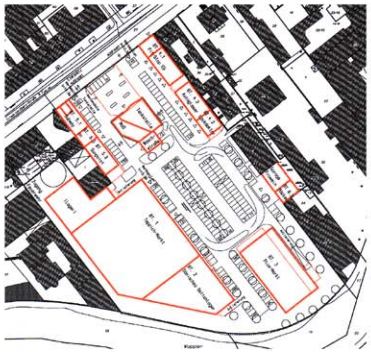
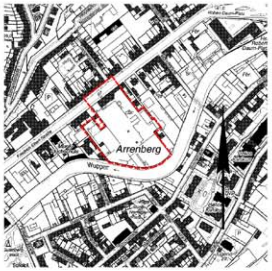
Stadt Wuppertal

Ansicht Friedrich-Ebert-Straße
Hinweisliche Eintragung (Maßstab 1:500)

Bebauungskonzept
Hinweisliche Eintragung (ohne Maßstab)



Übersichtsplan 1:5000



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§1 Abs. 1 u. 4 BauGB sowie §1 ff. und 16 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum - (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB und § 11 BauNVO)
0,8 — Maximale Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)
GH — Zwingend zu festsetzende Gebäudehöhe über Baulicher Anlagen in m über NHN
15,00 m ü. NHN
GH max 148 m ü. NHN — Maximale Gebäudehöhe über baulichen Anlagen in m über NHN
II^P max — Maximale Vollgeschosszahl (zwingend)
63 dB(A)/48 dB(A) — Immissionswerte Flächenbezogener Schallleistungspegel tags und nachts
Tagls/nachts
Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§1 Abs.3 Nr.2 BauGB sowie §22, 23 BauNVO)
o — Offene Bauweise
Verkehrsflächen
(§1 Abs.1 Nr.11 und Abs.4 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Fuß- und Radweg
Grünflächen
(§1 Abs.3 Nr.8 BauGB)
private Grünfläche - Gewerbemischfläche -
Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen
(§1 Abs.3 Nr.25a und b BauGB)
Erhaltung von Bäumen
Anpflanzen von Bäumen
Fassadenbegrünung
Sonstige Planzeichen
SI — Begrenzung von Flächen für Stellplätze (§1 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Die Anlagung der Stellplatzanlage ist nur erlaubt und darf der Ausführung widerstehen
G — Gehrecht zugunsten der Anliegerstadt (§1 Abs.1 Nr.21 und Abs.4 BauGB)
Begrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§1 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§1 Abs.7 BauGB)
Begrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§1 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
LB II — Lärmpegelbereich II nach DIN 4109
Diese Abgrenzung besteht sich nur auf die Fensterflächen IP2P für schützende Schlafzimmerfenster sowie deren Ummantel
Begrenzung der Flächen für den Anbau, Nutzungen und (§1 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB)
vorhandene Gebäude (NHN) zugleich Fensterfläche Sich-Gebäudehöhe (NHN)
Sonstige Darstellungen
eingeschränkte Fahrbahnbreite
geplante Umverlegung Friedrich-Ebert-Straße
vorhandene Gebäude
Hinweis: Aus Gründen des besseren Lesbarkeit, wurde auf das Schraffur des Gebäudes verzichtet
vorhandene Gebäude (NHN)
Planungsgebiet
Zuordnung der Nutzungen
Hinweise
Wohnungen
vorhandener Baumes
Fassadengrün (selbstkletternde Pflanzen/Kletterpflanzen) an den Brandschutzwänden (§1 Abs.6 BauGB)
Anlagerung

1. Textliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum- gemäß § 11 (3) BauNVO

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist eine Verkaufsfläche[1] von maximal 4.780 qm zulässig. Im Einzelnen sind nachfolgende großflächige und nicht großflächige[2] Einzelhandelsbetriebe zulässig.

1. Auf der mit 1 gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist ein **Fachmarkt** mit maximal 3.200 qm Verkaufsfläche zulässig.

Sortimentsstruktur und Zuordnung der Verkaufsflächen:

Kernsortiment[3] gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003):
52.46.1 Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen: max. 1.200 qm Verkaufsfläche
52.44.1 Einzelhandel mit Wohnmöbeln: max. 800 qm Verkaufsfläche

Randsortiment[4] gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003):
52.46.3 Data- und Heimwerkerbedarf: max. 320 qm Verkaufsfläche

Zentrenrelevantes Randsortiment[5] gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003):
52.44.7 Heimtextilien: max. 480 qm Verkaufsfläche
52.44.2 Wohnmöbelhäuser: max. 160 qm Verkaufsfläche
Max. 480 qm Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung.

2. Auf der mit 2 gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist ein **Lebensmittel-Discountmarkt** mit maximal 880qm Verkaufsfläche zulässig.

Sortimentsstruktur und Zuordnung der Verkaufsflächen:

Kernsortiment[3] gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003):
52.11.1 u.52.2 Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren: max. 750 qm Verkaufsfläche

zentrenrelevantes Randsortiment[5] gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003):
52.33 Einzelhandel mit Parfümeriewaren u. Körperpflegemittel: max. 40 qm Verkaufsfläche
Max. 50 qm Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung.

