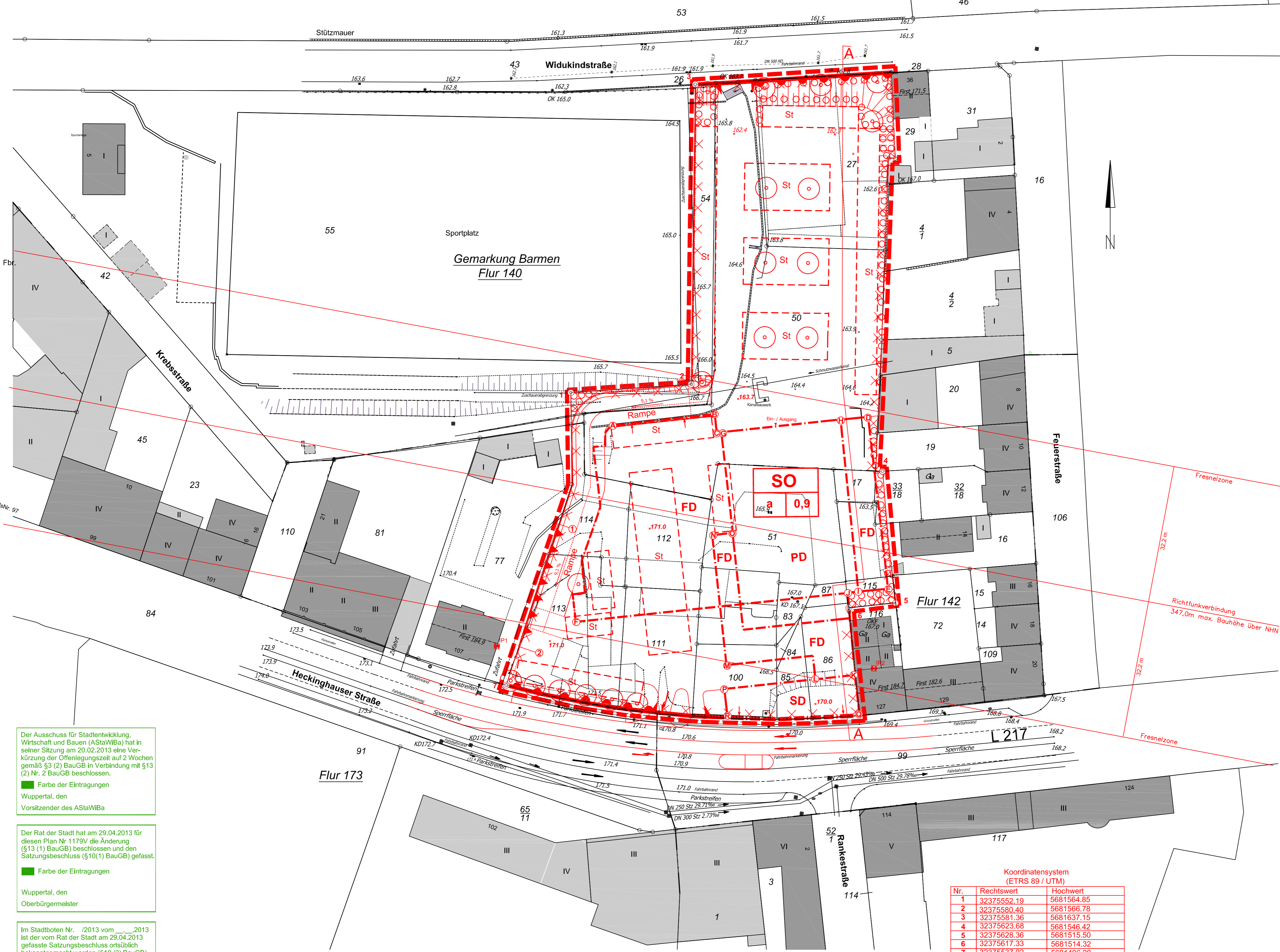
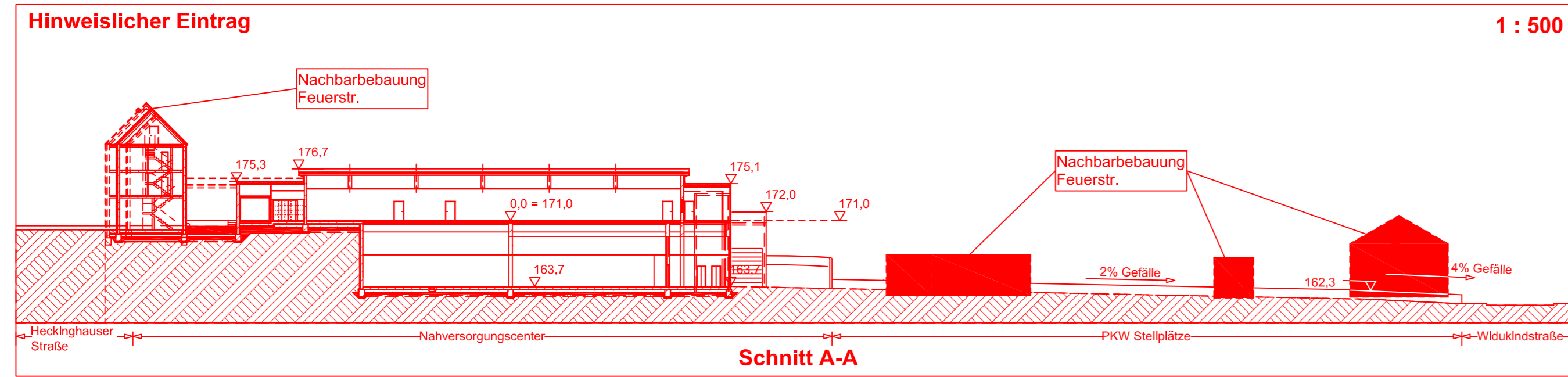
