

Ressort 101 Stadtentwicklung und Stadtplanung	1
	2
	3
	RM

24. FEB. 2005

TEN BRINKE



**TBP 10. Gewerbebau  
Wuppertal  
Widukindstrasse**

*Li 25/2  
Mr. Kanten z.w.V.  
über Mr. Braun*

*f. 2/102*

TBP 10. Gewerbebau Wuppertal Widukindstrasse GmbH & Co. KG, Dinxperloer Strasse 18-20, 46399 Bocholt

Dinxperloerstr. 18-20  
46399 Bocholt

Tel. 02871-48314  
Fax 02871-48367

Internet [www.tenbrinke.com](http://www.tenbrinke.com)

E-mail [tbp@tenbrinke.com](mailto:tbp@tenbrinke.com)

Amtsgericht Bocholt HRA 1494

**An den  
Bürgermeister der Stadt Wuppertal  
Amt 16 – Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen**

**42275 Wuppertal**

Datum : 18-02-2005                      Uns. Zeichen : rr/sg  
Projekt : Wuppertal, Widukindstraße    Projektnr. : Projekt-Nr. TP W 001C 1  
Betreff : Antrag auf Einleitungsbeschuß    Per Fax :

**Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens gemäß § 12 (2) BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan " Güterbahnhof Wuppertal-Oberbarmen", Gemarkung Barmen, Flur 140, Flurstück 44 und Flur 146, Flurstück 28**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind verfügungsberechtigt über die in der Anlage gekennzeichnete Teilfläche des Grundbesitzes Gemarkung Barmen, Flur 140, Flurstück 44 und Flur 146, Flurstück 28, gemäß Kaufvertrag mit der **aurelis** Real Estate GmbH & Co KG vom 30 Juni 2004, beurkundet durch den Notar Christian Hass in Köln.

Es handelt sich um das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Wuppertal-Oberbarmen, welches seit geraumer Zeit nicht mehr von der DB AG genutzt wird.

Der zur Realisierung des Projektes notwendige Rückbau der bahnspezifischen Anlagen wird im Jahr 2005 von der DB AG in Angriff genommen und das Entwidmungsverfahren entsprechend eingeleitet, so dass die Fläche wieder unter die Planungshoheit der Stadt Wuppertal fällt.

Gemäß § 12 (2) BauGB beantragen wir hiermit die Einleitung des

**Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Güterbahnhof Wuppertal-Oberbarmen“**

für die o.a. Grundstücke.

Vorgelegt wird der Bebauungsvorschlag unseres Hauses. Für diesen Nutzungs- und Bebauungsvorschlag soll verbindliches Planungsrecht entwickelt werden.

### **Ausgangslage**

Das Vorhabengrundstück liegt unmittelbar an der Nahtstelle der Stadtbezirke Oberbarmen und Heckinghausen im Wuppertaler Osten. Nachdem die ursprüngliche Nutzung des Geländes als Güterbahnhof bereits vor geraumer Zeit aufgegeben wurde, hat sich auf dem Gelände eine extensive gewerbliche Nutzung etabliert. Durch den Wegzug verschiedener für das Areal maßgeblicher Nutzer (u.a. Speditionen Haarhuis und Hangartner) ist das Gelände in jüngster Zeit zunehmend brach gefallen und dem Verfall preisgegeben.

Parallel wurde seit 1998 im Rahmen verschiedener Foren (u.a. Moderationsverfahren des Landes NRW) zwischen der Stadt Wuppertal und den Grundstückseigentümern im Umfeld des DB AG-Konzerns (u.a. aurelis Real Estate GmbH & Co KG) über die Wiedernutzung aller brachliegenden Bahnflächen im Stadtgebiet Wuppertal diskutiert. Zwischen den Beteiligten bestand Konsens darin, dass durch die Revitalisierung dieser Standorte eine Vielfalt an ökonomisch positiven und stadtentwicklungsbedeutsamen Implikationen für die Stadt Wuppertal in Gang gesetzt werden soll. Dabei gilt es die Potenziale der einzelnen Standorte für die unterschiedlichen Nutzungen, wie Wohnen (z.B. Gbf. Wichlinghausen), Gewerbe (Rangierbahnhof Wichlinghausen) oder eben Handel auszuschöpfen.

