

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Festsetzungen für alle Baugebiete

- 1.1 Für alle Bauflächen ist eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, aber ohne Einschränkung der Länge der Gebäude als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

### 2. Festsetzungen für das Gewerbegebiet

- 2.1 Innerhalb des GE-Gebietes sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses NRW oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionen nicht zulässig. Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionsverhalten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die immissionsschutztechnische Verträglichkeit nachgewiesen wird (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 2.2 Innerhalb des GE-Gebietes sind AutomatenSpielhallen und Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Systemgastronomiebetriebe sowie Eroscenter, Bordelle oder bordellartige Betriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 2.3 Innerhalb des GE-Gebietes sind Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 2.4 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für den im GE ansässigen Lebensmittelmarkt, Briller Straße 179, Gemarkung Elberfeld, Flur 382, Flurstücke 77 und 78 festgesetzt, dass bauliche Änderungen und Erneuerungen zulässig sind. Die Gesamtverkaufsfläche<sup>1</sup> darf dabei die Größenordnung von von maximal 800 qm nicht überschreiten und ist auf die nachstehenden nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. Bergischer Liste in Verbindung mit der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) beschränkt:

WZ-Nr. 2003	Bezeichnung
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel

Nutzungsänderungen der bestehenden baulichen Anlagen sind im Rahmen der für das GE festgesetzten allgemein zulässigen Nutzungen zulässig.

<sup>1</sup> 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 (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).

- 2.5 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für das im GE ansässige Einzelhandelsgeschäft, Bayreuther Straße 14, Gemarkung Elberfeld, Flur 382, Flurstücke 75, 81, 83 und 85 festgesetzt, dass bauliche Änderungen und Erneuerungen ohne Vergrößerung der bestehenden Verkaufsfläche von 600 qm zulässig sind<sup>2</sup>. Das Warenangebot des Kernsortiments ist auf die unter dem Begriff Kernsortiment aufgelisteten nicht zentrenrelevanten Sortimente der Bergischen Liste beschränkt. Für das Randsortiment sind ausnahmsweise folgende zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente der Bergischen Liste in Verbindung mit der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) zulässig. Das Randsortiment darf 200 qm der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Die einzelnen Randsortimente sind auf jeweils maximal 50 qm Verkaufsfläche begrenzt.

WZ-Nr. 2003	Bezeichnung
<b>Kernsortimente</b>	
52.46	Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut darunter nicht: Schnittblumen, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige und Blumenbindereierzeugnisse
<b>zentrenrelevante Randsortimente</b>	
52.47.2	Fachbücher und Fachzeitschriften
52.33.2	Drogerieartikeln <u>hiervon nur:</u> - Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Rohbrandwein, gereinigter Spiritus
52.49.2	Heim- und Kleintierfutter, zoologischer Bedarf ohne lebende Tiere
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör
52.43	Schuhe, Leder- und Täscherwaren
52.48.6	Spielwaren, Basteln
52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf

Nutzungsänderungen der bestehenden baulichen Anlagen sind im Rahmen der für das GE festgesetzten allgemein zulässigen Nutzungen zulässig.

- 2.6 Ausnahmsweise sind in dem GE-Gebiet Tankstellen in Verbindung mit einer Verkaufsstätte bis zu einer Verkaufsfläche von 100 qm zulässig („Tankstellenshop“) (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO), die Festsetzung Nr. 2.3 findet in diesem Fall keine Anwendung.

### 3. Festsetzungen für die Mischgebiete

- 3.1 Innerhalb der Mischgebiete sind Einzelhandelsnutzungen mit folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Bergischer Liste in Verbindung mit der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) **nicht** zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)<sup>3</sup>:

<sup>2</sup> Im Rahmen der Erhebungen zum Regionalen Einzelhandelskonzept 2006 wurden folgende Sortimente und Verkaufsflächen für diesen Einzelhandelsbetrieb ermittelt:  
Kernsortiment: 52.49.1 Pflanzen und 52.46.3 Bau- und Heimwerkerbedarf auf ca. 400 qm Verkaufsfläche  
Randsortimente: 52.11.1 Nahrungs- u. Genußmittel, 52.43 Schuhe, 52.48.6 Spielwaren 52.49.8 Sportartikel und -bekleidung auf ca. 200 qm

<sup>3</sup> Die Definition der Sortimente wird auf der Grundlage der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes – Ausgabe 2003 – bestimmt. Der Einstufung der Sortimente im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz liegt das Sortimentskonzept des Regionalen Einzelhandelskonzeptes zu Grunde (vgl. BBE Unternehmensberatung GmbH: Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck. Köln 2006, S. 128-133/ Anhang: „Bergische Liste; abrufbar unter: [http://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/medien/dokumente/2006-08-25\\_Endbericht\\_REHK\\_Berg.pdf](http://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/medien/dokumente/2006-08-25_Endbericht_REHK_Berg.pdf)).