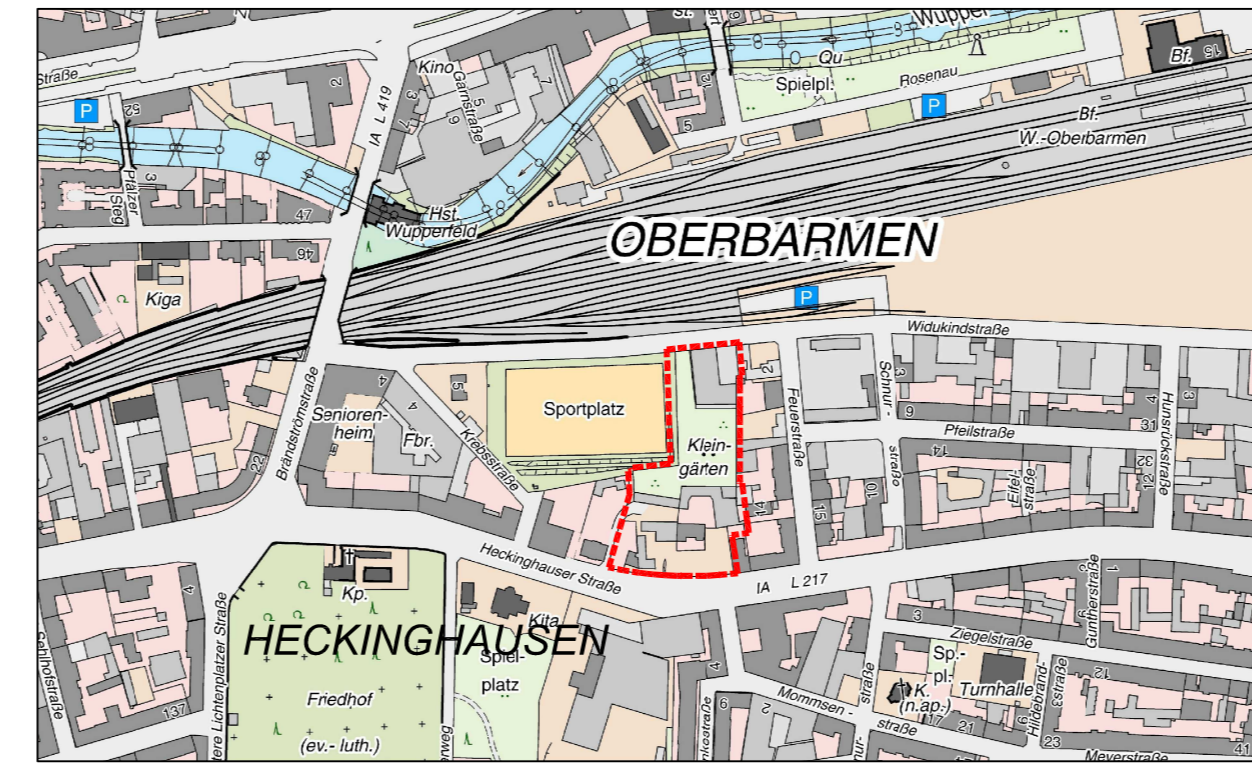


