

## **Stadt Wuppertal**

### **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 1169V - Rigi-Kulm-Center -**

#### **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

###### Sondergebiet Einzelhandel

Die Sondergebiete SO1 und SO2 nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

1.1 Im Sondergebiet SO1 ist nach der Wuppertaler Sortimentsliste (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal, Januar 2015) zulässig:

1.1.1 maximale 1.150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren ohne Getränke  
(WZ 2008 Nr. 47.11: Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel, Getränken und Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt und Nr. 47.2: Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel, Getränken und Tabakwaren).

1.1.2 Folgende Sortimente sind nur als Randsortimente mit den aufgeführten Verkaufsflächenbeschränkungen zulässig:

a) maximal 200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Getränke (WZ 2008 Nr. 47.11 und 47.2: Einzelhandel mit Getränken),

b) maximal 300m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) / Kosmetika (WZ 2008 Nr. 47.75: Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln) und

c) maximal 150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Wuppertaler Liste mit Ausnahme der unter 1.1.1 und 1.1.2 a) und b) festgesetzten Sortimente.

1.1.3 Die Gesamtverkaufsfläche im SO 1 beträgt maximal 1.800m<sup>2</sup>.

1.2. Im Sondergebiet SO2 ist nach der Wuppertaler Sortimentsliste (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal, Januar 2015) zulässig:

1.2.1 maximal 760m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren ohne Getränke  
(WZ 2008 Nr. 47.11: Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel, Getränken und Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt und Nr. 47.2: Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel, Getränken und Tabakwaren).

1.2.2 Folgende Sortimente sind nur als Randsortimente mit den aufgeführten Verkaufsflächenbeschränkungen zulässig:

a) maximal 60m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Getränke (WZ 2008 Nr. 47.11 und 47.25: Einzelhandel mit Getränken),

b) maximal 60m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) / Kosmetika (WZ 2008 Nr. 47.75: Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln) und

c) maximal 120m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Wuppertaler Liste mit Ausnahme der unter 1.2.1 und 1.2.2 a) und b) festgesetzten Sortimente.

1.2.3 Die Gesamtverkaufsfläche im SO 2 beträgt maximal 1.000m<sup>2</sup>.

1.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich der markierten Stellplatzflächen untergeordnete bauliche Anlagen als ergänzende Nutzungen, wie z.B. Imbisswagen, Geldautomat und Paket-Abholstation zulässig. Die Gesamtgrundfläche in den Sondergebieten darf eine Fläche von 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die jeweilige Anlage darf dabei eine Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Genutzte Flächen für Tische oder Stehtische sind in die zulässige Grundfläche einzurechnen. Die maximale Höhe wird auf 3,5 m von der Oberkante der Stellplatzfläche aus begrenzt.

1.4 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.5 Definitionen

1.5.1 Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2007: Gliederung der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

1.5.2 Zur Verkaufsfläche gehören sämtliche Flächen, die dem Kunden zugänglich sind. Hierzu zählen auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und dauerhaft zum Verkauf genutzte Freiverkaufsflächen. Hinzu kommen die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen und -sofern zugänglich- Flächen der Pfandrückgabe (vgl. Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW) gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr -V4/ VI A1 -16.21- u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie – 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008. Ziffer 2.4. S. 10). Darüber hinaus sind folgende Flächen / Bereiche ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen: Nicht integrierte Lagerräume (Lager mit Verkauf durch Zugang von Kunden), Windfang und Kassenvorraum 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 Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt“ (BVerwG AZ: 4C 10.04).

1.5.3 Ein Randsortiment im bauplanungsrechtlichen Sinn weist folgende Eigenschaften auf:  
„Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht nämlich insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment - wie schon aus dem Wortlaut "Rand"sortiment folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.“ (OVG NRW: 7A D 108/96.NE)

### Mischgebiet (MI)

Mischgebiete nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.6 In den Mischgebieten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Tankstellen,
- Die zu den Vergnügungsstätten zählenden Spielhallen und Wettbüros,
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.

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

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO ist in der Planzeichnung über die Gebäudehöhe (GH) über NHN als Höchstwert durch Eintrag in die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (§ 18 BauNVO).

2.2 In den Baugebieten darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Satellitenanlagen) bis zu 1,5 m überschritten werden (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

2.3 In den Baugebieten werden Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren nicht auf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) angerechnet (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

## **3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 8 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

3.1 Der in der Plankarte festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt darf ausschließlich zur Andienung der direkt an die Straße Jung-Stilling-Weg angrenzenden vorhandenen Stellplätze überfahren werden.

3.2 Grundsätzlich ist eine Andienung des Sondergebiets und der rückwärtig angeordneten Stellplätze des Mischgebiets über den festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nicht zulässig.

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

4.1 In den Sondergebieten (SO1, SO2) ist die Nutzung der Außenflächen durch Lkw- und Kunden-Pkw sowie durch Einkaufswagen im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr unzulässig.

