

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

## B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt einschließlich Baustoff-Drive-In-Arena mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt ~~19.450~~ **17.060** qm festgesetzt. In dieser Gesamt-Verkaufsfläche ist der Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Obergrenze von ~~8.460~~ **7.660** qm, der Gartenmarkt mit einer Obergrenze von ~~4.900~~ **4.200** qm und die Baustoff-Drive-In-Arena mit einer Obergrenze von ~~6.090~~ **5.020** qm enthalten.

1.2 Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Sortimentsgruppen als Kernsortiment gemäß „Bergischer Liste“ mit Kennzeichnung nach der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Klassifikation der Wirtschaftszweige 2003 (WZ 2003) zulässig.

#### 1.2.1 Bau- und Heimwerkermarkt

- 50.30.3 Kraftwagenteile u. -zubehör
- 52.44.1 Wohnmöbel (Regale), Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel
- 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- 52.46.1 Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
- 52.46.2 Anstrichmittel (Farben, Lacke)
- 52.46.3 Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitäreinrichtungen u. -zubehör, Elektroartikel z. B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
- 52.48.1 Tapeten und Bodenbeläge
- 52.49.9 Tresore
- 52.63.1 Brennstoffe, beschränkt auf Briketts, Brennholz

#### 1.2.2 Drive-In-Arena und Ausstellungsfläche

- 52.46.1 Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
- 52.46.3 Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitäreinrichtungen u. -zubehör, Elektroartikel z. B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)

52.49.1 Pflanzgefäße, Erde, Torf, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau

52.63.1 Flüssiggas

### 1.2.3 Gartenmarkt

52.44.1 Garten- u. Campingmöbel, Grills

52.49.1 Pflanzen u. Saatgut, Pflanzgefäße, Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau

52.49.8 Campingartikel (Zelte u. Zubehör)

### 1.3 Zulässiges zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment

Auf die Verkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermarktes einschließlich Baustoff-Drive-In-Arena entfallen 700 qm als Obergrenze für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente, auf die Verkaufsfläche des Gartenmarktes 100 qm als Obergrenze.

Folgende Sortimentsgruppen gemäß „Bergischer Liste“ mit Kennzeichnung nach der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Klassifikation der Wirtschaftszweige 2003 (WZ 2003) sind zulässig:

52.33.2 Drogerieartikel beschränkt auf: Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Rohbrandwein, gereinigter Spiritus, Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren, darunter Haushaltskernseifen, Geschirrspülmittel, Reinigungs- und Pflegemittel für Fußböden, Möbel und Teppiche, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Kerzen, Haushaltsbürsten und -besen.

52.41 Haushaltstextilien beschränkt auf: Tischdecken und -tücher

52.42 Bekleidung beschränkt auf: Damen- und Herren-Berufsbekleidung

52.43 Schuhe beschränkt auf: Arbeits- und Sicherheitsschuhe

52.44.2 Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)

52.44.3 Haushaltsgegenstände

52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren

52.44.7 Heimtextilien (Raumdekoration, Gardinen und Zubehör, Teppich-erzeugnisse, Bodenbeläge)

52.47.1 Schreib- und Papierwaren, Büroartikel beschränkt auf: Malbedarf, Unterrichts- und Künstlerfarben

52.47.2 Bücher und Fachzeitschriften

52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse

52.48.6 Spielwaren, Basteln

52.49.1 Blumen beschränkt auf Trockenblumen

52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör

- 1.4 Sowohl im Bau- und Heimwerkermarkt als auch im Gartenmarkt ist eine Fläche von insgesamt 110 qm für den Verkauf von Aktionswaren zulässig. Auf dieser Fläche besteht keine Sortimentsbeschränkung. Die Fläche ist in der Fläche des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes enthalten.
- 1.5 Zulässig sind Lager-, Technik-, Büro-, Sozial- und Arbeitsräume im Zusammenhang mit dem zulässigen Einzelhandel gemäß 1.1 sowie Dienstleistungen, die die Hauptnutzung ergänzen.
- 1.6 Zulässig ist ein Gastronomiebetrieb ausschließlich als Bistro/ Imbiss/Backwarenverkauf auf einer dem Gast zugänglichen Fläche von max. 85 qm.

