



GWB Immobilien AG

Anlage 02 zur VO/0719/06

GWB Immobilien AG, Hauptstraße 1 a, 22962 Siek
Stadt Wuppertal
Rathaus
Wirtschaftsentwicklung und Gewerbeplanung
Herrn Dipl. Ing. Dirk Kasten
Große Flurstraße 10

D - 42275 Wuppertal

Ihre Ref.	Unsere Ref.	Ansprechpartner / eMail	Durchwahl / Fax	Datum
----	251JU0023	Jörg Utermark Utermark@GWB-Immobilien.de	04107/9080-60 04107/9080-62	02.08.2006

Antrag gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens

Sehr geehrter Herr Kasten,

hiermit wird die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ggf. mit Änderung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für das nachfolgend beschriebene Vorhaben beantragt:

1. Vorhaben /Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 17.100 m² große Grundstück befindet sich im östlichen Stadtrand von Wuppertal, im Stadtteil Langerfeld, in sehr verkehrsorientierter Lage unmittelbar an der Autobahn (A 1) sowie der Bundesstraße 7, der Verbindungsachse Wuppertal – Schwelm – Ennepetal.

Das Grundstücksareal wird dabei durch die in diesem Bereich vierspurig ausgebaute Jesinghauser Straße (B 7), die Autobahn 1 und die im rückwärtigen Bereich befindliche Bahnlinie für Güterverkehr umschlossen. Auf dem benachbarten Grundstück befindet sich ein Fast-Food-Restaurant von Kentucky-Fried-Chicken, kurz „KFC“, genannt.

Die Autobahnanschlussstelle „Wuppertal Ost/ Schwelm“ (A 1) liegt direkt gegenüber des Grundstückes und ist von der dort befindlichen Ampelkreuzung und der B 7 hervorragend über die gesamte Längsseite einsehbar.

Die Immobilie mit den bestehenden Betriebsgebäuden wurde bislang zu gewerblichen Zwecken von der Firma Schmitz & Apelt genutzt. Diese Gesellschaft war im Industrieofenbau tätig und hat den Standort aufgegeben, sodass sämtliche Gebäude leer stehen und eine Industriebrache entstanden ist.

GWB Immobilien AG
Hauptstraße 1 a
22962 Siek b. Hamburg
Telefon (04107) 90 80 0
Telefax (04107) 90 80 72
www.GWB-Immobilien.com

Bankverbindungen:
Hamburger Sparkasse,
Konto 1397120922, BLZ 200 505 50
Raiffeisenbank Südstormarn eG,
Konto 244 147, BLZ 200 691 77

Vorstand: Dr. Norbert Herrmann (Vors.),
Dipl.-Ing. Wolfgang Mertens-Nordmann
(Stellv. Vors.), Jörg Utermark
Aufsichtsratsvorsitzender:
Henrik M. Lingenhölin, München
HRB 6613 HL Amtsgericht Lübeck
StNr. 30 293 53847 - FA Stormarn

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Wuppertal, im Stadtteil Langerfeld. Im Süden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von einer Fläche der Bundesbahn begrenzt. Die westliche Grenze des Plangebietes wird von der Clausewitzstraße gebildet. Die östliche Grenze des Plangebietes wird von einem Schnellrestaurant und der Dieselstraße begrenzt.

Siehe Luftbild:



Eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) existiert für das Plangebiet nicht. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt den geplanten Bereich als Gewerbefläche dar.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Wegen der städtebaulichen Bedeutung von Vorhaben nach § 11 Abs.3 Satz 2 BauNVO sonstiges Sondergebiet ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan parallel zum vorhabenbezogenem Bebauungsplan zu ändern. Bei der Darstellung des Sondergebietes wird neben der erforderlichen Zweckbestimmung Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel - auch das Maß der baulichen Nutzung nach §16. Abs.1 BauNVO angegeben. Des Weiteren wird die Zweckbestimmung Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel. Diese gliedert sich wie folgt:

SB-Warenhaus mit ergänzenden Shops sowie einem Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt circa 7.055 m² in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

2. Planungsanlass und Planungsziele/ Städtebauliches Konzept

Die GWB Immobilien AG hat dieses Grundstück erworben und möchte auf diesem Grundstück einen großflächigen Einzelhandel d.h. ein SB-Warenhaus mit ergänzenden Shops und einem Fachmarkt errichten. Es ist vorgesehen das bestehende SB-Warenhaus der Unternehmensgruppe Metro/real aus der Dieselstraße an diesen Standort zu verlagern.

Das bestehende „real“- SB-Warenhaus in der Dieselstraße 20 hat eine Verkaufsfläche von 5.900 m². Durch die Verlagerung und Ergänzung des Marktes entstehen 7.055 m² Verkaufsfläche in dem Plangebiet.

Das SB-Warenhaus dient der Nahversorgung des Gebietes. Hier wird der kurzfristige Bedarf an Lebensmitteln abgedeckt. Der Fachmarkt bedient den mittelfristigen Bedarf an Waren wie z.B. Haushaltswaren, Heimtextilien und Betten.

