

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1136 V

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 1.1 Sondergebiet

gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „fachmarktbezogenes Einkaufszentrum“ (FEZ).

Das Sondergebiet SO „fachmarktbezogenes Einkaufszentrum“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von max. 45.850 m<sup>2</sup>.

##### 1.1.1. Folgende Sortimente sind in dem Einkaufszentrum zulässig:

• Möbel	max. 25.110 m <sup>2</sup>
• Heimtextilien, Bettwaren	max. 1.250 m <sup>2</sup>
• Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunst	max. 1.940 m <sup>2</sup>
• Leuchten / Elektroinstallationen	max. 1.550 m <sup>2</sup>
• Teppiche	max. 650 m <sup>2</sup>
• Elektrowaren, davon dürfen die Einzelsortimente max. 50% belegen	max. 1.455 m <sup>2</sup>
• Lebensmittel	max. 965 m <sup>2</sup>
• Zoologischer Bedarf	max. 2.500 m <sup>2</sup>
• Motorradzubehör	max. 2.000 m <sup>2</sup>
• Babybedarf	max. 600 m <sup>2</sup>
• Sportartikel	max. 1.800 m <sup>2</sup>
• Sportgroßgeräte, Campingartikel, Angel- und Reitsportbedarf	max. 2.200 m <sup>2</sup>
• Fahrräder / -zubehör	max. 1.600 m <sup>2</sup>
• Spielwaren	max. 50 m <sup>2</sup>
• Büroorganisation	max. 190 m <sup>2</sup>
• Bücher	max. 10 m <sup>2</sup>
• Wanduhren	max. 10 m <sup>2</sup>
• Pflanzen	max. 450 m <sup>2</sup>
• Farben, Lacke	max. 300 m <sup>2</sup>
• Bodenbeläge	max. 375 m <sup>2</sup>
• Aufbewahrung	max. 400 m <sup>2</sup>
• Sanitärwaren	max. 175 m <sup>2</sup>
• Baumarktartikel	max. 270 m <sup>2</sup>

1.2 Im Sondergebiet sind Parkpaletten und Parkdecks innerhalb der Baugrenzen sowie Fahrgassen und Stellplätze in den Freianlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3 Im Sondergebiet sind gastronomische Einrichtungen sowie Kundenservice und Kinderspielbereiche zulässig.

1.4 Im Sondergebiet ist die Errichtung eines Verkehrslenkungsturmes innerhalb des in Planteil 1 gekennzeichneten Standorts zulässig. Geringfügige Verschiebungen werden zugelassen.

1.5 Im Sondergebiet sind innerhalb der Baugrenzen unterirdische Regenrückhalteeinrichtungen zulässig.

1.6 Im Sondergebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691/12.06 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691/12.06, Abschnitt 5.

## **2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB**

### **2.1 Traufhöhen (TH)**

Als Traufhöhe der Gebäude wird die Schnittlinie der Außenflächen von aufgehender Außenwand und Dachhaut im Sinne des § 6 Abs. 4 BauO NRW definiert. Im Falle von Flachdächern gilt als Traufhöhe die Oberkante der Attika.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser u. ä. ist bis 5 m zulässig, sofern die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 5 % der Gebäudegrundfläche beträgt.

2.3 Die Oberkante Schriftzug des Verkehrslenkungsturms beträgt max. 362,3 m ü NHN.

## **3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

### **3.1 Bauweise**

In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Grenzabstand halten, dürfen jedoch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **4. Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB**

### **4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Artenlisten 1 - 4, Anpflanzqualitäten als verpflanzte Sträucher oder wie bei den Artenlisten angegeben zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Sofern es aus betriebstechnischen Gründen erforderlich wird, die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen zu überplanen, ist Ersatz durch gleichgroße Flächen an anderen Stellen im SO-Gebiet nachzuweisen. Schutzstreifen von Leitungstrassen sind von Bepflanzungen freizuhalten.

#### **4.1.1 Pflanzgebot 1 (PF 1)**

Die Fläche ist als Waldmantel / Vorwald mit Gehölzen der Artenliste 1 wie in Ziffer B 4.1 und B 4.3 beschrieben herzustellen.

#### **4.1.2 Pflanzgebot 2 (PF 2)**

Die Flächen sind mit Feldgehölzen der Artenliste 2 wie in Ziffer B 4.1 und B 4.4 beschrieben herzustellen.

#### **4.1.3 Pflanzgebot 3 (PF 3)**

Die Flächen sind mit einer Schnitthecke mit Gehölzen der Artenliste 3 wie in Ziffer B 4.1 und B 4.5 beschrieben in einer Breite von 1,0m, die Restflächen mit Landschaftsrasen (Saatgutmischung "Wildblumen"), herzustellen.

#### **4.1.4 Pflanzgebot 4 (PF 4)**

Die Flächen sind mit Sträuchern (Artenliste 2) und Bäumen als Überhältern (Artenliste 4) wie in Ziffer B 4.1, B 4.4 und B 4.6 beschrieben herzustellen.

#### **4.1.5 Aufwuchs und Pflegemaßnahmen**

Die Aufwuchs- und Entwicklungspflege wird für alle zu pflanzenden Gehölze für die ersten drei Jahre festgesetzt. Aufkommende Wildkräuter innerhalb der festgesetzten Feldgehölzpflanzungen (Pf 1,2 u.4) sind in den ersten drei Jahren 1 - 2 mal pro Jahr auszumähen.

Die Pflege der Wildblumenfläche in Pf 3 hat derart zu erfolgen, dass in den ersten 3 Jahren zur Aushagerung der Flächen die erste Mahd ab dem 15.6. sowie eine zweite Mahd ab dem 1.8. erfolgen muss. Danach sind die Flächen nur einmal im August/September zu mähen. Die Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln ist unzulässig.