Die Widukindstrasse ist im Bereich des ehemaligen Gbfs Oberbarmen zum einen durch die brach liegenden Flächen der DB AG bzw. des ehemaligen Gaswerkstandorts der Stadt Wuppertal und zum anderen durch die gewachsene Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen mit einer intensiven Bebauung bis zur Heckinghauser Strasse gekennzeichnet.

Durch den Neubau der Feuerwache an der Waldeckstrasse auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks wurde ein erster Baustein zur Entwicklung dieses Bereiches gesetzt. Daran anknüpfend soll auch der ehemalige Güterbahnhof Oberbarmen einer neuen standortadäquaten Nutzung zugeführt werden.

### **Vorhaben**

Ausgangspunkt für die Idee zur Realisierung des Vorhabens „Ansiedlung eines Baumarktes“, war die in Marktanalysen des Baumarktbetreibers eruierte Erkenntnis, dass im Wuppertaler Osten auf dem Sektor „Baumarkt“ ein erheblicher Kaufkraftabfluss in Richtung der Nachbargemeinde Schwelm (Standort des Mitbewerbers OBI) zu verzeichnen ist. Durch die Errichtung eines modernen Baumarkts mit insgesamt ca. 16.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche könnte diesem Abfluss entgegen gewirkt werden. Um die einzelhandelsrelevanten Auswirkungen des Projektes zu untersuchen wird ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben.

Der Baumarkt umfasst neben den klassischen Baumarktsegmenten (Baumarkt, überdacht Freiverkauf und Stadtgarten) nebst den dazugehörigen Frei- und Stellplatzflächen, den Zu- und Abfahrten, Werbeanlagen auch das neue Segment des Drive-Inn.

Vorgesehen im Baumarkt ist der Betrieb von Einzelhandel mit Sortimentsschwerpunkt Do-it-yourself sowie Produkten für Werkstatt, Haus, Auto, Tiere, Freizeit und Garten einschließlich innenstadtrelevanten Nebensortimenten auf 10 % der Verkaufsfläche – höchstens 1.200 qm - zu betreiben bzw. betreiben zu lassen.

Seite : 3 von 4  
Datum : 18-02-2005  
Unser Zeichen : SG/sg  
Betreff : Antrag auf Einleitungsbeschuß



Sowie das neueste Segment „Drive-Inn“ mit einer Größe von ca. 3.700 m<sup>2</sup>. Bei der Drive-Inn-Nutzung handelt es sich um eine überdachte und befahrbare Halle in der die Baustoffe direkt in die Fahrzeuge der Kunden verladen werden. Diese Innovation auf dem Baumarktsektor wurde bislang bundesweit nur an wenigen Standorten umgesetzt, beispielsweise innerhalb des BAUHAUS-Baumarktes in Düsseldorf-Gerresheim.

Die wesentlichen Kennzahlen des Projektes stellen sich wie folgt dar:

Das in Rede stehende Grundstück verfügt über eine Größe von ca. 34.000 qm, bebaut mit ca. 8.000 qm Baumarkt-Verkaufsfläche, ca. 3.700 qm Drive-Inn, Stadtgarten ca. 1.600 qm, überdachter- und Freiverkauf ca. 2.100 qm sowie ca. 360 Stellplätze.

Durch das Vorhaben wird das gesamte Plangelände einer umfassenden Neuordnung unterzogen. Die aufstehende Altsubstanz wird vollständig abgebrochen. Bei dem neu zu errichtenden Gebäude handelt es sich um den Typus eines modernen Baumarktes gemäß der als Anlage beigefügten Beispielsansicht.

Die Anordnung der einzelnen Gebäudeteile orientiert sich an den Erkenntnissen über die Kundenströme und Erfordernissen eines funktionalen Baumarktbetriebes. Im Rahmen dieser Bedingungen und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist die Stellung der Baukörper noch geringfügig veränderbar, um in Abstimmung mit den Vorstellungen der Stadt Wuppertal die städtebauliche Wirkung der Baukörper noch zu erhöhen.