DGK M. 1: 5000



A. Planlegende

Eintragungssystematik

Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text einzutragen. Die einem Ratbeschluss bzw. Verfassungssatz zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1500), Bauzonenverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.06.1995 (BGBl. I S. 466), Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510), Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW, S. 926), zuletzt geändert am 15.03.2010 (GV NRW, S. 185).

Bestandsplan

Der in schwarz abgetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend der Zeichnung im Aufw. NRW dargestellt. Der in schwarz abgetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend dem ALKIS-Signaturkatalog NRW gemäß der Geodatenbank NRW dargestellt.

Eine planungsrechtliche Linie stellt bei einer anderen zusammen. Die Begrenzung (nicht lagerfähig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

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

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 (3) BauNVO)

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

0,9 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eintragungen gelten für das gesamte Baugelände

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

anweisende Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch

Baugenutzungen (§ 23 (3) BauNVO)

Bezeichnung der durch die Baugeneben festgesetzten überbaubaren Flächen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung, sowie unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung; dabei bezeichnet

SO1 die von den Buchstaben A, B, C, D, E, F, A umgrenzte Fläche

SO2 die von den Buchstaben G, H, I, J, K, L, M, N, O, G umgrenzte Fläche

SO3 die von den Buchstaben P, L, K, Q, R, P umgrenzte Fläche

Dachform

SD Satteldach

PD Pultdach

FD Flachdach

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stf Stellplätze

Verkehrsmittel (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FAB eine Baugeneben mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, so wird die Signatur der Baugeneben in der Stichtabelle der Straßenbegrenzungslinie verwendet.

Festlegung der Höhenlage

Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,00 m beziehen sich auf Normalhöhen (NN)

vorhandene Gebäudehöhe über NN

festgesetzte Sol-Gebäudehöhe über NN

mit einer Varianz von +/- 0,50 m

Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwall von Station 1 bis 2, k. textlicher Festsetzung 1,7

Immissionspunkt (nachrichtlich)

Anpflanzung eines Baumes

Anpflanzung von Bäumen und Stülchen

KENNZEICHNUNGEN (§ 9 (5) BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich im umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Infolge von Baumaßnahmen anfallender natürlicher, nicht verunreinigter Bodenabschnitt ist möglich im Bereich des Bebauungsplangebietes wieder zu verwerten. Sollten bei Bodenuntersuchungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllmaterial (Bauschutt, Hausmüll etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist das Ressort Umweltschutz (R. 106.23) zu benachrichtigen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Richtungsverbindungen mit zugehörigen Freizeitzonen sind nachrichtlich übernommen.

Bestandteile innerhalb des Geltungsbereiches; auf eine Flächenhafte Darstellung wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet.

