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 m²~~. 45.050 m².

1.1.1. Folgende Sortimente sind in dem Einkaufszentrum zulässig:

• Möbel	max. 25.110 m²
• Heimtextilien, Bettwaren	max. 1.000 m²
• ~~Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/~~	
~~Keramik, Kunst~~	~~max. 2.190 m²~~
• Hausrat	max. 1.750 m²
• Kunst	max. 440 m²
• Leuchten /	
Elektroinstallationen	max. 1.550 m²
• Teppiche	max. 650 m²
• ~~Elektrowaren, davon dürfen die~~	
~~Einzelsortimente max. 50% belegen~~	~~max. 1.455 m²~~
• Elektrowaren (Großgeräte)	max. 1.155 m²
• Elektrowaren	max. 300 m²
• ~~Lebensmittel~~	~~max. 965 m²~~
• Lebensmittel	max. 165 m²
• Zoologischer Bedarf	max. 2.500 m²
• Motorradzubehör	max. 2.000 m²
• Babybedarf	max. 600 m²
• ~~Sportartikel~~	~~max. 1.800 m²~~
• Sportartikel	max. 1.400 m²
• ~~Sportgroßgeräte, Campingartikel,~~	
~~Angel- und Reitsportbedarf~~	~~max. 2.200 m²~~
• Sportgroßgeräte	max. 2.600 m²
• Fahrräder / -zubehör	max. 1.600 m²
• Spielwaren	max. 50 m²
• Büroorganisation	max. 190 m²
• Bücher	max. 10 m²
• Wanduhren	max. 10 m²
• Pflanzen	max. 450 m²
• Farben, Lacke	max. 300 m²
• Bodenbeläge	max. 375 m²
• Aufbewahrung	max. 400 m²
• Sanitärwaren	max. 175 m²
• Baumarktartikel	max. 270 m²

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 bis zu 15 m 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~~ 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 6.

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 und Sträuchern 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 m² 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**

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

4.4 **Artenliste 2**

Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
~~*Crataegus oxyacantha*~~	~~Weißdorn~~
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa arvensis	Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Rosa tomentosa	Filzrose

4.5 **Artenliste 3**

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

4.6 **Artenliste 4**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excselsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

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

4.7 **Artenliste 5**

Acer platanoides i. S.	Spitzahorn
Acer campestre i. S.	Feldahorn

4.8 **Dachgrün**
Im Sondergebiet sind die Dachflächen von Gebäuden auf mindestens 5.400 m² 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 / Fledermausquartiere**
Es sind auf den Dachflächen der Gebäude im SO-Gebiet mindestens 3 Nisthilfen für Turmfalken auszubringen.
Es sind 45 künstliche Fledermausquartiere an Standorten anzubringen, die im Durchführungsvertrag näher beschrieben werden

4.11 **Waldersatz**
Innerhalb Teilbereich C ist eine Fläche von 9.450 m² zu 75 % mit Stieleichen (*Quercus robur*) und zu 25 % mit Hainbuchen (*Carpinus betulus*) als autochthone 3-jährige verschulte Gehölze, Hö. 80 - 120 bzw. 60 - 100 cm aufzuforsten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzabstand beträgt 2 x 1 m.

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. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.
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.

Lärmpegel-bereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außen-bauteile R´w, res (dB) Büroräume
II	56 - 60	30
III	61 - 65	30
IV	66 - 70	35
V	71 - 75	40

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

Stadt Wuppertal

1136 V

Planteil 2

Die Planunterlage i. S. d. § 1 PlanzV
hat den Stand vom November 2011 (Teilbereiche A u. B)/ September 2012 (Teilbereich C).

Wuppertal, den 09.10.12
gez.
Tom Lüttringhaus
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Planung ist gemäß § 2 PlanzV festgelegt.

Wuppertal, den 09.10.12
gez.
Tom Lüttringhaus
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenträger
IKEA Verwaltungs-GmbH
Am Wandersmann 2
65719 Hofheim - Wallau
Inter IKEA Centre Grundbesitz GmbH
(Siehe IKEA Verwaltungs - GmbH)
Wuppertal, den 11.10.2012
gez.
A. Michaely, R. Bastians
Geschäftsführer

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde entworfen im August 2012 von der
PLANUNGSGRUPPE SKRIBBE-JANSEN GMBH
Gildenstraße 2a
48157 Münster
Wuppertal, den 16.10.2012
gez.
V. Jansen
Entwurfsverfasser

Abgestimmt im
Ressort Bauen und Wohnen
Der Oberbürgermeister
Wuppertal, den 12.10.2012
I. A.
gez.
Jochen Braun
Ressortleiter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (AStaWiBa) hat am 07.12.2011 für diesen vorhabenbezogenen Plan Nr. 1136 V die Einleitung des Sattungsverfahrens gem. § 12 BauGB beschlossen.
Farbe der Eintragung
Wuppertal, den 17.10.2012
gez.
M.Müller
Vorsitzender des AStaWiBa

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (AStaWiBa) hat am 02.10.2012 für diesen vorhabenbezogenen Plan Nr. 1136 V die Änderungen des Geltungsbereichs und die Offenlegung (§ 3 (2) BauGB) beschlossen.
Farbe der Eintragung
Wuppertal, den 17.10.2012
gez.
M.Müller
Vorsitzender des AStaWiBa

Dieser vorhabenbezogene Plan Nr. 1136 V ist vom __.__.2013 bis zum __.__.2013 erneut öffentlich ausgelegt worden (§ 3(2) BauGB).
Farbe der Eintragung
Ressort Bauen und Wohnen
Wuppertal, den
I.A.

Dieser vorhabenbezogene Plan Nr. 1136 V ist vom 22.10.2012 bis zum 23.11.2012 öffentlich ausgelegt worden (§ 3 (2) BauGB).
Farbe der Eintragung
Ressort Bauen und Wohnen
Wuppertal, den 26.11.2012
gez.
C.Dunkel
I.A.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (AStaWiBa) hat am __.__.2013 für diesen vorhabenbezogenen Plan Nr. 1136 V die Erweiterung des Geltungsbereichs, die Änderung (§4a(3) BauGB) und die erneute Offenlegung (§3(2) BauGB) beschlossen.
Farbe der Eintragung
Wuppertal, den
Vorsitzender des AStaWiBa

Maßstab: 1:1000
0 m 10 m 20 m 30 m

Parametereinstellung:
UTM Maßstabreduktion: 0,9996
Maßstabsreduktion vor Ort: 0,999742403
Streckenreduktion: -2,6 cm auf 100 m
mittlerer Rechtswert: 378,345km
Erdradius: 6.383 km
mittlere elliptische Höhe: 250,00 m

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Lage im Stadtplan: 37785/86, 37885

Lagefestpunktfeld: ETRS 89
Höhenfestpunktfeld: NHN

Dreigrenzen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1136 V

Dieser Plan besteht aus 4 Planteilen

16.10.2013