

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. **46.850 m² ± 45.050 m²**.

1.1.1. Folgende Sortimente sind in dem Einkaufszentrum zulässig:

• Möbel	max. 25.110 m ²
• Heimtextilien, Bettwaren	max. 1.000 m ²
• Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/	
• Keramik, Kunst	max. 2.190 m²
• Hausrat	max. 1.750 m²
• Kunst	max. 440 m²
• Leuchten /	
• Elektroinstallationen	max. 1.550 m ²
• Teppiche	max. 650 m ²
• Elektrowaren, davon dürfen die	
• Einzelsortimente max. 60% belegen	max. 1.456 m²
• Elektrowaren (Großgeräte)	max. 1.155 m²
• Elektrowaren	max. 300 m²
• Lebensmittel	max. 966 m²
• Lebensmittel	max. 195 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
• Sportgeräte, Campingartikel,	
• Angehr- und Reissportbedarf	max. 2.290 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 Kinderspielflächen zulässig.

1.4 Im Sondergebiet ist die Errichtung eines Verkehrslenkursturmes 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~~ ~~– nach DIN 45694:12-06 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 45694:12-06; 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 Verkehrslenkursturms 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 Überbautere Grundstücksflächen: – Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbauteren – – 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 Laubb Baum 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 linken Höhe von mindestens 2,5m aufzustem. 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.

Artenliste 1	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Walhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaenhüchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schliehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohnweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide

Artenliste 2	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger 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

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

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

Artenliste 5	
<i>Acer platanoides</i> L. S.	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i> L. S.	Feldahorn

4.8 Dachgrün Im Sondergebiet sind die Dachflächen von Gebäuden auf mindestens 5.400 m² Fläche dauerhaft extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 8 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, H5, 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

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 festgesetzte 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 _{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 lärm mindende Straßenoberfläche zwischen den durchgehenden Fahrbahnen – dem auszubilden, durch die gegenüber dem bestehenden bzw. herkömmlichen Asphaltbeton / Splitt – Mastix - Asphalt -, mit Referenzbelägen nach RLS 90 (Korrektur für Straßenoberfläche DSt(0 = 0) eine Lärm mindung von mindestens 3 dB (A) südlich und mindestens 2 dB (A) nördlich der BAB A 46 sichergestellt wird (Korrektur für Straßenoberflächen DSt(0 = -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: Gasregulation)
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 10kV, 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.~~

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Verkehrslenkursturm

Firmenlogos des Verkehrslenkursturms 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 wechselndem 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 Munitionserstfunde 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 PAH 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.

1136 V

Planteil 2

Die Planunterlagen I, S. 4 § 1 PlanV hat den Stand vom November 2011 (Teilbereich A u. B) September 2012 (Teilbereich C),
Wuppertal, den 09.10.12
gez.
Tom Lüthighaus
Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer

Die Planung ist gemäß § 2 PlanV festgelegt.
Wuppertal, den 09.10.12
gez.
Tom Lüthighaus
Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer

Vorhabenenträger:
IKEA Verwaltungs-GmbH
Am Wandersmann 2
65719 Hofheim - Weller
Inter IKEA Centre Grundbesitz GmbH
(Stichto IKEA Verwaltungs - GmbH)
Wuppertal, den 11.10.2012
gez.
Geschäftsführer
J. Ferber / R. Bastians

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde entworfen im August 2012 von der
PLANUNGSGRUPPE SKRIBBE-JANSEN GMBH
Güterstraße 2a
40179 Mönster
Wuppertal, den 16.10.2012
gez.
Entwurfsvorleser
V. Jansen

Aggiert im
Ressort Bauen und Wohnen
D e r O b e r b ü r g e r m e i s t e r
Wuppertal, den 12.10.2012
I. A.
gez.
Ressortleiter
Jochen Braun

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

Dieser vorhabenbezogene Plan Nr. 1136 V ist vom 18.11.2013 bis zum 18.12.2013 erneut öffentlich ausgestellt worden (§ 3 (2) BauGB).
Farbe der Eintragung
Ressort Bauen und Wohnen
Wuppertal, den 20.12.2013
gez.
I. A.
C. Dunkel

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

Dieser vorhabenbezogene Plan Nr. 1136 V ist vom 22.10.2012 bis zum 22.11.2012 öffentlich ausgestellt worden (§ 3 (2) BauGB).
Farbe der Eintragung
Ressort Bauen und Wohnen
Wuppertal, den 28.11.2012
gez.
I. A.
C. Dunkel

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (ASuWiBa) hat am 08.11.2013 für diesen vorhabenbezogenen Plan Nr. 1136 V die Erweiterung des Geltungsbereichs, die Änderung (§ 4a) BauGB und die erneute Öffnung (§ 10) BauGB beschlossen.
Farbe der Eintragung
Wuppertal, den 11.11.2013
gez.
Vorlesender des ASuWiBa
M. Müller

Maßstab: 1:1000		Parametereinstellung: UTM Maßstabsreduktion: 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