B. Textliche Festsetzungen

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 von max. 2025 m², sowie zusätzlich max. 310 m² Flächen für Wohnen zulässig. Im Sondergebiet sind nachfolgende Einzelhandelsbetriebe und -flächen zulässig:

Die Definition der Sortimente wird auf der Grundlage der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes - Ausgabe 2009/2008 - bestimmt. Der Eintragung der Sortimente im Hinblick auf ihre stoffliche Relevanz folgt die Sortimentsliste des Engpassauswerters zur Zuordnung der Sortimente Heilmittel und Elektrogeräte in der „Wuppertaler Liste“ vom Dezember 2012 (GMA, Köln 24.01.2013) Reglement Einzelhandelskomplex zu Grunde liegt: BBE: Unterebenenwertungs-Größe-Regionales Einzelhandelskomplex für das Bergische Städteverzeichnis-Köln 2006, S. 128-133/Anhang z. Bergische-Liste).

In SO1 ist eine maximale Verkaufsfläche von 1715 m² zulässig. Die Sortimentsstruktur und der Umfang der Verkaufsfächen wird wie folgt festgelegt:

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2009/2008

Table with 2 columns: Nr., Rechtswert, Höchstwert. Lists items like Lebensmittel, Süßwaren, Getriebe, Spülmaschinen, etc.

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2009/2008

Lebensmittel, Süßwaren, Getriebe, Spülmaschinen (einschließlich Milchprodukte)

Textilien, Fleischwaren, Gemüse, Getriebe, Hand- und Katzenfutur

Wäsche, Putz-, Reinigungsmittel

Körperpflegemittel, Kosmetika

Lebensmittel, Süßwaren, Getriebe, Spülmaschinen (einschließlich Milchprodukte)

Textilien, Fleischwaren, Gemüse, Getriebe, Hand- und Katzenfutur

Wäsche, Putz-, Reinigungsmittel

Körperpflegemittel, Kosmetika

Zentrenrelevantes Randsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2009/2008

Haus- und Heimtextilien (nicht zentrenrelevant gemäß Wuppertaler Liste vom 04.03.2013)

Bekleidung (auch Sportbekleidung)

Schuhe (auch Sportschuhe), Leder, Leder- und Sportwaren

Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Büchereivertrieb

Nichtelektrische Haushaltswaren

Topf- und Schrittblumen, gestockte Blumen, Getriebe

Lebensmittel, Süßwaren, Spülmaschinen (einschließlich Milchprodukte)

Textilien, Fleischwaren, Gemüse, Getriebe, Hand- und Katzenfutur

Wäsche, Putz-, Reinigungsmittel

Körperpflegemittel, Kosmetika

Zentrenrelevantes Randsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2009/2008

Altkleider

Nicht elektrische Haushaltswaren

Lebensmittel, Süßwaren, Spülmaschinen (einschließlich Milchprodukte)

Textilien, Fleischwaren, Gemüse, Getriebe, Hand- und Katzenfutur

Wäsche, Putz-, Reinigungsmittel

Körperpflegemittel, Kosmetika

Zentrenrelevantes Randsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2009/2008

Altkleider

Nicht elektrische Haushaltswaren

Lebensmittel, Süßwaren, Spülmaschinen (einschließlich Milchprodukte)

Textilien, Fleischwaren, Gemüse, Getriebe, Hand- und Katzenfutur

Wäsche, Putz-, Reinigungsmittel

Körperpflegemittel, Kosmetika

Zentrenrelevantes Randsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2009/2008

Altkleider

Nicht elektrische Haushaltswaren

Lebensmittel, Süßwaren, Spülmaschinen (einschließlich Milchprodukte)

Textilien, Fleischwaren, Gemüse, Getriebe, Hand- und Katzenfutur

Wäsche, Putz-, Reinigungsmittel

Körperpflegemittel, Kosmetika

Zentrenrelevantes Randsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2009/2008

Altkleider

Nicht elektrische Haushaltswaren

Lebensmittel, Süßwaren, Spülmaschinen (einschließlich Milchprodukte)

Textilien, Fleischwaren, Gemüse, Getriebe, Hand- und Katzenfutur

Wäsche, Putz-, Reinigungsmittel

Körperpflegemittel, Kosmetika

Zentrenrelevantes Randsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2009/2008

Altkleider

Nicht elektrische Haushaltswaren

Lebensmittel, Süßwaren, Spülmaschinen (einschließlich Milchprodukte)

Textilien, Fleischwaren, Gemüse, Getriebe, Hand- und Katzenfutur

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

Bei der Zubehöranlage von Neubauvorhaben im Bereich SO 3 ist gem. § 9 (1) BauGB unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftwechsels bei den Außenbauteilen ein Schalldämmmaß für die zur Heckinghauser Straße gelegene SO3- und Westfassade des Lärmgegenbereichs V, sowie der Nordfassade des Lärmgegenbereichs III einzuhalten.

