

**1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB****1.1 Sondergebiet**

gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“.

Das Sondergebiet SO „Einrichtungshaus“ dient der Unterbringung eines Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von max. 25.500 m<sup>2</sup>.

1.1.1. In dem Einrichtungshaus sind folgende Sortimente zulässig (die genannten Flächenangaben in m<sup>2</sup> beziehen sich auf die maximal zulässige Verkaufsfläche je Sortiment):

nicht zentrenrelevante Sortimente

- Möbel inkl. Matratzen	max. 18.480 m <sup>2</sup>
- Heimtextilien	max. 1.100 m <sup>2</sup>
- Leuchten	max. 670 m <sup>2</sup>
- Kunst	max. 300 m <sup>2</sup>
- Bau- und Heimwerkerbedarf	max. 960 m <sup>2</sup>
- Gartenbedarf	max. 430 m <sup>2</sup>
- Teppiche/Bodenbeläge	max. 550 m <sup>2</sup>
- Sonstiges (Elektrogroßgeräte, Aufbewahrung)	max. 510 m <sup>2</sup>

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

- Haushaltswaren/GPK*/Geschenkartikel, inkl. Kleiderorganisation	max. 1.800 m <sup>2</sup>
- PBS**/Büroartikel	max. 400 m <sup>2</sup>
- Spielwaren	max. 400 m <sup>2</sup>
- Sonstiges (u. a. Wanduhren, Lebensmittel, Elektrokleinartikel, Unterhaltungselektronik)	max. 410 m <sup>2</sup>

\* GPK - Glas / Porzellan / Keramik; \*\* PBS - Papier, Bastel- und Schreibwaren

Die Gesamtverkaufsfläche der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf die Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die nicht zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal ("Wuppertaler Liste") vom Februar 2015 zu entnehmen.

1.1.2 Im Sondergebiet sind gastronomische Einrichtungen sowie Kinderspielbereiche als Bestandteil des Einrichtungshauses zulässig.

1.1.3 Im Sondergebiet ist die Errichtung eines Verkehrslenkungsturmes innerhalb des in Planteil 1 gekennzeichneten Standorts zulässig. Geringfügige Verschiebungen bis zu 15,0 m werden zugelassen.

1.1.4 Im Sondergebiet sind unterirdische Regenrückhalteeinrichtungen zulässig.

## **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 um bis zu 5,0 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**

### **Bauweise**

3.1 In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Grenzabstand halten, dürfen jedoch mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden.

3.2 Im Sondergebiet sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Fahrgassen und Stellplätze in den Freianlagen auch außerhalb der Baugrenzen 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 1–2, 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)**

Auf einer Fläche von mindestens 3.145 m<sup>2</sup> sind standortgerechte Laubgehölze gem. der Artenliste 1 (siehe B 4.1.6) mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Feldgehölz- pflanzungen sind in den ersten drei Jahren 1 - 2 mal pro Jahr auszumähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

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

Dieser bachnahe Bereich ist auf mindestens 1.150 m<sup>2</sup> mit einer Feuchtwiese gem. Saatgutmischung (siehe B 4.1.9) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

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

Auf einer Fläche von mind. 190 m<sup>2</sup> ist aus standortgerechten Laubgehölzen eine Schnitthecke gem. der Artenliste 2 wie in Ziffer B 4.1.7 beschrieben zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mind. 3 Pflanzen je m Hecke zu verwenden. Nach jeweils 10 m ist jeweils ein Überhälter in die Hecke zu integrieren.

#### 4.1.4 Pflanzgebot 4 (PF 4)

Auf einer Fläche von 10.900 m<sup>2</sup> ist eine artenreiche Glatthaferwiese gem. Saatgutmischung wie in Ziffer B 4.1.9 beschrieben zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind 30 Obstbäume alter regionaler Sorten als Hochstämme der Artenliste 4 und 30 Laubgehölze der Artenliste 2 als Hochstämme in Gruppen zu pflanzen, gemäß ihres natürlichen Wuchsbildes zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche der festgesetzten Schutzzonen für Leitungstrassen sind von Gehölzanzpflanzungen freizuhalten. Die Pflege der Glatthaferwiese 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. erfolgt. Danach sind die Flächen nur einmal im Jahr ab August/September zu mähen. Die Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln ist unzulässig.

#### 4.1.5 Stellplatzgrün

Je angefangene 8 Stellplätze in den Freianlagen ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum der Artenliste 3 (vgl. Ziffer B 4.1.8) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen – Anpflanzqualität 18/20 cm Stammumfang. Die Hochstämme in den Stellplatzbereichen sind rechtzeitig bis zu einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m 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 2,0 m anzulegen. Sie dürfen keine befestigte Oberfläche enthalten.