Die Shops sind als ergänzende Einrichtungen und Dienstleistungen am Kunden vorgesehen. Hier sind z.B. Schuh- und Schlüsseldienste , Apotheken, Blumen und ein gastronomischer Betrieb vorgesehen.

Das Städtebauliche Konzept sieht vor, die optimale verkehrsorientierte Lage des Grundstücks für das geplante Einkaufszentrum zu nutzen:

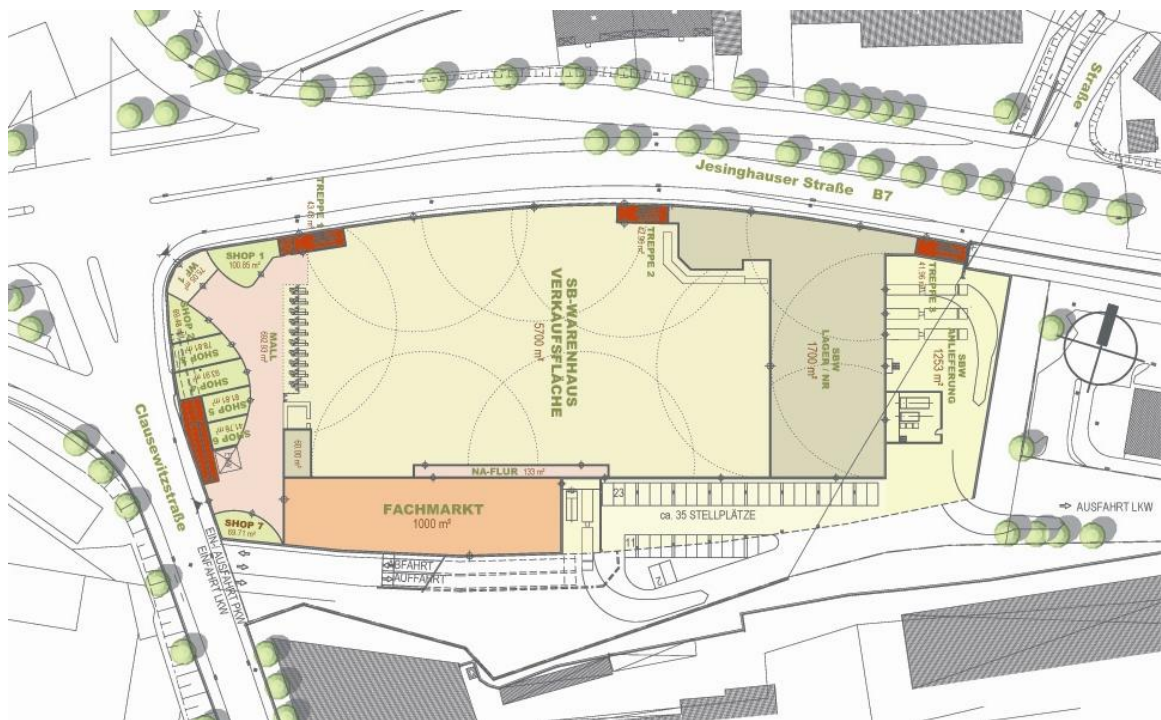
- durch eindeutige Verkehrsführung
- mit einem durchsichtigen Grundrisskonzept
- durch eine lebendige und ansprechende Industriearchitektur.

Der Gebäudebestand der Industriebranche wird zugunsten eines attraktiven Neubaus mit zukunftsweisendem Charakter abgerissen.

Das von der GWB Immobilien AG entwickelte städtebauliche Konzept sieht vor, die markante Ecklage des Grundstückes zu betonen und herauszuheben. Aus diesem Grunde ist vorgesehen, die vorhandenen und in unterschiedlichen Baujahren entstandenen Gebäudeteile abzureißen und eine komplette Neubebauung vorzunehmen. In moderner, zeitgemäßer und ansprechender Architektur soll eine Handelseinrichtung entstehen, die diesen Teil der Stadt aufwerten wird und als östliches Eingangstor der Stadt betrachtet werden kann.

Neben dem Bereich des SB-Warenhauses orientieren sich kleinere Mietbereiche zu den beiden Haupteingängen an der Jesinghauser Straße sowie der Clausewitzstraße. Die Lagerflächen und Nebenräume, die 53 ebenerdigen Stellplätze und der Anlieferungsbereich liegen rückwärtig im Süd-Osten des Grundstückes. Im 01.Obergeschoss befindet sich das Parkdeck mit 442 PKW-Stellplätzen. Zusätzlich befinden sich hier die Nebenräume, Technikbereiche und die Fahrsteige als Verbindungsweg zu den Verkaufsflächen im Erdgeschoss. Die Erschließung der PKW-Stellplätze erfolgt über die Rampe von der Clausewitzstraße.