<b>WZ-Nr. 2003</b>	<b>Bezeichnung</b>
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
52.49.2	Heim- und Kleintierfutter
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	
52.31.0, 52.33.0	Apotheken, medizinisch und orthopädische Artikel
52.33.1	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
52.49.3	Augenoptiker
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Büroartikel
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- und Täschnnerwaren
52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
52.48.6	Spielwaren, Basteln
52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
52.46.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger
52.49.5	Computer, Computerteile und Software
52.49.6	Telekommunikationssendgeräte u. Mobiltelefone
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.45.1	Elektronische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse
52.44.2	Wohnraumeuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.46.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.50.1	Antiquitäten und antike Teppiche
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.44.7	Heimtextilien (Teppicherzeugnisse)
52.49.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter)

3.2 Innerhalb des Mischgebietes MI<sub>1</sub> sind von den unter § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen nur Wohn-, Geschäfts-, Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten und -sorten verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke usw.) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes, muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein.....

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln. (Vgl. Einzelhandelserlass NRW v. 22.09.2008, Punkt 2.5).

- 3.3 Innerhalb des Mischgebietes MI<sub>1</sub> sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Eroscenter, Bordelle oder bordellartige Betriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 3.4 Innerhalb des Mischgebietes MI<sub>2</sub> sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Systemgastronomiebetriebe sowie Waschstraßen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 3.5 Innerhalb des Mischgebietes MI<sub>2</sub> sind AutomatenSpielhallen und Wettbüros nur ausnahmsweise zulässig, wenn sich innerhalb von 100 Metern Wegstrecke zum konkreten Standort keine weitere AutomatenSpielhalle bzw. kein Wettbüro befindet (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).
- 3.6 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für den im MI<sub>2</sub> ansässigen Weinhandel, Bayreuther Straße 50c, Gemarkung Elberfeld, Flur 382, Flurstück 61 festgesetzt, dass bauliche Änderungen und Erneuerungen ohne Vergrößerung der bestehenden Verkaufsfläche von 200 qm unter Beschränkung auf das nachstehende nahversorgungsrelevante Sortiment gem. Bergischer Liste in Verbindung mit der der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) zulässig sind:

WZ-Nr. 2003	Bezeichnung
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
52.25.1	Getränke (Wein, Sekt und Spirituosen)

## C Kennzeichnungen

- 1 Aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen ist eine Kennzeichnung folgender Grundstücke erforderlich: Bayreuther Straße 4,10, 12 und 66 – die näheren Abgrenzungen ist der Plankarte zu entnehmen. Für die Grundstück Bayreuther Straße 4, 10,12 und 66 wurde eine relevante Bodenbelastung mit Blei und Benzo(a)pyren festgestellt. Bei üblicher Nutzung der Hausgärten stehen gesundheitliche Gefährdungen zunächst nicht zu befürchten, bei Nutzungsintensivierungen (intensives Kleinkinderspiel, Nutzpflanzen) sind aber bodenverbessernde Maßnahmen anzuraten. Dieses kann durch den Austausch der relevant belasteten Bodenschicht oder durch den Auftrag von unbelastetem Boden in angemessener Stärke erfolgen.
- 2 Aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen ist eine Kennzeichnung des folgenden Grundstückes erforderlich: Bayreuther Straße 12a – die nähere Abgrenzung ist der Plankarte zu entnehmen. Für das Grundstück Bayreuther Straße 12a wurde mit Blick auf die derzeitige Nutzung als Kindergarten ebenso eine relevante Belastung mit Blei und Benzo(a)pyren festgestellt. Aufgrund des Gefährdungspotentials wurden bereits zum Zeitpunkt der Planung Sofortmaßnahmen zum Schutz der Kinder ergriffen. Die erforderliche Sanierung soll durch eine Kombination aus Bodenaustausch und Auftrag von unbelasteten Boden erfolgen, ein Sanierungskonzept liegt vor.

## D Hinweise

- 1 Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Durchführung evt. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen

Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

- 2 Innerhalb des Bebauungsplanbereiches ist mit belastetem Boden zu rechnen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen bislang versiegelte Bodenbereiche entsiegelt werden ist die Untere Bodenschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme zu beteiligen. Des Weiteren ist zur Regelung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung/Wiederverwertung der auf der Fläche bewegten Bodenmassen die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- 3 Die Straßenrandbebauung entlang der Briller Straße wird durch Lärmimmissionen seitens des Straßenverkehrs belastet. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung festgestellten Lärmwerte überschreiten die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für Mischgebiet mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts deutlich. Die Berechnung des Straßenverkehrslärms gemäß Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen -RLS 90- ergaben Werte von bis zu 76 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts. Im Zuge von zukünftigen Umbaumaßnahme bei Bestandsgebäuden bzw. bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist auf den ausreichenden Lärmschutz gem. DIN 4109 zu achten.
- 4 Auf dem Grundstück Briller Straße Nr. 169 befindet sich ein gemeldeter Brauchwasserbrunnen. Veränderungen an der Brunnenanlage sind im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal abzustimmen.
- 5 Die für das Planverfahren relevanten technischen Regelwerke insbesondere die DIN 18005, die RLS90 und die DIN 4109 können im Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes- Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-078 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.