Die für die Zufriedenheit der Kunden und den Betrieb eines Baumarktes notwendige Anzahl an Stellplätzen wird vor dem Gebäude realisiert. Durch eine intensive Begrünung der Stellplatzfläche soll hier ein positives Erscheinungsbild gesichert werden.

Im Vorfeld der Planungen wurden im Jahr 2004 in enger Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Wuppertal umfangreiche und umfassende Altlastenuntersuchungen durchgeführt, um die Auswirkungen des Vorhabens insbesondere auf die Bereiche Boden und Grundwasser zu erfassen. Die Erkenntnisse dieser Gutachten und die Empfehlung des Umweltamtes wurden innerhalb der Planung berücksichtigt, so dass nach derzeitigem Erkenntnisstand von diesem Projekt keine schädlichen Umwelteinflüsse ausgehen.

Durch die Lage des Planungsbereiches im Bereich der Wupperrau ist im Rahmen der Bebauung der besonderen stadtklimatischen Situation Rechnung zu tragen. Wir streben an durch eine Begrünung der Dachfläche und die o.a. intensive Begrünung der Stellplatzanlagen die Auswirkungen auf das Stadtklima so gering als möglich zu halten und gehen davon aus, damit auch eine Verbesserung zur aktuellen Situation des brachliegenden nur sehr rudimentär begrüneten Güterbahnhofsgeländes zu erreichen.

Um die Auswirkung des Projektes auf die Umgebung in punkto Verkehrsbelastung, Lärmimmissionen usw. zu erfassen, werden wir auf unsere Kosten entsprechende Fachgutachten (insbesondere Verkehrsgutachten, Schallschutzgutachten) durch renommierte und erfahrene Ingenieurbüros erstellen lassen. Durch die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen, soll die Verträglichkeit des Projektes mit dem Umfeld gesichert werden.

Seite : 4 von 4  
Datum : 18-02-2005  
Unser Zeichen : SG/sg  
Betreff : Antrag auf Einleitungsbeschuß



Beispielsweise stehen wir mit der Firma Westmetall in Gesprächen, um deren Belange hinsichtlich der Sicherung einer angemessenen Zufahrt in das Planungskonzept zu integrieren.

### **Fazit**

Mit der Realisierung des Projektes „Baumarkt“ soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Wuppertal-Oberbarmen in Gang gesetzt werden. Wir gehen davon aus, dass nach Errichtung eines Baumarktes modernster Prägung auch der Kaufkraftabfluss in Richtung der umgebenden Gemeinden auf dem Baumarktsektor gestoppt werden kann.

Daneben bietet sich mit dem Projekt die Möglichkeit zu einer umfassenden Neuordnung des ehemaligen Güterbahnhofsareals. Die durch die Ansiedlung der Feuerwache begonnene Aufwertung der Widukindstrasse könnte somit fortgesetzt werden.

### **Verfahren**

Wir verpflichten uns zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ein erfahrenes Stadtplanungsbüro in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal zu beauftragen. Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend im Einzelnen mit den Stellen der Stadtverwaltung der Stadt Wuppertal abgestimmt.

Im Rahmen des im Abstimmungsverfahren noch zu verhandelnden Durchführungsvertrages verpflichten wir uns, die Kosten der von uns beauftragten Planung und der etwaigen Erschließung zu tragen.

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens sowie sämtlicher notwendiger Fachplanungen (siehe oben) werden wir qualifizierte und erfahrene Ingenieurbüros und Beratungsunternehmen beauftragen. Wir sichern eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung zu. Soweit erforderlich werden wir Leistungen zur Erfüllung sämtlicher Verfahrensschritte (Bürgerversammlung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, usw.) übernehmen. Die Kosten für notwendige Aufwendungen im Zusammenhang mit weiteren Verfahrensschritten werden von uns getragen.

Mit freundlichen Grüßen

TBP 10. Gewerbebau Wuppertal  
Widukindstraße GmbH & Co. KG

Albert ten Brinke

### **Anlage**

Lageplan  
Handelsregisterauszug  
einfache Kopie KV