabenträger planen, auf den in ihrem Eigentum stehenden und den hinzuzuerwerbenden Flächen folgende Vorhaben umzusetzen:

Auf den von der Stadt zu erwerbenden Grundstücken im Bereich des Lienhardplatzes sollen Gebäude mit kleinteiligen Handelsflächen, Büros und Mietwohnungen errichtet werden. Beabsichtigt ist hier die Aufwertung des Lienhardplatzes durch die Neuentwicklung seiner Randbebauung und die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität durch Neugestaltung des Platzes.

Im Bereich der östlich anschließenden und im Eigentum der Kolk & Co. oHG stehenden Flächen der Holzhandlung Kolk ist die Entwicklung von Fachmarktplätzen sowie von Büro- und Verwaltungsflächen sowie Mietwohnungen geplant. Das Lager der Holzhandlung Kolk wird verlagert.

Auf dem daran östlich angrenzenden Gelände der ehemaligen Seidenfabrik soll die durch einen Brandschaden zerstörte Eissporthalle beseitigt und durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ersetzt werden. Die dort vorhandene Fassade des Gebäudes mit den Arkaden bleibt erhalten. Die bisher in diesem Gebäude vorhandenen Nutzungen und weitere kleinteilige Nutzungen sollen im Rahmen des Gesamtnutzungskonzeptes erhalten werden.

Auf den im Eigentum der Vorhabenträger stehenden Grundstücksflächen mit etwa 20.215 m<sup>2</sup> kann eine Nettogrundfläche von etwa 26.070 m<sup>2</sup> realisiert werden. Der Anteil der Verkehrsflächen wird bei etwa 12% (3.170 m<sup>2</sup>) liegen, der Anteil der Handelsflächen bei etwa 38% (insgesamt etwa 9.900 m<sup>2</sup>), der Anteil der Büros bei etwa 4% (etwa 1.050 m<sup>2</sup>), der Anteil der Wohnnutzungen bei etwa 15% (rund 3.950 m<sup>2</sup>) und der Anteil der Ärzte bei etwa 10% (2.700 m<sup>2</sup>). Auf sonstige Nutzungen, wie Verwaltungen und sonstige Dienstleister entfallen rund 20% (etwa 5.300 m<sup>2</sup>).

Die für die Nutzung der Vorhaben notwendigen Stellplätze (rund 500) sollen im Bereich der Grundstücke Kaiserstraße 29/31 und 39 sowie im Bereich Lienhardplatz ge-

schaffen werden. Die Stellplätze auf den Grundstücken Kaiserstraße 29/31 und 39 werden auf den neu zu errichtenden Gebäuden hergestellt und erhalten eine Anbindung zu dem nördlich angrenzenden Park-and-ride-Parkplatz. Die verkehrsmäßige und wegemäßige Erschließung des Gesamtvorhabens an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wird verkehrsgerecht sichergestellt.

Einen Überblick über die geplanten Maßnahmen ergibt sich aus der **anliegenden** Entwicklungsstudie (Stand: 26.10.2009).

#### 4.

Die Vorhabenträger werden mit der Stadt Wuppertal eine sog. Planungsvereinbarung gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB abschließen, in der die von diesen zu erbringenden Leistungen und Kostentragungspflichten für die Durchführung des Planungsverfahrens vereinbart werden. Die im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiter notwendig werdenden Ermittlungen, insbesondere zur Frage der gesicherten verkehrsmäßigen Erschließung aber auch die sonstigen für die Durchführung des Planungsverfahrens notwendigen Erhebungen werden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens durchgeführt.

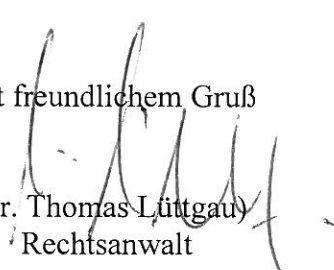
Die Vorhabenträger werden sich vor Abschluss des Planaufstellungsverfahrens in einem Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der notwendig werdenden Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist und zur Tragung der hierfür notwendigen Kosten verpflichten. Dabei wird sicherzustellen sein, dass das den Gegenstand des Planungsverfahrens bildende Konzept insgesamt, insbesondere also auch die Neugestaltung des Lienhardplatzes realisiert wird. In Hinblick auf die bautechnischen Notwendigkeiten, insbesondere im Zusammenhang mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen soll möglichst bald mit der Realisierung des Vorhabens auf dem Grundstück Kaiserstraße 39 begonnen werden. Daran anschließend erfolgt die Entwicklung der westlich angrenzenden Grundstücke bis hin zum Lienhardplatz. Die Vorhabenträger bzw. der Eigentümer und Vorhabenträger der Grundstücke im Bereich des Lienhard-

platzes werden sich in dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichten, insbesondere das durch den Bebauungsplan festzusetzende Planungskonzept für den Lienhardplatz umzusetzen. In dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen zur Sicherung der Umsetzung auch des Konzeptes für den Lienhardplatz vereinbart.

5.

Namens und im Auftrage der von uns vertretenen Vorhabenträger bitten wir Sie, den Beschluss zur Einleitung des Planaufstellungsverfahrens zu fassen. Im Rahmen des durchzuführenden Planaufstellungsverfahrens werden die notwendigen Konkretisierungen erfolgen.

Mit freundlichem Gruß

  
(Dr. Thomas Lüttgau)  
Rechtsanwalt

- Anlagen -