

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 für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“.

Das Sondergebiet SO „Einrichtungshaus“ dient der Unterbringung eines Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von max. 25.500 m².

1.1.1. In dem Einrichtungshaus sind folgende Sortimente zulässig (die genannten Flächenangaben in m² beziehen sich auf die maximal zulässige Verkaufsfläche je Sortiment):

nicht zentrenrelevante Sortimente	
- Möbel inkl. Matratzen	max. 18.480 m²
- Heimtextilien	max. 1.100 m²
- Leuchten	max. 670 m²
- Kunst	max. 300 m²
- Bau- und Heimwerkerbedarf	max. 860 m²
- Gartenbedarf	max. 430 m²
- Teppiche/Bodenbeläge	max. 550 m²
- Sonstiges (Elektrogeräte, Aufbewahrung)	max. 510 m²

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
- Haushaltswaren/GPK/Geschonkartikel, inkl. Kleiderorganisation	max. 1.800 m²
- PBS**/Büroartikel	max. 400 m²
- Spielwaren	max. 400 m²
- Sonstiges (u. a. Wanduhren, Lebensmittel, Elektrokleinartikel, Unterhaltungselektronik)	max. 410 m²

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

Die Gesamtverkaufsfläche der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf die Verkaufsfläche von 2.500 m² nicht überschreiten.

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

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

1.1.3. Im Sondergebiet ist die Errichtung eines Verkehrslenkungstums innerhalb des in Planteil 1 gekennzeichneten Standorts zulässig. Gefährdungsverschiebungen 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 aufsteigender 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, Aufzugsfahrpläne, Treppenhäuser u. ä. ist um bis zu 5,0 m zulässig, sofern die Gesamthöhe der Aufbauten weniger als 5 % der Gebäudegrundfläche beträgt.

2.3 Die Oberkante Schrittzug des Verkehrslenkungstums beträgt max. 362,3 m ü. NNH.

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 50,0 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 betriebswirtschaftlichen 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 Leitungsstrassen sind von Bepflanzungen freizuhalten.

4.1.1 Pflanzgebiet 1 (PF 1)
Auf einer Fläche von mindestens 3.415 m² 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. Feldgehölzpflanzungen 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 Pflanzgebiet 2 (PF 2)
Dieser bauchne Bereich ist auf mindestens 1.150 m² mit einer Feuchtwiese gem. Saatgutmischung (siehe B 4.1.9) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

4.1.3 Pflanzgebiet 3 (PF 3)
Auf einer Fläche von mind. 190 m² ist aus standortgerechten Laubgehölzen eine Schritthecke 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 Überläufer in die Hecke zu integrieren.

4.1.4 Pflanzgebiet 4 (PF 4)
Auf einer Fläche von 10.900 m² ist eine artenreiche Glatthaferwiese gem. Saatgutmischung wie in Ziffer B 4.1.9 beschrieben zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind 30 Obstbäume aller 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 Schutzstreifen für Leitungsstrassen sind von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Die Pflege der Glatthaferwiese hat darauf zu erfolgen, dass in den ersten 3 Jahren zur Auslagerung 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 Düngemittel und Spritzmitteln ist unzulässig.

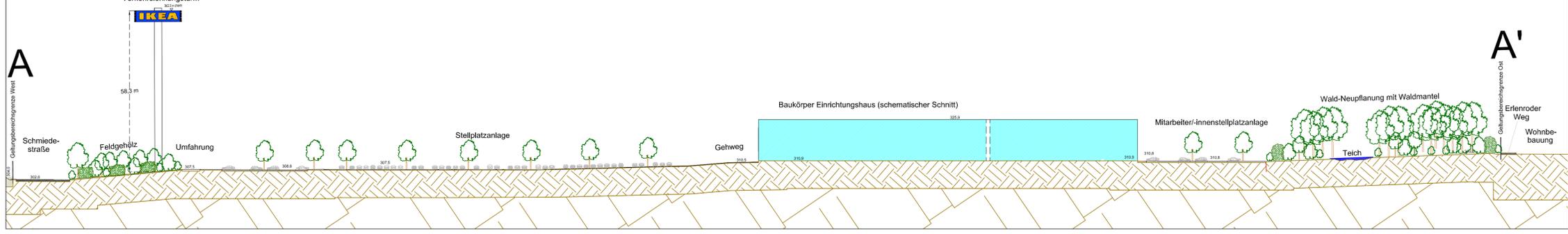
4.1.5 Stellplatzgrün
Je angefangene 8 Stellplätze in den Freianlagen ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum der Artenliste 3 (vgl. Ziffer B 4.1.8) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen – Anpflanzung mit mindestens 3 Tümpel von mind. 160 m² Wasseroberfläche und ein Tümpel mit mind. 500 m³ Wasservolumen. Die Hochstämme in den Stellplatzbereichen sind rechtzeitig bis zu einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m aufzusetzen. Die Pflanzgruben müssen mindestens 6 m² 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>	Siehepalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Ackerrose
<i>Rosa carina</i>	Hundrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Zaunrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Fibrose

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

SCHNITT A-A' (Hinweis) o. M.