## **2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
- 2.2 Die maximale Gebäudehöhe (OK) im SO ist auf ~~359,00~~ **358,00** m über NHN begrenzt, hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen und technische Dachaufbauten wie z. B.: Lüftungsanlagen, Solaranlagen sowie Schornsteine. Das Eingangsbauwerk des Baumarktes kann die unter Satz 1 genannte Höhe (~~359,00~~ **358,00** m über NHN) um maximal 4,0 **5,26** m (~~363,00~~ **363,26** m über NHN) überschreiten.
- 2.3 Werbeanlagen auf oder an Gebäudekörpern dürfen eine maximale Höhe von ~~363,00~~ **360,29** m über NHN nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO).
- 2.4 Regelung zu Verkehrsflächen sowie dem Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind nur im Abschnitt der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

## **3.0 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für das SO „Großflächiger Einzelhandel, Bau- Heimwerker- und Gartenmarkt“ wird abweichende Bauweise aufgrund der Baukörpergröße von über 50 m festgesetzt.

## **4.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 4.1 Die privaten Erschließungs- und Stellplatzflächen sind aus Schallschutzgründen als asphaltierte bzw. glatt gepflasterte Flächen aus ungefassten Pflastersteinen auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

**5.0 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

5.1 Anpflanzung von Bäumen in und an der Stellplatzanlage pro 10 Stellplätze/ 1 Baum in Pflanzinseln, Größe mind. 5 qm.

5.2 In den am Rand des Planungsgebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird gemäß Begrünungsplan die Pflanzung von standorttypischen Gebüsch festgesetzt. Für den Aufbau der Gehölzstrukturen ist pro 1,5 – 2,0 qm Fläche eine Pflanze zu setzen. Entlang der nördlichen Zufahrt erfolgt eine alleeartige Bepflanzung mit Bäumen im Abstand von ca. 12,5 m. Entlang der Oberbergischen Straße zwischen geplantem Kreisverkehr und nördlicher Zufahrt erfolgt eine Baumbepflanzung im Abstand von ca. 17,0 m.

**6.0 Regelung zu Verkehrsflächen sowie dem Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Ein- und Ausfahrten sind nur im Abschnitt der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

**C. HINWEISE**

**1.0 Kampfmittel**

Die Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen. Der Kampfmittelräumdienst Tel.: 0211-4752165, Fax: 0211-4752976 ist umgehend zu benachrichtigen.

**2.0 Fernwärme**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht gem. Satzung über die Fernwärmeversorgung „Fernwärmeschiene Süd im Bereich Lichtscheid/Erbschlö/ Otto-Hahn-Straße“ in der Stadt Wuppertal vom 22.09.2009 Anschlusszwang an die Fernwärmeversorgung.

**3.0 Entwässerung**

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist über einen Durchflussbegrenzer (max. 100 l/s) an die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Oberbergischen Straße (in Richtung Bendahler Bach und Entwässerungssystem Lichtscheid) anzuschließen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf der Grundstücksfläche gemäß der gutachterlichen Stellungnahme vom Oktober 2010 nicht möglich.

**4.0 Avifauna und Fledermäuse**

Die Vorgaben der Artenschutzprüfung sind einzuhalten

**5.0 Bodenbelastung**

Da im Bebauungsplanbereich belasteter Boden vorhanden ist, sind im VBP Verfahren Regelungen (Hinweise für das Bodenmanagement) getroffen worden, die zu beachten sind.

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

**6.0 Der Brunnen ist zu erhalten**

**7.0 Weitergehende Regelungen zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trifft der Durchführungsvertrag.**

**D. KENNZEICHNUNGEN**

**1.0 Altlasten**

Bis auf die Auffüllungen im Bereich des Hundeplatzes liegen keine Auffälligkeiten vor. Die Probe aus den Auffüllungen des Hundeplatzes zeigt eine deutliche Belastung durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Eine Umweltgefährdung ist aus der festgestellten Belastung nicht direkt ableitbar. Maßnahmen zur Entsorgung extern und Verwertung vor Ort werden im Zusammenhang mit dem zum Bauantrag einzureichenden Bodenmanagementkonzept geregelt.