



Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Maßstab 1:1000

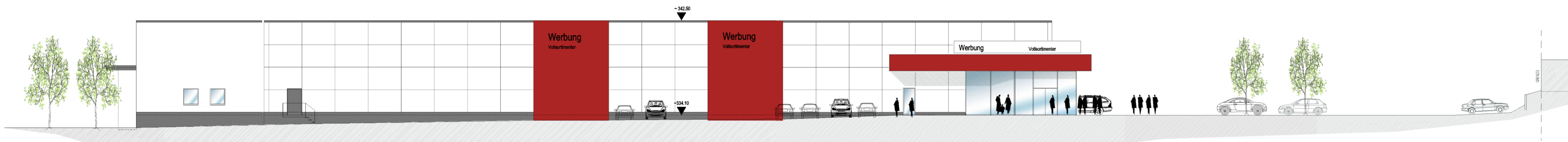


----- Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Maßstab 1:200



ANSICHT VON OSTEN
Parkplatz zur Cronenberger Straße



ANSICHT VON SÜDEN
Parkplatz zur Kühlenhahner Straße

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTZETZUNGEN

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 1.150m² 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 200m² Verkaufsfläche für Getränke (WZ 2008 Nr. 47.11 und 47.2: Einzelhandel mit Getränken),

b) maximal 300m² Verkaufsfläche für Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) / Kosmetika (WZ 2008 Nr. 47.75: Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln) und

c) maximal 150m² 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 1.800m².

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

1.2.1 maximal 760m² 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 60m² Verkaufsfläche für Getränke (WZ 2008 Nr. 47.11 und 47.25: Einzelhandel mit Getränken),

b) maximal 60m² Verkaufsfläche für Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) / Kosmetika (WZ 2008 Nr. 47.75: Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln) und

c) maximal 120m² 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 1.000m².

1.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sind im Bereich der markierten Stellplatzflächen untergeordnete baulichen Anlagen als ergänzende Nutzungen, wie z.B. Imbisswagen, Geldautomat und Paket-Abholstation zulässig. Die Gesamtgrundfläche in den Sondergebieten darf eine Fläche von 80 m² nicht überschreiten. Die jeweilige Anlage darf dabei eine Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten. Genutzte Flächen für Tische oder Stühle 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 Einrichtungsgegenständen 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 (Einzelhandelsersatz NRW) gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr -VdV 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 zerkliebert, abwiegt 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 gleichzeitig 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 (M)

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 Vergnügungstätten 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 N.N. als Höchstwert durch Eintrag in die jeweilige überbaubare Grundstückfläche 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Der in der Plankarte festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt darf ausschließlich zur Änderung 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 Immissionschutz (§ 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 Lichtverbeanlagen gem. der Lichtimmissionsrichtlinie NRW blendfrei zu errichten. Hierbei ist eine Blendwirkung bzw. Raumauflager 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 Kühlenhahner 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 dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R _{w, res.}	Büro Räume ¹⁾ u.a. des Außenbauteils in dB
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	größer 80	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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' (Beechereibe) 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 m² zulässig.

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', Säulenhorn, Acer platanoides 'Olmstedt', Spitz-Ahorn Olmstedt, jeweils Hochstamm, 3x verpfälzt mit Ballen, Stammumfang (Stu) 18-20 cm.

C Nachrichtliche Übernahme

C 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 Kühlenhahner 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 Baugrubendekontamination durchführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdasthub 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 Gedächtniszentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-076 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen

Rigi-Kulm-Center

Planteil 2
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
Vorhaben- und Erschließungsplan
1169 V

Lage im Stadtplan:
37076/77

1169 V

Planteil 2

Die Planunterlage i. S. d. § 1 PlanZV hat den Stand vom April 2015
Wuppertal, den 23.06.2015
gez. Ralf Adam
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenträger
Urbinger Verwaltungs- und Grundstücks GmbH & Co. KG
Heinrich-Hertz-Straße 16
42897 Remscheid-Lennep
Wuppertal, den 16.06.2015
gez. Urbinger
Geschäftsführer

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde entworfen im April 2015
bms Stadtplanung
Bodo Matjeka
Saldin-Schmitt-Straße 59
44789 Bochum
Wuppertal, den 16.06.2015
gez. B. Matjeka
Entwurfsverfasser

Abgestimmt 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 15.06.2015
I. A.
gez. Jochen Braun
Ressortleiter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (AStWiBa) hat am 25.06.2015 für diesen Plan Nr. 1169 V die Einleitung des Satzungsverfahrens gem. § 12 BauGB beschlossen.
Farbe der Eintragung
Wuppertal, den 18.06.2015
gez. M. Müller
Vorsitzender des AStWiBa

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (AStWiBa) hat am 11.06.2015 für diesen Plan Nr. 1169 V die Offenlegung (§ 3(2) BauGB) beschlossen.
Farbe der Eintragung
Wuppertal, den 10.08.2015
gez. M. Müller
Vorsitzender des AStWiBa

Dieser Plan Nr. 1169 V ist vom 29.06.2015 bis zum 07.08.2015 öffentlich ausgelegt worden (§ 3(2) BauGB).
Farbe der Eintragung
Wuppertal, den 10.08.2015
gez. C. Dunkel
I. A.