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: geschätzte Heckenpflanzungen, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 100 - 125 cm; Überläufer 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> l. S.	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i> l. S.	Feldahorn

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

4.1.9 Saatgut

Grünflächenersatz: Zertifizierte Regio-Saatgutmischungen (zertifiziertes Wildsaatgut aus definierten Herkunftsregionen (z.B. Lacon zertifiziert)), Typ frische Extensivwiesen
Feuchtwiese: Zertifizierte Regio-Saatgutmischungen (zertifiziertes Wildsaatgut aus definierten Herkunftsregionen (z.B. Lacon zertifiziert)), Typ Feuchtwiese

4.1.10 Artenliste 4

Baumstämme:	Baumstämme Renette, Schöner aus (von) Boskoop, Gelber Edelapfel, Kaiser Wilhelm, Rote Stammenette, Jacob Lebel, Ontario, Winterambur, Dancier Kanariepfl.
Birnbäum:	Hörschle von Charnou
Pflaumenbäume:	Hauszweitsche, Bühler Frühzweitsche
Kirschbäume:	Große schwarze Knorpelkirsche, Büttners rote Knorpelkirsche
Waldessbaum:	Juglans regia

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

4.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

4.2.1 Im Nordwesten des SO-Gebietes ist eine 2.670 m² große Fläche, in der sich auch ein nach § 62 Landschaftsgesetz NRW gesetzlich geschütztes Biotopt, Einheit BT-4609-0066-2012 „natürliche eutrophe Seer“ (innerhalb des GB-4609-135 alles gem. LANUV-Kataster) befindet, gemäß den Anforderungen des Landschaftspflegerechnen Begleitplans zu diesem Bebauungsplan zu erhalten. Der Erhalt der Fläche dient insgesamt dem Erhalt der o. g. Einheit des gesetzlich geschützten Biotopt, einer Altholz-Eiche sowie dem Gehölzbestand. Es ist ein dauerhafter Schutz zur Verhinderung des Verlusts von Amphibien in Richtung der benachbarten Verkehrsflächen vorzusehen.

4.2.2 Erhalt Meibeinbauch

Innerhalb der Fläche E1 ist der vorhandene Bachlauf der Meibe 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 insektenchonender Bauweise zu verwenden, die mindestens die insektenchonende Wirkung von Naturdamp-Hochdruckleuchten erreichen. Direkte Abstrahlungen der eingesetzten Leuchten 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 Kundenan- und abfahrt erforderlichen Vor- und Nachlauf betrieblich werden. In den übrigen Zeiten darf eine Außenbeleuchtung nur zur Wahrung notwendiger Betriebsabläufe und zur Gewährleistung einer ausreichenden Sicherheit betrieblich werden.

5.2 Nisthilfen/Fledermausquartiere

Es sind an den Dachflächen der Gebäude im SO-Gebiet min. 3 Nisthilfen für Turmfalken auszubringen. Innerhalb des Pflanzgebietes sind 45 künstliche Fledermausquartiere anzubringen.

5.3 Waldaufforstung

Auf einer Fläche von mindestens 7.450 m² ist ein heimischer Laubwald anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Aufzuchtfläche 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 aufzuführen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Aufzucht dient der Entwicklung eines hochwertigen ökologischen Zustandes, forstlich-ökonomische Aspekte sind diesem untergeordnet. Der Pflanzabstand beträgt im Mittel 2 x 1,0 m, die Gehölze sind truppenweise zu pflanzen. Zusätzlich sind aus naturschutzfachlicher Sicht künliche Formen wie stam 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 gestreuter Waldrand zu entwickeln.

5.4 Teichanlagen

Innerhalb des südlichen - und südöstlichen Randbereiches des Teilbereichs A zwischen den Freie und Verkehrsanlagen und dem Waldbereich "Kämpferbusch" sowie in der Neuaufforstung sind mindestens 3 Tümpel von mind. 160 m² Wasseroberfläche und ein Tümpel mit mind. 500 m³ Wasservolumen gemäß den Anforderungen des Landschaftspflegerechnen Begleitplans zu diesem Bebauungsplan zu entwickeln, um geeignete Laichplätze für Amphibien zu erhalten. Es ist ein dauerhafter Schutz zur Verhinderung des Verlusts 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 Nutzungsbänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß [R'w, res (dB)] gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden

Nach außen abstrahlende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB(A))	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile R'w, 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 Schmieðestraße / Sondergebiet in der Zeit von 22:00 bis 6:00 unzulässig – nur als Bedarfssignalanlage zulässig.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es werden folgende Flächen festgesetzt:

- L1 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für eine Gasleitungsstrasse zugunsten der WSW, Schutzstreifen 2 x 2,0 m
- L2 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Gasleitungsstrassen zugunsten der WSW, Schutzstreifen 2 x 2,0 m (Bereich: Gasregalstation)
- 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. § 96 BauO NRW

Verkehrslenkungsturm

1. Es ist nur ein Firmenlogo des Einrichtungshauses zulässig. Das Firmenlogo des Verkehrslenkungsturms darf nur als hinter