

**Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1073 V
-Baumarkt Widukindstraße-
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUN-
GEN**

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Regelung zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Festsetzung:** Für das Sondergebiet SO wird als Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ und als Art der Nutzung „Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte“ festgesetzt. Zulässig im SO sind Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht erheblich stören.
- 1.2 Festsetzung:** Für das SO ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im SO ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Länge zulässig.(§ 22 Abs. 4 BauGB)
- 1.3 Festsetzung:** Die gesamte Verkaufsfläche im SO darf ein Maß von 16.000 m² nicht überschreiten (Definition der Verkaufsfläche nach Ziff. 2.2.4 des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996).
- 1.4 Festsetzung:** Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt sind nur folgende Sortimentsgruppen im Sinne der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (WZ 2003) zulässig (Hinweis: Die durch die WZ-Liste bestimmten Sortimente bzw. Sortimentsgruppen sind im Zusammenhang mit der festgelegten Zweckbestimmung des Sondergebietes als Bau-/ Heimwerker und Gartenmarkt zu sehen. Ein Unterlaufen der Zweckbestimmung durch z.B. eine einseitige Sortimentsbestückung ist nicht zulässig):

1.4.1 Zulässiges Kernsortiment

WZ - Klassifikation (2003)		Sortimentsliste
lfd. Nr.	Wirtschaftszweig	Bezeichnung der Warengruppe
1	52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgegenständen und elektro-technischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt. hiervon nur: - Einzelhandel mit Raumheizgeräten, Elektroöfen und -herde, Staubsauger, Fassungen, Abzweigdosen, Elektrorohre, isolierte Drähte und Leitungen, Kabel, Elektromotoren und -generatoren, Transformatoren, Akkumulatoren, Batterien, Starkstromkondensatoren, Elektrolöt- und -schweißgeräte, elektromotorische Wirtschaftsgeräte, Lampen, Zeitdienstgeräte

2	52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
3	52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen darunter nicht: - abgepasste Teppiche, Läufer, Kelims
4	52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut darunter nicht: - Schnittblumen, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige und Blumenbinder- erzeugnisse
5	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen hiervon nur: - Einzelhandel mit Kohle-, Gas- und Ölöfen und –herde, - Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping
6	52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt hiervon nur: - Einzelhandel mit Maschinen –ohne elektrische Haushaltsgeräte und –maschinen, Büromaschinen und Datenverarbeitungsgeräten, Hanf- und Hartfasererzeugnissen, Arbeitsschutzbrillen, techni- schen Gummi- und Lederwaren, Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmitteln, technischen Bedarfartikel aus Asbest, Glas und ke- ramischen Stoffen - Einzelhandel mit Brennstoffen, darunter Kohle, Koks, Briketts, Brenntorf, Brennholz, Heizöl, Flüssiggas

1.4.2 Zulässiges Randsortiment

Bei den Randsortimenten darf der Flächenanteil der Einzelsortimente eine Größenordnung von 500 m² nicht überschreiten.

WZ - Klassifikation (2003)		Sortimentsliste
lfd. Nr.	Wirtschaftszweig	Bezeichnung der Warengruppe
7	52.33.2	Einzelhandel mit Drogerieartikeln hiervon nur: - Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlings- bekämpfungsmittel, Rohbrandtwein, gereinigter Spiritus
8	52.42.1	Einzelhandel mit Bekleidung hiervon nur: - Damen- und Herren-Berufsbekleidung
9	52.43.1	Einzelhandel mit Schuhen hiervon nur: - Arbeits- und Sicherheitsschuhe
10	52.44.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln hiervon nur: - Regalsysteme, Regalbausätze
11	52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt hiervon nur: - Einzelhandel mit Büromöbeln

1.4.3 Zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment

Das zentrenrelevante Randsortiment darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 950 m² nicht überschreiten; die Verkaufsfläche ist auf die gesamte Verkaufsfläche gemäß Festsetzung Nr. 1.3 anzurechnen. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten darf der Flächenanteil der Einzelsortimente eine Größenordnung von 300m² nicht überschreiten.