3. Auf der mit 3 gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist ein **Getränkemarkt** mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 qm zulässig.

Kernsortiment[3] gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003):
52.25 Einzelhandel mit Getränken: max. 700 qm Verkaufsfläche.
Ein **Randsortiment** ist nicht zulässig.

An Stelle des unter Ziffer 3 aufgeführten Getränkemarktes ist alternativ ein **Bettenfachmarkt** mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm zulässig.

Sortimentsstruktur und Zuordnung der Verkaufsflächen:

Kernsortiment[3] gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003):
52.46.1 Einzelhandel mit Wohnmöbeln: 420max.

zentrenrelevantes Randsortiment[5] gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003):
52.48.1 Einzelhandel mit Haushaltswäsche aller Einzelhandel mit Bett- und Tischwäsche max. 210 qm Verkaufsfläche.
Max. 70 qm Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung.

Darüber hinaus sind folgende Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet zulässig:

- 4 Autowerkstatt und Reifenfach-Verkauf mit max. 620 qm Geschoss fläche, Betriebfläche anst max. 100 qm Geschossfläche
- 5 Autoglaser mit max. 240 qm Geschossfläche, Autoladenzentrum mit max. 150 qm Geschossfläche,
- 6 1 Schnellrestaurant mit max. 250 qm Geschossfläche, Tankstelle und Waschstraße mit max. 1.500 qm Nutzfläche,
- 7 1 Schnellrestaurant mit max. 250 qm Geschossfläche,
- 8 Sonnenbank mit max. 300 qm Geschossfläche
- 9 Bürogebäude mit max. 880 qm Geschossfläche.

1.2 Immissions-Kontingentierung

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes wurden für das gesamte Plangebiet immissionsbezogene flächenbezogene Schallleistungspegel L'' pro qm in dB(A) für tags und für nachts festgesetzt. Auf der Fläche sind Betriebe und Anlagen nur dann zulässig, wenn die jeweils angegebene immissionswirksamen flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschritten wird.

Beim schalltechnischen Nachweis ist die Unterteilung in Teilflächen(gemäß DIN 18005 zu beachten.

1.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Von der zwingend festgesetzten Gebäudehöhe kann ausnahmsweise bis zu ± 0,50 m abgewichen werden. (§16 (6) und § 18 (2) BauNVO).

1.4 Höhe baulichen Anlagen

Im Plangebiet sind die vorhandenen Geländehöhen als Sollgeländehöhen festgesetzt und durch rote Höhenpunkte im Plan eingetragen. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Aufschüttungen und Abtragungen abweichend von den Sollgeländehöhen sind +/- 0,50 m zulässig.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Maßnahme A : Begrünung der Stellplatzanlage
Die mit A gekennzeichnete Stellplatzanlage ist mit 20 Einzelbäumen zu begrünen. Sie sind in einem Mindestabstand von 10 Metern zu pflanzen und in mit 4 qm große Baumscheiben zu setzen. Der lichtkronenstandort wird in der Ausbauplanung festgelegt.
Aus folgenden Baumarten ist auszuwählen:

Acer platanoides 'Cleveland'	Stielahornsplatanen
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Stielenhainbuchen
Quercus robur 'Fastigiata'	Stieleneichen

Pflanzqualität: H, 3xv,m B. 16-18 cm Stammumfang

Maßnahme Dachbegrünung
Alle Flach- und Pultdächer (mit Ausnahme der Tankstelle, Waschstraße und sonstigen erforderlichen Technikflächen sowie des bestehenden Gebäudes) sind extensiv mit einer Substratstärke von 10 cm zu begrünen. Die Fläche ist mit Stauden, Kräutern und/oder Gräsern zu bepflanzen bzw. einzusäen. Die Begrünung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahme B : Fassadenbegrünung
Die mit B gekennzeichneten Wandflächen, die vertikal durchgehend in einer Breite von 5 m keine Öffnung aufweisen, sind mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Pro 5 lfd. Meter Wandfläche ist mind. 1 Kletterpflanze in den Boden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Pflanze ist mind. 1 Rankhilfe (Kunststoff, Kunststoffgitter o.ä.) 2 – 3 Meter unter Traufkantenhöhe des Gebäudes anzubringen.
Ausfolgenden Arten ist auszuwählen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis montana	Bergwaldrebe
Lonicera spec.	rankendes Geißblatt

Maßnahme C : Bauumpflanzung im Übergangsbereiche
Der mit C gekennzeichnete Übergangsbereiche entlang der Wupper ist mit 4 standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die genauen Standorte der Bäume werden im Rahmen der Endfachplanung festgelegt. Die Bäume sind in einem Mindestabstand von 10 Metern zu pflanzen.
Aus folgenden Baumarten ist auszuwählen:
Pflanzqualität: H, 3xv,m B. 16-18 cm Stammumfang

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn 'Cleveland'
Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus monogyna 'Stricta'	Säulenweißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere

Maßnahme auf der privaten Grünfläche
Als südlicher Abschluss der privaten Grünfläche ist eine Schnitthecke aus bodenständigen Gehölzen anzulegen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

Hinweis:
Es wurden Beurteilungspegel von tags bis zu 75,5 dB(A) und nachts bis zu 68,2 dB(A) entsprechend der DIN 18005, Teil 1 rechnerisch ermittelt (Gebäudelärm an der Friedrich-Ebert-Straße).
Kennzeichnung:
Das im Plan festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) ist aufgrund des vorhandenen Straßenlärms und der Schienenbahn vorbelastet.
Festsetzung:
Die für das Plangebiet als maximale Lärmbelastung durch die Verkehrsbelastung auf der Friedrich-Ebert-Straße und der Schienenbahn ermittelten Beurteilungspegel, die entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- und die sich aus dieser Norm ergebenden Anforderungen an die Ausführung, die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt und entsprechend des im Plantiefl festgesetzten Lärmpegelbereiches auszuweisen.

Lärmpegel-bereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel [in dB(A)]	Erforderliches R'w des Außenbauteils [in dB(A)]	
		Aufenthaltsräume	Büroräume
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

1.7 Werbeanlagen gem. § 86 BauNVO

Werbeanlagen dürfen in ihrer Höhe die sie umgebende Bebauung nicht überschreiten.

2. Hinweise:

2.1 Grundwasserstände
Da das gesamte Plangebiet im Bereich des Wuppersüchtens liegt und in Abhängigkeit des Wasserstandes der Wupper mit kalkreien und salzarme wechselnden Grundwasserständen zu rechnen ist, muss auf eine entsprechende Abdichtung unterirdischer Gebäudeteile geachtet werden.

2.2 Altlasten
Der Boden des Plangebietes ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Für die Nachnutzung SO-Gebiet besteht keine Gefährdung. Im Zuge der baulichen Umsetzung des Vorhabens und Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen notwendig. Sollten jedoch bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NW vom 09.08.2000 in Verbindung mit § 4 Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

2.3 Kampfmittel
Die durchgeführte Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung war ohne negative, durch vor Durchführung evtl. erforderlichen größeren Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu ermöglichen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Anschließend sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

[1] Zur **Verkaufsfläche** zählt „die Fläche, die den Verkauf dem unmittelbaren Ablauf des Verkaufsgeschäftes, Standflächen für Einzelhandelsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, sowie Freiflächen, soweit sie nicht zur verkaufsfreien Zeit mit Waren und Verkaufsgegenstände NRW, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 38 vom 20. Juni 1996, S. 924, Zifer 2.2.4) Darüber hinaus sind folgende Flächen / Bereiche ebenfalls der Verkaufsfläche zuzuordnen, nicht integrierte Lagerräume (Lager mit Verkauf durch Zugang von Kunden), Windfang und Kundenzonen „sowie Flächen, die aus hygienischen und betrieblichen Gründen nicht durch den Kunden betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für die sofortige mitnahme (Kühe-, Frisch- und Wurstthke etc.) und in den das Personal die Ware vorbereitet, abwiegt und etiquetiert" (Erlass des Bundesverkehrsministers vom 24.11.2005, AZ: L 6/ 10.04).

[2] Der Orientwert für die Grenze der **Großflächigkeit** beträgt 800 qm Verkaufsfläche (vgl.: Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005, AZ: 4 C 10.04).

[3] vgl. Einzelhandelserlass NRW, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 38 vom 20. Juni 1996, S. 924, Ziffer 2.2.5

1083V

Der Planunterlage i. S. d. §1 PlanzV hat den Stand vom November 2008 Wuppertal, den 13.12.2008	Ein Planungsrad gemäß §2 PlanzV festgelegt: Wuppertal, den 13.12.2008	Vorhabenträger: Fortress immobilien AG Am Meerkamp 18 40637 Meerbusch	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde entworfen von Planquadrat Dortmund Gutenbergstr. 34 44139 Dortmund	Abgestimmt im Ressort Bauen und Wohnen Wuppertal, den I. A.	Der Ausschuss Bauplanung (AB) hat am für diesen Plan Nr. 1083 V die Einleitung des Satzungsverfahrens gem. § 12 BauGB beschlossen.	Der Ausschuss Bauplanung (AB) hat am für diesen Plan Nr. 1083 V die Offenlegung (§3(2) BauGB) beschlossen.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Geschäftsführer	Entwurfsverfasser	Ressortleiterin	Farbe der Eintragung Wuppertal, den Vorsitzender des AB	Farbe der Eintragung Wuppertal, den Vorsitzender des AB

Dieser Plan Nr. 1083 V ist vom bis zum öffentlich ausgelegt worden (§3(2) BauGB).

Farbe der Eintragung Ressort Bauen und Wohnen Wuppertal, den
I. A.

Maßstab: 1 : 500 (0 m, 10 m, 20 m, 30 m)	Lage im Stadtplan: 7880
Friedrich-Ebert-Straße	
vorhabenbezogener Bebauungsplan	1083V