

## B. Textliche Festsetzung

## Anlage 09

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### Sonstige Sondergebiete - Einkaufszentrum gem. § 11(3) BauNVO

Im sonstigen Sondergebiet mit den Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gem. §11 (3) BauNVO ist eine Verkaufsfläche vom max. 3170 m<sup>2</sup>, sowie zusätzlich max. 350 m<sup>2</sup> Büro-/Dienstleistungsflächen, zulässig. Im Sondergebiet sind nachfolgende Einzelhandelsortimente und -flächen zulässig.

Die Definition der Sortimente wird auf der Grundlage der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes - Ausgabe 2003 - bestimmt. Der Einstufung der Sortimente im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz liegt das Sortimentskonzept des Regionalen Einzelhandelskonzeptes zu Grunde (vgl.: BBE Unternehmensberatung GmbH: Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck. Köln 2006, S. 128-133/ Anhang : „Bergische Liste“)

Im **SO1** ist eine maximale Verkaufsfläche von 1890 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Sortimentstruktur und der Umfang der Verkaufsflächen wird wie folgt festgelegt:

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2003:

52.11.1, 52.2	Lebensmittel, Süßwaren, Getränke, Spirituosen (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung),
52.49.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
52.33.1	Körperpflegemittel, Kosmetika

max. 1700 m<sup>2</sup> VK.

Zentrenrelevantes Randsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2003 :

52.41, 52.44.7	Haus- und Heimtextilien
52.42	Bekleidung (auch Sportbekleidung),
52.43	Schuhe (auch Sportschuhe), Leder,
52.48.6, 52.49.8	Spiel- und Sportwaren,
52.47.1 - 3	Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel,
52.44.3 - 4	Nichtelektrische Haushaltswaren,
52.49.1	Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde

max 190 m<sup>2</sup> VK (= 10% der Gesamt-VK)

Im **SO2** ist eine maximale Verkaufsfläche von 880 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Sortimentstruktur und der Umfang der Verkaufsflächen wird wie folgt festgelegt :

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige 2003:

52.11.1, 52.2	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter),
---------------	---

52.49.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

52.33.1 Körperpflegemittel, Kosmetika

max. 792 m<sup>2</sup> VK

Zentrenrelevantes Randsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2003:

52.44.3-4 Aktionsartikel, nicht elektrische Haushaltswaren

max. 88 m<sup>2</sup> VK (= 10% der Gesamt-VK)

Im **SO 3** sind ergänzende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büronutzungen zulässig.

Auf die ergänzenden Einzelhandelsnutzungen entfällt eine Gesamtverkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>, die sich auf folgende Sortimente gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2003, verteilt:

52.24.2 Einzelhandel mit Süßwaren

52.47 Einzelhandel mit Büchern, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

52.26 Einzelhandel mit Tabakwaren

52.25 Einzelhandel mit Getränken

max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

52.24 Einzelhandel mit Back- und Süßwaren

max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

52.3 Apotheken; Facheinzelhandel mit medizinischen, orthopädischen und kosmetischen Artikeln

max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

52.42 Einzelhandel mit Bekleidung

max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Auf ergänzende Dienstleistungs- und Büronutzungen entfällt eine Geschoßfläche von max. 350 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, sowie durch die differenziert festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen. Die Höhe der in SO1 und SO2 vorgelagerten Verkehrs- / Wege- und Stellplatzflächen entspricht dabei (unter zusätzlicher Veränderung der zur Entwässerung notwendigen Flächenneigungen) der in SO1 bzw. SO2 festgesetzten Fußbodenhöhen.

Die in der überbaubaren Grundstücksfläche befindliche Fahrrampe verbindet diese Ebenen miteinander.

## 1.3 Höhe baulicher Anlagen

**SO1:** Die Höhe des SO1-Marktes erstreckt sich von einer Höhe des Fertigfußbodens von 164,70 müNHN +/- 0,50 m bis zur Oberkante des Fertigfußbodens des darüberliegenden SO2-Marktes einschließlich dessen Stellplatzanlage von max. 171,00 müNHN +/- 0,50 m.

**SO2:** Die Höhe des SO2-Marktes erstreckt sich von der Höhe des Fertigfußbodens von max. 171,00 müNHN +/- 0,50 m einschließlich dessen Stellplatzanlage bis zu einer Firsthöhe von max. 179,4 müNHN +/- 0,50 m.

**SO3:** Die Höhe der Ladennutzungen erstreckt sich von der Höhe des Fertigfußbodens von 170,10 müNHN +/- 0,50 m bis zu der Höhe des Fertigfußbodens der darüber liegenden Fläche für Büro- und Dienstleistungsnutzung von min. 174,3 müNHN +/- 0,50 m bzw.

178,00 müNHN +/- 0,50 m (Split-Level). Dessen Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist auf max. 183,7 müNHN +/- 0,50 m beschränkt.

Die mit den Buchstaben Q, V, W, X, Q umgrenzte Fläche des SO3 erstreckt sich von der Höhe des Fertigfußbodens von max. 171,00 müNHN +/- 0,50 m bis zu einer Firsthöhe von max. 177,7 müNHN +/- 0,50 m.