#### 4.1.6 Artenliste 1

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger 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

Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 100 - 125 cm

#### 4.1.7 Artenliste 2

<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

Qualität: geschnittene Heckenpflanzungen, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 100 - 125 cm; Überhälter als Heister, mind. 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm; Hochstämme mind. 3 x verpflanzt, mindestens 18 - 20 cm Stammumfang

#### 4.1.8 Artenliste 3

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

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mindestens 18 - 20 cm Stammumfang

#### 4.1.9 **Saatgut**

Glatthaferwiese: Zertifizierte Regio-Saatgutmischungen (zertifiziertes Wildsaat- gut aus definierten Herkunftsregionen (z.B. Lacon zertifiziert)) , Typ frische Extensivwiesen

Feuchtwiese: Zertifizierte Regio-Saatgutmischungen (zertifiziertes Wildsaat- gut aus definierten Herkunftsregionen (z.B. Lacon zertifiziert)), Typ Feuchtwiese

#### 4.1.10 **Artenliste 4**

*Apfelbäume:* Baumanns Renette, Schöner aus (von) Boskoop, Gelber Edelapfel, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Jacob Lebel, Ontario, Winterrambur, Danziger Kantapfel

*Birnbaum:* Köstliche von Charneu

*Pflaumenbäume:* Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche

*Kirschbäume:* Große schwarze Knorpelkirsche, Büttners rote Knorpelkirsche

*Walnussbaum:* Juglans regia

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mindestens 8 - 10 cm Stammumfang

## 4.2 **Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Tümpeln**

4.2.1 Im Nordwesten des SO-Gebietes ist eine 2.670 m<sup>2</sup> große Fläche, in der sich auch ein nach § 62 Landschaftsgesetz NRW gesetzlich geschütztes Biotop, Einheit BT-4609-0066-2012 "natürliche eutrophe Seen" (innerhalb des GB-4609-135 alles gem. LANUV-Kataster) befindet, gemäß den Anforderungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu diesem Bebauungsplan zu erhalten. Der Erhalt der Fläche dient insgesamt dem Erhalt der o. g. Einheit des gesetzlich geschützten Biotops, einer Altholz-Eiche sowie dem Gehölzbestand. Es ist ein dauerhafter Schutz zur Verhinderung des Verkehrstods von Amphibien in Richtung der benachbarten Verkehrsflächen vorzusehen.

#### 4.2.2 **Erhalt Meinebachlauf**

Innerhalb der Fläche E1 ist der vorhandene Bachlauf der Meine mit einer Länge von ca. 22 m zu erhalten.

## 5. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### 5.1 **Außenbeleuchtung**

Für die Straßen-, Hof- und Stellplatzbeleuchtungen sind Leuchtkörper in insektenschonender Bauweise zu verwenden, die mindestens die insektenschonende Wirkung von Natriumdampf-Hochdruckleuchten erreichen. Direkte Abstrahlungen der eingesetzten Lichtquellen über die Horizontale hinaus sind unzulässig. Im SO-Gebiet darf die allgemeine Außenbeleuchtung einschließlich Fassadenbeleuchtung nur während der Öffnungszeiten des Einrichtungshauses zzgl. je 1 Stunde des für Kundenan- und abfahrt erforderlichen Vor- und Nachlaufs betrieb- en werden. In den übrigen Zeiten darf eine Außenbeleuchtung nur zur Wahrung notwendiger Betriebsabläufe und zur Gewährleistung einer ausreichenden Sicherheit betrieb- en werden.

## 5.2 Nisthilfen/Fledermausquartiere

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

Innerhalb des Plangebietes sind 45 künstliche Fledermausquartiere anzubringen.

## 5.3 Waldaufforstung

Auf einer Fläche von mindestens 7.450 m<sup>2</sup> ist ein heimischer Laubwald anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Aufforstungsfläche ist zu 75 % mit Stieleichen (*Quercus robur*) und zu 25 % mit Hainbuchen (*Carpinus betulus*) als autochthone 3-jährige verschulte Gehölze, Höhe 80–120 bzw. 60–100 cm aufzuforsten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Aufforstung dient der Entwicklung eines hochwertigen ökologischen Zustandes, forstlich-ökonomische Aspekte sind diesem unterzuordnen. Der Pflanzabstand beträgt im Mittel 2 x 1,0 m, die Gehölze sind truppweise zu pflanzen. Zusätzlich sind aus naturschutzfachlicher Sicht künstliche Formen wie starre Reihen, Abstände und Pflanzschemata unbedingt zu vermeiden und vielmehr ein zufälliger, kleinteilig abwechselnder Aufbau zu bevorzugen. Im Übergang zur Bebauung bzw. zu den Straßen ist ein 5 - 10 m breiter gestufter Waldrand zu entwickeln.