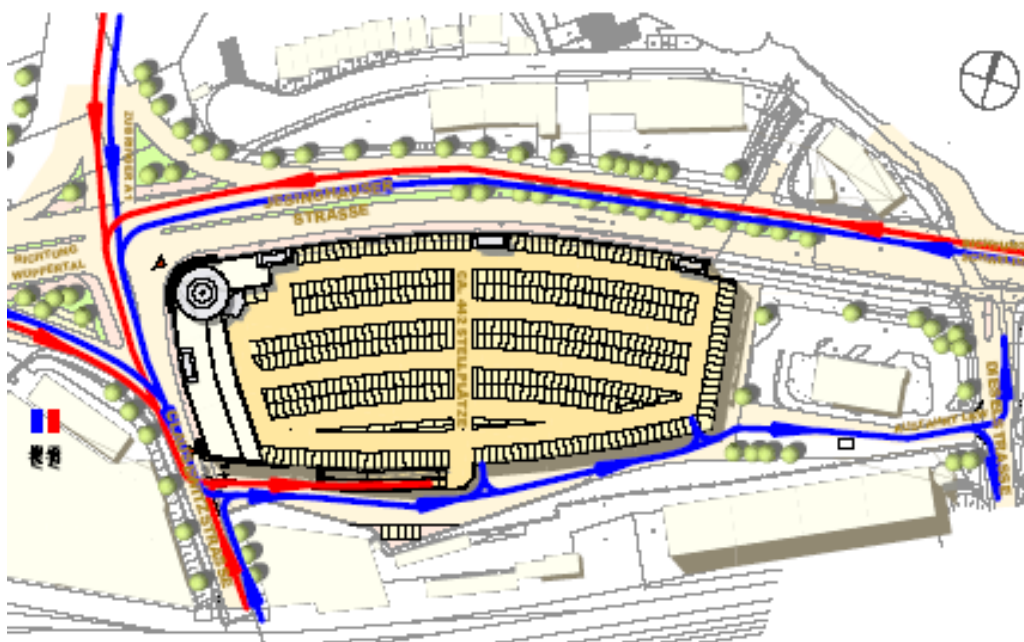
Lageplan:



3. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrstechnische Erschließung zu den 53 Stellplätzen im Erdgeschoss und zu den Stellplätzen im 01.Obergeschoss erfolgt über die vorhandene Zu- und Abfahrt von der Clausewitzstraße. Eine PKW-Rampe führt zum Parkdeck. Der LKW-Verkehr wird von der Clausewitzstraße zum Anlieferungsbereich im Süd-Osten geführt, jedoch über die Dieselstraße im Osten des Grundstückes abgeleitet.

Erschließung



Flächen, die vom Vorhaben umfasst werden:

<u>Stadt</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Wuppertal	Langerfeld	469	44,79,113,114,97,115,127,130,129,229,230.

Geltungsbereich:



Eigentumsverhältnisse

GWB Immobilien AG
Hauptstraße 1a
22962 Siek

4. Vorhabenträger

GWB Immobilien AG
Hauptstraße 1a
22962 Siek

Rechtsform, Vertretungsbefugnis:

Aktiengesellschaft, vertreten durch den jeweils alleinvertretungsberechtigten Vorstand Dr. Norbert Herrmann, Dipl. Ing. Wolfgang Mertens-Nordmann, Jörg Utermark.

Finanzielle Leistungsfähigkeit:

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 3.490.000.

Flächenverfügbarkeit:

Gemäß Grundstückskaufvertrag vom 09.12.2005 (Notariatsurkunde Dr. Guido Tögel, Ahrensburg, Urkunde Nr. 634/2005) kann die GWB Immobilien AG jeder Zeit über das Grundstück verfügen.

Bevollmächtigte des Vorhabenträgers:

Frau Kerstin Langmaack, Dipl. Ing. Architektur, Stadtplanerin, Geschäftsführerin der GWBPLAN, Tochtergesellschaft der GWB, Hauptstraße 1a, 22962 Siek.

5. Antragsunterlagen

- Antrag
- Anlagen

Verpflichtungen des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- a) auf der Grundlage des mit der Stadt Wuppertal abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes, das beschriebene Vorhaben einschließlich der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen in der noch abzustimmenden Form und in der noch festzulegenden Frist zu realisieren.
- b) zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Hierzu gehören auch die Umweltprüfung nach BauGB und die für die Planung erforderlichen Gutachten, die von der GWB in Auftrag zu geben sind und deren Kosten die GWB zu tragen hat.
- c) die zur Durchführung des Verfahrens und zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Regelungen durch Abschluss eines Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss zu treffen.
- d) die Regelungen in der Grundzustimmungserklärung anzunehmen.
- e) Weitere Verpflichtungen

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Wuppertal das Recht und im Regelfall die Pflicht hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wird.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen
GWB Immobilien AG
- Vorstand -

Anlagen:

- Erläuterungsbericht
- Gebäudeansicht/ Perspektive
- ...

Jörg Utermark