

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1194V  
- südl. Lüttringhauser Straße -**

Beteiligung gem. § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB

Stand: 28.01.2015

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 5 und 6, § 6 BauNVO und § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

**1.1 Sondergebiet Lebensmitteldiscountmarkt**

Das Sondergebiet wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ festgesetzt.

1.1.1 Die Verkaufsfläche des zulässigen Lebensmitteldiscountmarktes wird im Sondergebiet in der Summe auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

1.1.2 Im Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“ ist ausschließlich ein großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt mit folgenden Sortimenten im Kernsortiment („gemäß Wuppertaler Liste“) zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren mit maximal 1.120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

1.1.3 Im Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“ sind sonstige Sortimente („gemäß Wuppertaler Liste“) zulässig:

- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) / Kosmetika mit maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche
- Zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente mit maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche

1.1.4 „Wuppertaler Liste“ zur Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente mit Stand von Januar 2013:

Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008	Anmerkung
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
<i>Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren</i>	47.11	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt	
	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren	
<i>Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) / Kosmetika</i>	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	
Schnittblumen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	Nur Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	
Pharmazie	47.73	Apotheken	

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>			
Sanitätswaren, Orthopädie	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern	
PBS (Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren), Bastelartikel, Spielwaren	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren	
	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	Nur Bastelartikel
Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung	
	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren	Hier nur Bekleidung
Schuhe, Lederwaren, Accessoires und Schirme	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	
Sportartikel, Sportbekleidung / -schuhe	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	Nur kleinteilige Sport-/Campingartikel
	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung	Nur Sportbekleidung
	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	Nur Sportschuhe
Uhren, Schmuck, Silberwaren	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	
Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	Nur Elektrokleingeräte
Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern	
Computer, Geräte der Telekommunikation	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten	
Fotogeräte, Fotoartikel, Videokameras	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)	
Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	Nur Geschenkartikel
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt	
Optische und feinmechanische Erzeugnisse	47.78.1	Augenoptiker	Hier auch Akustik / Hörgeräte
Musikalienhandel	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	
Waffen und Jagdbedarf	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	Nur Einzelhandel mit Waffen und Jagdbedarf
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>			
Elektrogroßgeräte	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	Nur Elektrogroßgeräte
Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren / -wäsche	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	Nur Vorhänge
	47.51	Einzelhandel mit Textilien	Nur Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Bettwaren
Teppiche (lose Ware), Teppichböden, Bodenbelläge	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	
Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	Nur Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerblichen Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen	
Tiernahrung, Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren	
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Elektroinstallation	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt	Nur Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Elektroinstallationsbedarf
Möbel, Kücheneinrichtungen, Einrichtungszubehör inkl. Matratzen	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln	
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt	Nur Garten-, Büro- und Campingmöbel
	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren	Nur Möbel

	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien	Nur Matratzen
Fahrräder, Fahrradzubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör	
Sportgroßgeräte, Campingartikel, Angel- und Reitsportbedarf	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	
	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchsgüter	Nur Campingmöbel
Kfz- / Motorradzubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör	
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und –zubehör	Nur Kraftradteile und –zubehör inkl. Bekleidung
Kinderwagen / Autositze	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	Nur Kinderwagen und Autositze
Bau- und Gartenmarktbedarf, dazu gehören			
Pflanzen und Zubehör, Düngemittel, Gartenbedarf, Gartengeräte	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	Ohne Schnittblumen
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt	Nur Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten
Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf	Nur Metallwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf
Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf	Nur Metallwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf
Badeinrichtungen und –ausstattung, Sanitär, Fliesen	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf	Nur Metallwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf
Rolläden, Markisen	47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anders nicht genannt	Nur Rolläden und Markisen
Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf	47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf	Nur Anstrichmittel, Farben und Lacke
	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	Nur Tapeten
<i>Kursiv = Zentrenrelevante Leitsortimente in Nordrhein-Westfalen (Entwurf LEP, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Stand: 17.04.2012)</i>			

## 1.2 Mischgebiete MI1 und MI2

1.2.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

1.2.2 Im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind Automaten Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig (§ 9 Abs. 2b BauGB).

1.2.3 Im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise unter Wahrung eines Mindestabstandes von 100 Metern zwischen Wettbüros und Spielhallen zu- und untereinander sowie unter Wahrung eines Mindestabstandes von 50 Metern zu sozialen Infrastruktureinrichtungen (Spielplätzen, Kindertageseinrichtungen, Kirchen, Schulen, Jugendhilfeeinrichtungen, Jugendfreizeiteinrichtungen, Suchtberatungsstellen) zulässig. Die Abstände bemessen sich aus der kürzesten Distanz (Luftlinie) zwischen den Zugängen zu den jeweiligen Nutzungen. Ausnahmsweise kann von den Abstandsregelungen abgewichen werden, wenn durch besondere topographische oder örtliche Verhältnisse die fußläufige Entfernung doppelt so groß ist wie der jeweilige Mindestabstand. (§ 9 Abs. 2b BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB).