#### 4.2 Stellplatzgrün

Je angefangene 8 Stellplätze in den Freianlagen ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum der Artenliste 5 (vgl. Ziffer B 4.7) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen - Anpflanzqualität 18/20 cm Stammumfang. Die Hochstämme in den Stellplatzbereichen sind bis zu einer lichten Höhe von mindestens 2,5m aufzuasten. Die Pflanzgruben müssen mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche haben und ausreichend (dem Ballen angepasst) tief sein. Alternativ sind durchgehende Pflanzbeete mit einer Mindestbreite von 2,0m anzulegen. Sie dürfen keine befestigte Oberfläche enthalten.

#### 4.3 Artenliste 1

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Waldhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide

#### 4.4 Artenliste 2

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Weißdorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Ackerrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Zaunrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose

#### 4.5 Artenliste 3

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Weißbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

#### 4.6 Artenliste 4

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Qualität: Hochstammbaum, 3x verpflanzt, mit. Ballen. Stammumfang 12 - 14 cm

#### 4.7 Artenliste 5

<i>Acer platanoides i. S.</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre i. S.</i>	Feldahorn

#### 4.8 Dachgrün

Im Sondergebiet sind die Dachflächen von Gebäuden auf mindestens 5.400 m<sup>2</sup> Fläche dauerhaft extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 6 cm).

#### 4.9 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung im Sondergebiet ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung abstrahlt und dass ein möglichst geringer Anlockungseffekt für Insekten entsteht.

#### 4.10 Nisthilfen

Es sind auf den Dachflächen der Gebäude im SO- Gebiet mindestens 3 Nisthilfen für Turmfalken auszubringen.

### 5. Schallschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Baufenster müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die unten stehenden Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämmmaße aufweisen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R <sub>w, res</sub> (dB) Büroräume
IV	66 - 70	35

5.2 Innerhalb der in Planteil 1 gekennzeichneten Flächen der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine lärmindernde Straßenoberfläche zwischen den durchgehenden Fahrbahnrandern auszubilden, durch die gegenüber dem bestehenden bzw. herkömmlichen Asphaltbeton / Splitt - Mastix - Asphalt , mit Referenzbelägen nach RLS 90 (Korrektur für Straßenoberfläche D = 0) eine Lärminderung von mindestens 3 dB (A) südlich und mindestens 2 dB (A) nördlich der BAB A 46 sichergestellt wird. (Korrektur für Straßenoberflächen D = -3 bzw. -2).

### 6. Verkehr

Innerhalb der Flächen ohne Ein- und Ausfahrt ist eine Notausfahrt für Rettungsfahrzeuge in einer Breite bis 7,0 m zulässig.

### 7. Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es werden folgende Flächen festgesetzt:

L 1	-	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für eine Gasleitungstrasse zugunsten der WSW, Schutzstreifen 2 x 2,0 m
L 2	-	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Gasleitungstrassen zugunsten der WSW, Schutzstreifen 2 x 2,0 m (Bereich: Gasregelstation)
L3	-	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Trinkwasserleitung zugunsten der WSW, Schutzstreifen 2 x 2,0 m
L4	-	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Mischwasserleitung zugunsten der WSW, Schutzstreifen 2 x 2,0 m
L5	-	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für eine Stromleitung 20 kV, zugunsten der WSW, Schutzstreifen 2 x 2,0 m

## **8. Vorhaben- und Erschließungsplan**

- 8.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).
- 8.2 Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenem Bebauungsplanes zulässig.

## **C. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Verkehrslenkungsturm**

Firmenlogos des Verkehrslenkungsturms dürfen nur als hinterleuchtbare, starre Logos verwendet werden. Die Verwendung bewegter Bilder ist unzulässig.

### **2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind zulässig

- wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlage nicht mehr als 6,0 m über die Traufhöhe hinausragen (in TF1 sind Werbeflächen auf Dachflächen unzulässig)
- wenn sie nicht mit wechselnden Licht und / oder Signalfarbe betrieben werden sollen

Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Gebäuden zu Zwecken der Sicherheit (Werkschutz).

## **D. Hinweise:**

### **1. Bodenfunde**

Es wird darauf hingewiesen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet noch nicht durchgeführt worden sind. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Nach §§ 15 - 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, unverzüglich zu informieren. In diesem Falle sind Bodendenkmal und Entdeckungsstätte zunächst unverändert zu erhalten.

### **2. Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Munitionsrestfunde nicht ausgeschlossen werden können. Sollte der Boden ungewöhnliche Verfärbungen aufweisen, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Tel. 0211/475 2165, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Werden Erdarbeiten mit starken mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. durchgeführt, ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

### **3. Externer Ausgleich / Artenschutzmaßnahmen / Waldersatz**

Es wird darauf hingewiesen, dass die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen sowie zum Waldersatz, teilweise extern umzusetzen sind. Regelungen zu den extern umzusetzenden Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

### **4. Einsichtnahme Unterlagen**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes- Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C - 078 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## E. Kennzeichnung:

### 1. **Bodenbelastungen**

Es wird darauf hingewiesen dass sich auf Teilflächen im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenem Bebauungsplans höher mit PAK belastete Auffüllungsböden befinden, zu deren Umgang noch Regelungen getroffen werden müssen (Bodenmanagement), die zu beachten sind.

Zur Regelung und Beachtung bodenschutzrechtlichen wie technischen Belange wie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung / Wiederverwertung der auf der Gesamtfläche bewegten Bodenmassen, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.