## 1.4 Bauweise

Abweichend von § 22 (2) BauNVO sind Gebäude von einer Länge über 50 m zulässig. Die Gebäude sind entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 71 in Flur 142 (Haus Heckinghauser Straße 127) ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.(§ 22 (4) BauNVO)

## 1.5 Natur und Landschaft

Die festgesetzten Flächen

- zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a BauGB
- der Fassaden- und Wandbegrünung, sowie
- die Dachbegrünung der östlichen Anlieferung im SO1

sind im Grünfestsetzungsplan zum Durchführungsvertrag ersichtlich und sind entsprechend umzusetzen.

## 1.6 Immissionsschutz

Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung der Lebensmittelmärkte erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte muss so ausgelegt werden, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nachts erfüllt werden, da Kühl- und Klimageräte temperaturabhängig laufen und in Abhängigkeit von der Witterung auch nachts in Betrieb sein können.

Entlang der westlichen Grenze wird entlang der Festsetzung einer Anlage zum Immissionsschutz von der gekennzeichneten Station 1 beginnend bis Station 2 eine Lärmschutzwand errichtet (siehe Planteil 2 Schallschutzwand). Diese hat auf einer Länge von 15,00 m eine Höhe von 2,50 m (172,50 müNHN), auf weiteren 5,00 m eine Höhe von 2,00 m (172,00 müNHN), auf einer weiteren Länge von 5,00 m eine Höhe von 1,50 m (171,50 müNHN) und auf einer letzten Länge von 5,00 m eine Höhe von 1,00 m (171,00 müNHN). Die Baukonstruktion der Wand muss die Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption der ZTV Lsw06 - Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen- erfüllen.

Schalldämmung DLR > 24 dB (B3 nach DIN EN 1793-2)

Schallabsorption DLS > 8 dB hochabsorbierend

Die zu SO1 gehörige östliche Anlieferung ist einzuhausen (siehe Planteil 2 Grundriss Untergeschoss).

Der Parkplatz erhält eine ebene Oberfläche aus Asphalt oder Verbundsteinen ohne Fase.

## C. Örtliche Bauvorschriften

### 1.0 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Die mit SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub> bezeichneten Gebäude sind mit einem Satteldach zu versehen.

## D. Kennzeichnungen

### 1.0 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Unter dem nördlichen Teil des Plangebietes breitet sich eine von einem Nachbargrundstück ausgehende Grundwasserverunreinigung durch MKW aus. Da diese Verunreinigung möglicherweise in Zukunft saniert wird, ist nach den Vorgaben des Umweltamtes der Stadt Wuppertal darauf zu achten, dass eine Sanierung nicht behindert wird.

Die bodenschutzrechtlichen Maßnahmen für den Umgang mit der vom Nachbargelände zuströmenden Mineralölverunreinigung im Nordteil des Plangebiets sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal abzustimmen.

Für den geplanten Wiedereinbau bodenmechanisch geeigneter Auffüllungsböden als Baustoffsubstitut für den Unterbau der Parkplatzfläche im Norden ist im Vorfeld eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Zum Ersatz der Grundwassermessstelle B3 im Norden des Plangebietes ist eine Ersatzmessstelle zu errichten.

Bei jeglichen Bauarbeiten im Boden und im Zusammenhang mit dem Abriss von Gebäuden ist das Umweltamt der Stadt Wuppertal zu beteiligen. Abbruchmaterial, Baugruben, Leitungsgräben und umzulagerter Boden sind gutachterlich abzunehmen.

## E. Hinweise

### 1.1 Kampfmittel

Die durchgeführte Lufbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung war zwar negativ, doch vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Anschließend sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### 1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig in Verbindung mit den Regelungen des zugehörigen Durchführungsvertrages.

## 2.0 Definitionen

### 2.1 Definition des Begriffs der "Verkaufsfläche (VK)":

Zur Verkaufsfläche gehören sämtliche Flächen, die dem Kunden zugänglich sind. Hierzu zählen auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenständen und dauerhaft zum Verkauf genutzte Freiverkaufsflächen. Hinzu kommen die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen und -sofern zugänglich- Flächen der Pfandrückgabe. (vgl. Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben

(Einzelhandelserlass NRW) gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr -V4/ VI A1 - 16.21- u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008. Ziffer 2.4. S. 10)

Darüber hinaus sind folgende Flächen / Bereiche ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen: Nicht integrierte Lagerräume (Lager mit Verkauf durch Zugang von Kunden, Windfang und Kassenvorraum sowie „Flächen, die aus hygienischen und betrieblichen Gründen nicht durch den Kunden betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt“ (BVerwG AZ: 4C 10.04).

## 2.2 Definition des Begriffs "**Sortimente**", "**Kernsortiment**", "**Zentrenrelevante Randsortimente**":

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten und -sorten verstanden. Zu dem Warenangebot gehört ein nach dem Charakter des Handelsbetriebs abgestuftes Sortiment an Dienstleistungen. Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (z. B. Nahrungsmittel, Getränke usw.) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots, muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein. Die Sortimentsbreite ist die Vielfalt der angebotenen Warengruppen, die Sortimentstiefe wird durch die Auswahl innerhalb der Warengruppen charakterisiert. Allgemein ist zwischen zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu unterscheiden.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie z. B.

- viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.