## 5.4 Teichanlagen

Innerhalb des südlichen - und südöstlichen Randbereiches des Teilbereichs A zwischen den Frei- und Verkehrsanlagen und dem Waldbereich "Kämperbusch" sowie in der Neuaufforstung sind mindestens 3 Tümpel von mind. 160 m<sup>2</sup> Wasserfläche und ein Tümpel mit mind. 500 m<sup>2</sup> Wasserfläche gemäß den Anforderungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu diesem Bebauungsplan zu entwickeln, um geeignete Laichplätze für Amphibien zu erhalten. Es ist ein dauerhafter Schutz zur Verhinderung des Verkehrstods von Amphibien in Richtung der benachbarten Verkehrsflächen vorzusehen.

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

6.1 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß [R<sub>w</sub>, res (dB)] 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 Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R <sub>w</sub> , res (dB) Büroräume
III	61–65	30
IV	66–70	35

## 6.2 **Anlieferverkehr**

Die Zu- und Abfahrten von Lieferverkehren sind ausschließlich über den Eichenhofer Weg zulässig.

## 6.3 **Lichtsignalanlage (LSA) Zu- und Abfahrt Sondergebiet**

Zur Vermeidung der wesentlichen Änderung gem. der 16. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) ist der Betrieb der LSA im Knotenpunkt Schmiedestraße / Sondergebiet in der Zeit von 22:00 bis 6:00 unzulässig.

## 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 10 kV, zugunsten der WSW, Schutzstreifen 2 x 2,0 m

## **C. Örtliche Bauvorschriften, gem. § 86 BauO NW**

### **Verkehrslenkungsturm**

1. Es ist nur ein Firmenlogo des Einrichtungshauses zulässig. Das Firmenlogo des Verkehrslenkungsturms darf nur als hinterleuchtbares, starres Logo verwendet werden. Die Verwendung bewegter Bilder ist unzulässig. Die Beleuchtung des Firmenlogos ist nur während der Öffnungszeiten mit Vor- und Nachlauf von einer Stunde zulässig.

### **2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind zulässig wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlage nicht mehr als 6,0 m über die Traufhöhe hinausragen 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. 0211/4752165, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Werden Erdarbeiten mit starken mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. durchgeführt, ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

### **3. Externer Waldersatz**

Es wird darauf hingewiesen, dass der notwendige Waldersatz extern in der Gemarkung Nächstebreck, Flur 430, Flurstück 78 umzusetzen ist. Regelungen zu den extern umzusetzenden Ersatzmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

### **4. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)**

Auf einer Fläche von 750 m<sup>2</sup> ist in der Gemarkung Nächstebreck, Flur 395, Flurstück 117 eine 200 m<sup>2</sup> große Bodensenke und zusätzlich 550 m<sup>2</sup> Wasserflächen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für den Kammmolch entsprechend den Anforderungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu diesem Bebauungsplan zu etablieren. Die Fläche zwischen den Teichen ist als Feuchtgrünland zu entwickeln. Regelungen zu den extern umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

### **5. Einsichtnahme Unterlagen**

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

### **6. Schallschutz**

Bei weiterführenden Ausführungs- und Genehmigungsplanung sind die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 1202 aus Februar 2015 zu beachten. Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

### **7. Staubemissionen im Baubetrieb**

Zur Minimierung von Feinstaubemissionen sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Im Freien lagernde Schuttgüter oder Erdaushub sind bei sichtbaren Abwehungen durch Befeuchten oder Abdeckungen zu schützen,
- bei Umschlagverfahren sind geringe Abwurfhöhen einzuhalten,
- Einrichtung von Lkw-Radwaschanlagen an den Ausfahrten von Baustellenbereichen in den öffentlichen Verkehrsraum oder Reinigung des öffentlichen Verkehrsraumes mit Nasskehrmaschinen,
- auf unbefestigten Baustraßen ist bei sichtbarer Staubentwicklung diese durch Temporeduktion und/oder Befeuchtung zu vermeiden,
- auf befestigten Baustraßen ist sichtbare Staubentwicklung und Reinigung zu vermeiden und
- Einsatz von lärm- und schadstoffarmen Baufahrzeugen; bei Lieferfahrzeugen ist die Schadstoffklasse "Grüne Plakette" einzuhalten.

## **E. Kennzeichnung**

### **1. Bodenbelastungen**

Es wird darauf hingewiesen dass sich auf Teilflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans höher mit PAK (polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe) belastete Auffüllungsböden befinden, zu deren Umgang noch Regelungen getroffen werden müssen (Bodenmanagement), die zu beachten sind. Zur Regelung und Beachtung von bodenschutzrechtlichen wie technischen Belangen, wie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung/Wiederverwertung der auf der Gesamtfläche bewegten Bodenmassen, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.