Unter dem nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Bereich, der als Baufläche für die Unterbau der Parkstraße im Norden ist im Vorfeld eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Zur Sicherstellung des gesunden Wohnverhältnisses erforderlichen Luftwechsels sind schallschützende Lüftungssysteme für Schallschutzelemente, sofern sie in den Obergeschossen angeordnet werden, einzuhalten, damit auf das Öffnen von Fenstern verzichtet werden kann.

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung Bauvorhaben (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Das mit SO2 bezeichnete Gebäude ist mit einem Fußsitz mit vorgelagerter Fassade und das mit SO3 bezeichnete Gebäude mit einem Seitenfisch zu versehen.

D. Kennzeichnungen

1. Flächen, deren Böden erheblich im umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Unter dem nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine von einem Nachbargrundstück ausgehende Grundwasseranreicherung durch MW aus. Da für diese Veranlagung eine Sanierung beabsichtigt ist, nach dem Vorliegen des Umweltauswertes der Stadt Wuppertal darauf zu achten, dass die nicht bzw. verbleibend wird.

Die bodenschützenden Maßnahmen für den Umgang mit der von Nachbargelände zustandenen Mineralölverunreinigung im Nordteil des Plangebietes sind mit der zuständigen Bodenschutzeinheit der Stadt Wuppertal abzustimmen.

Für den geplanten Wiederaufbau bodenmechanisch gesicherter Auffüllungsflächen ist ein Baugrunderkundung im Bereich der Parkstraße im Norden ist im Vorfeld eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Zur Erstattung der Grunderkundung ist dem Eigentümer des Plangebietes eine Ersatzstelle zu erteilen.

Bei jeglichen Bauarbeiten im Boden und im Zusammenhang mit dem Abtrag von Flächen ist das Umweltamt der Stadt Wuppertal zu beteiligen. Abbruchmaterial, Baugruben, Lehmungsflächen und umzulagerter Boden sind getrennt abzutransportieren.

E. Hinweise

1. Kampfmittel

Die durchgeführten Luftüberwachung des Kampfmittelrücklaufes der Bekämpfungswartung war zwar negativ, doch vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen z.B. Pfahlgründungen sind Probestörungen (10 bis 120 mm Durchmesser im Schrägenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichteisenbohrern zu versehen sind. Anschließend sind diese Probestörungen mit herkömmlichen Sorten zu überprüfen. Sämtliche Bohrerarbeiten sind mit Vorlauf durchzuführen. Sie sind sofort abzusetzen, sobald im gewissen Boden ein Widerstand gefühlt wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelrücklauf zu benachrichtigen.

2. Werbeanlagen

Lage und Ausprägung von Werbeanlagen sind in zugehörigen Durchführungsvertrag und im Planfestzettel zu genehmigen.

3. Definitionen

3.1 Definition des Begriffs der „Verkaufsfäche (VK)“: Zur Verkaufsfäche gehören sämtliche Flächen, die dem Kunden zugänglich sind. Hierzu zählen auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einzelhandelsbetriebe und dauerhaft zum Verkauf genutzte Freizeitanlagen. Hierzu kommen die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen und sorten zugängliche Flächen der Planlegungsart (vgl. Anweisung von Einzelhandelsbetrieben, Bauplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelsbetriebe NRW) gem. Fotb. 1, Mindestmaß für Bauen und Verkaufen 04.01.2012, u. a. Mittelstand für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 322/202-30.28.17 v. 22.09.2008, Ziffer 2.4, S. 10)

Darüber hinaus sind folgende Flächen: Bereiche oberhalb der Verkaufsfäche zuzurechnen: Nicht integrierte Lagerflächen (Lager mit Verkauf durch Zugang von Kunden, Wiederverkauf von Waren 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 Wurstkäse etc.) und in den das Personal die Ware zerlegt, abwiegt und abpackt (BienenVAG 4C: 40.10.04).