4.2 In den Sondergebieten (SO1, SO2) sind Lichtwerbeanlagen gem. der Lichtimmissionsrichtlinie NRW blendfrei zu errichten. Hierbei ist eine Blendwirkung bzw. Raumaufhellung der angrenzenden Wohnbebauung auszuschließen.

4.3 Die festgesetzten Mischgebiete sind durch Verkehrslärm vorbelastet:

4.3.1 Für das Mischgebiet an der Cronenberger Straße sind Schalldämm-Maße für Außenbauteile laut Tabelle 8, DIN 4109 zum Lärmpegelbereich VI – unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels – einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

- 4.3.2 Für das Mischgebiet an der Küllenhahner Straße sind Schalldämm-Maße für Außenbauteile laut Tabelle 8, DIN 4109 zum Lärmpegelbereich IV – unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels – einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume <sup>1)</sup> u.ä.
	db(A)	erf. R' <sub>w,res.</sub>	des Außenbauteils in dB
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	größer 80	2)	50
<p>1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.</p> <p>2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.</p>			

- 4.3.3 Ausnahmen sind zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der im jeweiligen Baugebiet ermittelte Außenlärmpegel unterschritten wird.

## 5 Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A, C und D sind gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 5.2 Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung B sind mit einer immergrünen, 1,5 m bis 2,0 m hohen Hecke zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.  
Der Pflanzstreifen zur Anpflanzung der Hecke ist mit einer Breite von mindestens 1,5 m anzulegen.  
Die Art der Heckenpflanzen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen:  
Taxus media `Hicksii` (Bechereibe) 60-80 cm, mit Topfbällen,  
Ilex meserveae `Heckenpracht` (Stechpalme), 60 – 80 cm, mit Ballen,  
jeweils 3 Pflanzen pro lfm.
- 5.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung D ist die Errichtung von Trafoanlagen und einer Verteilerstation mit einer maximalen Gesamtfläche aller Anlagen von 30 m<sup>2</sup> zulässig. Die mit Trafoanlagen überbauten Anpflanzungsflächen sind an anderer Stelle im Vorhabengebiet entsprechend den Vorgaben von Punkt 5.1 als Ausgleich nachzuweisen.

- 5.4 Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Grünflächen und Bäume im Bereich der Stellplätze sind entsprechend umzusetzen. Die jeweilige Lage und Anordnung kann aufgrund von örtlichen Gegebenheiten ausnahmsweise abweichend ausgeführt werden. Die Anzahl der Bäume sowie die Fläche der Grünbereiche müssen entsprechend dem VEP gehalten werden. Die Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und gemeinsam mit den Bäumen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei der Realisierung ist auf eine ausreichende Bemessung der Beete zu achten.
- Die Baumart im Bereich der Stellplätze ist aus der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen:  
Acer platanoides `Cleveland`, Spitz- Ahorn Cleveland,  
Acer platanoides `Columnare`, Säulenahorn,  
Acer platanoides `Olmstedt`, Spitz-Ahorn Olmstedt,  
jeweils Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang (Stu) 18-20 cm.

## **C Nachrichtliche Übernahme**

- 1 Das Plangebiet wird durch zwei Richtfunkverbindungen tangiert. Innerhalb der im Bebauungsplan bezeichneten Fresnelzonen sind maximale Bauhöhen zu beachten. Der Verlauf der Richtfunkverbindungen sowie die jeweilige Fresnelzone und die jeweilige maximale Bauhöhe sind in der Plankarte des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

## **D Kennzeichnungen**

- 1 Die festgesetzten Mischgebiete sind als durch Verkehrslärm vorbelastet gekennzeichnet.
- 1.1 Für das Mischgebiet an der Cronenberger Straße ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 76 dB(A) ermittelt worden.
- 1.2 Für das Mischgebiet an der Küllenhahner Straße ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) ermittelt worden.
- 2 Für die in der Plankarte gekennzeichneten Flächen besteht Altlastenverdacht. Die dort befindlichen Auffüllmaterialien weisen erhöhte PAK-Werte auf. Belastete Auffüllungen sind vollständig aufzunehmen und zu entsorgen. Ggf. können die Auffüllmaterialien bei vollständiger Oberflächenversiegelung im Gelände verbleiben. Im Rahmen von Hoch- oder Tiefbauarbeiten ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Sanierungskonzept bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal einzureichen.

## **E Hinweise**

- 1 Kampfmittel: Es liegen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet vor. Daher wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Wenn die Baugrube erstellt wurde ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) unter Angabe des Aktenzeichens Wuppertal 88/14 zu informieren. Der KBD wird dann eine Baugrubendetektion durchführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Leitstelle des Ordnungsdienstes (Tel. 0202-563 4000) zu verständigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist die Feuerwehr oder die Polizei zu verständigen. Diese schalten den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf ein.

- 2 Altlasten: Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal umgehend zu informieren. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.
- 3 Technische Regelwerke: Die für das Planverfahren relevanten technischen Regelwerke insbesondere die DIN 4109 können im Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-078 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.