WZ - Klassifikation (2003)		Sortimentsliste
lfd. Nr.	Wirtschaftszweig	Bezeichnung der Warengruppe
12	52.24	Einzelhandel mit Back- und Süßwaren
13	52.25.2	Einzelhandel mit sonstigen Getränken hiervon nur: - alkoholfreie Getränke wie Mineral-, Quell- und Tafelwässer, Erfrischungsgetränke und Fruchtsäfte
14	52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien - hiervon nur: Tischdecken und -tücher
15	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
16	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen hiervon nur: - Küchen- und Haushaltsbehälter, Messer, Scheren, Messerschärfgeräte
17	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren hiervon nur: - Ziergegenstände aus Steingut, Steinzeug und Glas
18	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien hiervon nur: - Gardinen, Vorhänge, Stuhl und Sesselaufgaben
19	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln hiervon nur: - Malbedarf, Unterrichts- und Künstlerfarben
20	52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften
21	52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln hiervon nur: - Kunstdrucke, Kunstblumen und -pflanzen
22	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren hiervon nur: - Feuerwerksartikel
23	52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel , anderweitig nicht genannt hiervon nur: - Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke, - Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren, darunter Haushaltskernseifen, Geschirrspülmittel, Reinigungs- und Pflegemitteln für Fußböden, Möbeln und Teppichen, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Kerzen, Haushaltsbürsten und -besen

2.0 Regelung zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Festsetzung:** Die maximale Gebäudehöhe (OK) im SO ist auf 177,50 m über NHN begrenzt, hiervon ausgenommen sind technische Dachaufbauten wie z.B.: Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Schornsteine. Einzelne Gebäudeteile (z.B. der Eingangsbereich) dürfen ausnahmsweise eine Höhe bis zu 180,5 m über NHN erreichen. (§ 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).
- 2.2 Festsetzung:** Werbeanlagen auf oder an Gebäudekörpern dürfen eine maximale Höhe von 178,20 m über NHN nicht überschreiten. (§ 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO).
- 2.3 Festsetzung:** Freistehende Werbeanlagen wie. z.B.: Werbestehlen, dürfen eine maximale Höhe von 196,50 m über NHN nicht überschreiten. Die Standorte der freistehenden Werbeanlagen sind im Plan festgelegt. Außerhalb der festgelegten Standorte sind keine Werbeanlagen zulässig. Eine Verschiebung der festgelegten Standort um bis zu 5 m ist zulässig. (§ 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO).
- 2.4 Festsetzung:** Im Plangebiet sind die vorhandenen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§ 18 (1) BauNVO). Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Aufschüttungen und Abgrabungen abweichend von den Soll-Geländehöhen sind bis zu +/-1m zulässig.
- 2.5 Festsetzung:** In dem SO ist ein Vortreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu 1,5 m über die Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 31 (1) BauGB)
- 2.6 Festsetzung:** Die zulässige GRZ darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von maximal 0,95 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 3.0 Regelung zu Verkehrsflächen sowie dem Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Festsetzung: Ein- und Ausfahrten sind nur im Abschnitt der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig

4.0 Regelung zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1** Auf der Dachkonstruktion des Marktes, mit Ausnahme der für die Belichtung, Ent- / Belüftung, Werbeanlagen und sonstigen technischen Bauteilen benötigten Flächen, ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen. Die Vegetationsschicht muss aus einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung bestehen. Die Dicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Richtlinien der FLL sind zu beachten. Sollten technogene oder Recyclingsubstrate eingesetzt werden, so ist auf die Güteanforderungen der LAGA (1995) oder des RAL-Gütezeichens einzuhalten. Der Mindestbedeckungsgrad von 60 % im abnahmefähigen Zustand (also nach mindestens einem Sommer und einem Winter) muss nachgewiesen werden. Bei der Färbung des Substrates muss die Vermeidung der Überhitzung der Bodenschicht beachtet werden. Sehr dunkel gefärbte Substrate mit hoher Wärmeleitfähigkeit sollten nicht eingesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5.0 Regelung zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 5.1 Die privaten Erschließungs- und Stellplatzflächen sind aus Schallschutzgründen als asphaltierte bzw. glatt gepflasterte Flächen aus ungefasten Pflastersteinen auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

B. HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

6.0 Kenzeichnung:

Der gesamte Bereich des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Es liegen der Stadt Erkenntnisse über die Belastung des Bodens u.a. mit PAK, Schwermetallen, Arsen und Mineralölkohlenwasserstoffe vor. Die Fläche wird im Kataster für altlastenverdächtige Flächen und Altlasten als Teil der Fläche 8582F005 mit folgendem Zusatz geführt: Bei einem Versiegelungsgrad von mehr als 90 %, ist auf der Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse eine Gefährdung von Schutzgütern nicht wahrscheinlich. Eine Versiegelung von weniger als 90 % und/oder eine Nutzungsänderung bedürfen einer neuen Bewertung, ggf. auch weiterführender Untersuchungen.

Es kann trotz der umfangreichen Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden, dass während der Tiefbauarbeiten bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgeschlossen werden. Daher sollten die Tiefbauarbeiten durch einen Sachverständigen begleitet werden, der nach Bundes-Bodenschutzgesetz bzw. nach Landes-Bodenschutzgesetz i.V.m. SU-BodAV NRW zugelassen ist. Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

7.0 Hinweise:

7.1 Kampfmittel

Da trotz negativer Luftbilddauswertung die Anwesenheit von Kampfmitteln im Vertragsgebiet nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

7.2 Grundwassermess-Stellen

In dem Planungsgebiet sind drei Grundwassermessstellen (GWP) eingetragen. Diese Messstellen sind zur Überwachung des Gefährdungspotentials der befindlichen Bodenbelastung vorhanden und zu erhalten. Der Rückbau der Grundwassermessstellen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 31 Landeswassergesetz NW.

7.3 Altlasten

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sollte anfallender Aushub aus Tiefbauarbeiten abfalltechnisch untersucht werden. Eine Verwertung bzw. Beseitigung hat ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Eine Verwertung von Material aus dem Gelungsbereich am Herkunftsort oder im Stadtgebiet Wuppertal ist nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis möglich. Hierbei sollte folgendes beachten werden:

- Die Verwertung hat grundsätzlich Vorrang vor der Beseitigung.
- Bei einer Beseitigung gilt entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Wuppertal der Anschluss- und Benutzungszwang.

- Die Verwertung von Boden richtet sich nach den Vorgaben des Bodenschutz rechts. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen einer Verwertung am Herkunfts-ort und der Verwertung von externem Material im Geltungsbereich des Be-
bauungsplans.
- Für die Verwertung in einem technischen Bauwerk, z.B. als Tragschicht , in
Dämmen sind Kriterien hinsichtlich der Qualität des Materials aufzustellen.
- Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist für den anfallenden Aushub
durch einen Sachverständigen (siehe unten) ein Abfall- und Entsorgungskon-
zept zu erstellen und mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal
(UWB) abzustimmen.

Da trotz der umfangreichen Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden kann,
dass während der Tiefbauarbeiten bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufge-
schlossen werden. Die Tiefbauarbeiten sind daher durch einen Sachverständigen zu
begleiten, der nach Bundes-Bodenschutzgesetz bzw. nach Landes-Bodenschutz-
gesetz i.V.m. SU-BodAV NRW¹ zugelassen ist.

8.0 Aufhebungen

Für den Geltungsbereich sind alle planungsrechtlichen Festsetzungen und städtebau-
lichen Pläne aufgehoben, insbesondere der nachfolgend aufgeführte Durchführungs-
plan Nr. 76 zuletzt förmlich festgestellt am 31.03.1966 sowie die nachfolgend aufge-
führten Fluchtlinienpläne Nr. 31, zuletzt förmlich festgestellt am 18.07.1887 und Nr.
320, zuletzt förmlich festgestellt am 4.10.1928.

¹ Sachverständigenverordnung: Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für Bodenschutz und Altlasten (SU-BodAV NRW)