3.2 Definition des Begriffs „Sortiments“, „Kernsortiment“, „Zentrenrelevante Randsortimente“: Als Sortiment wird die Gesamtheit von dem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten und -sorten verstanden. Zu dem Warenangebot gehört ein nach dem Charakter des Handelsbetriebs abgestimmtes Sortiment an Dienstleistungen. Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (z. B. Nahrungsmittel, Getriebe usw.) bestimmt. Das Sortiment dient dem Zweck der Ergänzung des Angebots, muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und eindeutig untergeordnet sein. Die Sortimentstruktur ist die Verteilung der angebotenen Warengruppen, die Sortimentliste 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 Kernsortimente anreichern und einen geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenverbindungen nachgefragt werden und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

4. Technische Regelwerke

In diesem Bebauungsverfahren können folgende Regelwerke zur Anwendung kommen: DIN 18005 - Schalldämm im Südbereich

DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau

DIN EN 1792 - Schalldämmverhältnisse an Straßen

TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

RLS 90 - Richtlinien für Lärmschutz an Straßen

Diese Regelwerke können in Rahmen der allgemeinen Öffnungszeiten im Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, Rathaus Wuppertal-Barmen (Neubau), Johannisbau-Platz 1, Zimmer C 078 während der Öffnungszeiten eingehalten werden.

5. Anzupflanzende Bäume

Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht exakt festgesetzt.

6. Durchführungsvertrag

Weitergehende Regelungen zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans trifft der Durchführungsvertrag.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (ASW/Ba) hat in seiner Sitzung am 20.02.2013 eine Verdringung der Öffnungszeit auf 2 Wochen gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB beschlossen.

Farbe der Eintragungen

Wuppertal, den

Vorsitzender des ASW/Ba

Wuppertal, den

Vorsitzender des ASW/Ba

Wuppertal, den

Vorsitzender des ASW/Ba

Wuppertal, den

Vorsitzender des ASW/Ba

Wuppertal, den

Vorsitzender des ASW/Ba

Wuppertal, den

Vorsitzender des ASW/Ba

Wuppertal, den

Vorsitzender des ASW/Ba

Wuppertal, den

Vorsitzender des ASW/Ba

Wuppertal, den

Vorsitzender des ASW/Ba

Wuppertal, den

Vorsitzender des ASW/Ba

Wuppertal, den

Vorsitzender des ASW/Ba

Wuppertal, den

Vorsitzender des ASW/Ba

Wuppertal, den

Vorsitzender des ASW/Ba

1179 V PLANTEIL 1

Die Planunterlagen I, S. d. § 1 PlanZV hat den Stand vom Februar 2013

Die Planung ist gemäß § 2 PlanZV festgelegt.

Vorbahenträger: Centemage Delta 14 GmbH & Co. KG

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan (Planfestzettel) wurde erlassen von

Abgestimmt im Ressort Bauen und Wohnen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (ASW/Ba) hat am 21.02.2013 für diesen Plan Nr. 1179 V die Eintragung des Satzungsartikels gem. § 12 BauGB beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (ASW/Ba) hat am 20.02.2013 für diesen Plan Nr. 1179 V die Öffnung (§ 3(2) BauGB) beschlossen.

Dieser Plan Nr. 1179 V ist vom 04.03.2013 bis zum 18.03.2013 öffentlich ausgelegt worden (§ 3(2) BauGB).

Farbe der Eintragung

Ressort Bauen und Wohnen

Wuppertal, den

Vorsitzender des ASW/Ba

Maßstab: 1 : 500. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte. Lage im Stadtplan: 37581. Lagefestpunktfeld: ETRS 89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NN+Höhen. Heckinghauser Str. / Feuerstr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1179 V. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Planteilen