## 2. Maß der baulichen Nutzung

**(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, Nr. 1 und 4, § 18, § 19 Abs. 4 BauNVO)**

- 2.1 Im Sondergebiet und in den Mischgebieten MI1 und MI2 ist eine Überschreitung der in Metern über NHN festgesetzten maximal zulässigen First- und Gebäudehöhe durch technisch erforderliche untergeordnete Bauteile bis maximal 1,50 m ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 In den Mischgebieten MI1 und MI2 darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden.

## 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

**(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4, § 23 BauNVO)**

- 3.1 Im Sondergebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine 'abweichende' (a) Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.
- 3.2 In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist die Überschreitung der südwestlichen Baugrenze durch an Gebäude angebaute Terrassen bis maximal 2,00 m zulässig.

## 4. Stellplätze und Garagen

**(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

- 4.1 Im Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 4.2 In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

## 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Mischgebieten

**(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 5.1 Innerhalb der in den Mischgebieten MI1 und MI2 eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R<sub>w</sub>res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
		erf. R <sub>w</sub> res des Außenbauteils in dB	
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

- 5.2 Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

## **6. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Der im Sondergebiet als Naturdenkmal (ND) festgesetzte Laubbaum ist dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Abgangs ist der Baum nach Lage und Wertigkeit durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.

## **7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

7.1 Innerhalb des Sondergebietes sind Dachflächen extensiv zu begrünen.

7.2 Im Sondergebiet sind im Bereich des Parkplatzes sind insgesamt 2 hochstämmige rotblättrige Ahorne (*Acer platanoides* 'Crimson King') anzupflanzen. Die Bäume sind in einer Mindestqualität Hochstamm, Sol., 3 x v., m.B. StU 18-20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

7.3 Im Sondergebiet sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche sind insgesamt 2 hochstämmige rötblättrige Ahorne (*Acer platanoides* 'Crimson King') anzupflanzen. Die Bäume sind in einer Mindestqualität Hochstamm, Sol., 3 x v., m.B. StU 18-20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW )

### **1. Werbeanlagen**

1.1 Im Sondergebiet sind maximal ein freistehender Werbepylon und maximal 4 Einzelfahnen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Werbepylon und die Fahnenmaste dürfen die Höhe von 291,5 m ü. NHN nicht überschreiten.

1.2 Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### **2. Dächer**

In den Mischgebieten MI1 und MI2 gelten die durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen nur für Hauptbaukörper. Dächer von Nebenanlagen können andere Dachformen aufweisen.

## **C. HINWEISE**

### **1. Technische Regelwerke**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese im Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-078 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **2. Recycling-Material (RCL-Material)**

Mit Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zum Einbau von Altbaustoffen und industriellen Nebenprodukten im Erd- und Straßenbau gemäß §§ 2,3 Absatz 2 Ziffer 2 WHG wurden, auf Grundlage der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 31.01.2008, Az. 106.20-750-012-2007, im Plangebiet insgesamt auf 4.000 m<sup>2</sup>, in einer Einbaustärke zwischen 0,1 – 3,8 m, 8.000 m<sup>3</sup> aufbereitete Altbaustoffe eingebaut. Sollte im Rahmen von Bautätigkeiten vorhandenes RCL-Material aufgenommen werden ist dieses wieder fachgerecht einzubauen oder ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Diese Maßnahme ist von einem Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.

### **3. Grundwassermessstellen**

Die im Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstellen aus dem Rückbau der ehem. gewerblichen Nutzung sind zu erhalten und die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten, da noch ein Grundwassermonitoring erfolgt.

Die Grundwassermessstellen sind auch zukünftig zu erhalten und der Zugang ist zu gewährleisten. Ist ein Erhalt der Grundwassermessstelle nicht möglich und soll diese beseitigt werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde, Geschäftsteam 106.29, der Rückbau mit entsprechendem Rückbaukonzept (2-fach, vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 135) schriftlich anzuzeigen. Gegebenenfalls ergibt sich hieraus ein wasserrechtliches Verfahren gemäß §§ 8-13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum Schutz des Grundwassers. Die Zustimmung der UWB zum Um- oder Rückbaubaukonzept bzw. die ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis hat rechtzeitig vor Beginn der Um- bzw. Rückbaumaßnahme vorzuliegen.

## **D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **1. Naturdenkmal**

Der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzte Baum ist als Naturdenkmal festgesetzt und als solches zu schützen und zu unterhalten. Die Unterschutzstellung erstreckt sich sowohl auf den eingetragenen Baum (Roskastanie), als auch auf den unter der Baumkrone befindlichen Raum (soweit er nicht zur Straßendecke gehört oder überbaut ist) zzgl. eines 2,0 m breiten Streifens außerhalb der Baumkrone.