

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB (in Rot)

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB (in Blau)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Festsetzungen für alle Gewerbegebiete (GE)

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Die in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.2 Die in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.1.3 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren baulichen und **betriebsstrukturellen** Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen (sog. Annexhandel) und die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.1.4 In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.1.5 Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen ausreichend ist (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.2 Bauweise

Für die Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

1.3 Immisionsschutz (Straßenverkehrslärm)

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen.

Die zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ berechnen sich entsprechend der Raumart nach DIN 4109-1:2018-01 Gleichung (6).

Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30$ dB für Übernachtungsräume, Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche eines Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich III-VI festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume an allen lärmzugewandten Seiten vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge geringeren Außenlärmpegels an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Geschossebenen geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen schallschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend sind.

1.4 Artenschutz

Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen zum Schutz europäischer Vogelarten und Fledermäusen

Um eine Tötung oder Verletzung von europäischen Vogelarten im Allgemeinen und dem Mäusebussard im Speziellen während der Brutzeit zu vermeiden, sind alle Gehölze ausschließlich in der Zeit zwischen Oktober und Februar zu beseitigen. Um Fledermäuse in potentiellen Wochenstuben oder Zwischenquartiere in den Baumhöhlen zu schützen, sind alle Höhlenbäume ausschließlich zwischen Dezember und Februar zu fällen.

M 2: Kontrolle der Baumhöhlen

Wenn im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Höhlenbäume gefällt werden, sind diese zuvor einmal zwischen Mai und August (Wochenstuben) sowie einmal zwischen Oktober und Januar (Winterquartiere) auf einen Fledermausbesatz zu prüfen. Falls hierbei Quartiere festgestellt werden, sind spezifische Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln.

M 3: Kompensation der Höhlen durch Kästen

Sämtliche zu fällende Höhlenbäume sind, unabhängig von einem Besatz, durch Fledermauskästen zu kompensieren (Faktor 2). Bei einer vollständigen Entnahme aller Höhlen wären insgesamt 18 Wochenstubenkästen sowie sechs Winterquartierkästen zu installieren. Das Anbringen muss möglichst frühzeitig vor der Fällung erfolgen. Geeignet sind insbesondere Bäume, aber auch Gebäude in der Umgebung (maximal 1.000 Meter Umkreis). Die Ergebnisse der Baumhöhlenkontrolle sind bei der Auswahl der Kästen einzubeziehen.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind anlassbezogen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren umzusetzen.

2. Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE 1

- 2.1** In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Anhangs 1 des Abstandserlasses (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 2.2** In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII des Anhangs 1 des Abstandserlasses ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 2.3** In dem Gewerbegebiet GE 1 sind die folgenden, geruchsintensiven Betriebsformen der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten auch ausnahmsweise nicht zulässig:

200	Kleintierkrematorien
201	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
203	Anlagen zum Schmelzen, Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen
204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
207	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
221	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

3. Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE 2

- 3.1** In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Anhangs 1 des Abstandserlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirt-

schaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

- 3.2** In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI des Anhangs 1 des Abstandserlasses, die mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

4. Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE 3

- 4.1** In dem Gewerbegebiet GE 3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhangs 1 des Abstandserlasses (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

- 4.2** In dem Gewerbegebiet GE 3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI des Anhangs 1 des Abstandserlasses, die mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

5. Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE 4

- 5.1** In dem Gewerbegebiet GE 4 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhangs 1 des Abstandserlasses (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

- 5.2** In dem Gewerbegebiet GE 4 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V des Anhangs 1 des Abstandserlasses, die mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

6 Festsetzungen für bestimmte vorhandene bauliche Anlagen

- 6.1** Die Änderung und Erneuerung der genehmigten Einzelhandelsbetriebe auf dem Baugrundstück Westring 320 (Betriebe 1 und 2, siehe Planeintrag) innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 ist abweichend von der Festsetzung 1.1.3 allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Eine Erweiterung der Verkaufsflächen kann für Betrieb 1 bis 900 m² und für Betrieb 2 bis 1.300 m² ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von dem jeweiligen Einzelhandelsbetrieb und in Summe der beiden Betriebe keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO ausgehen (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Für Betrieb 1 kann ausnahmsweise eine Nutzungsänderung in einen Tierfutterfachmarkt zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von dem Einzelhandelsbetrieb keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO ausgehen. Innerhalb der Gesamtverkaufsflächen beider Betriebe können kleinteilige Einzelhandelsnutzungen, wie der Verkauf von Backwaren, Zeitschriften, Lottoannahme, Tabak, Spirituosen und Schnittblumen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsflächen dieser Nutzungen der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

- 6.2 Die Änderung und Erweiterung des Wohngebäudes Westring 380 innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE 3 ist abweichend von der Festsetzung 1.1.3 allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Abweichend von den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen gilt für dieses Wohngebäude der Lärmpegelbereich IV (s. Ziff. 1.3).

C Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen 20 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Maßgeblich sind dabei die Außenabmessungen der gesamten Werbeanlage. Dabei sind Werbeanlagen oberhalb des oberen Wandabschlusses eines Gebäudes sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht wie Laufschrift, Leuchtkörper, die in kurzen Abständen ein- bzw. ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln, nicht zulässig. Frei stehende Werbeanlagen sind nur bis maximal **6,5 m Höhe** über dem vorhandenen Gelände zulässig (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

D Hinweise

1. Bodenbelastungen

Auf dem Grundstück Westring 320 befindet sich eine Aufschüttung mit technogenen Beimengungen (Schlackestückchen, Ziegelbruch etc.), welche eine geringe Schadstoffbelastung aufweist. Bei dortigen Bodeneingriffen mit Bodenaushub ist die Wiederverwertung vor Ort zu prüfen. Wenn diese nicht möglich ist, so ist das Bodenmaterial einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.

2. 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 Rathaus Wuppertal-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-227, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3. Kampfmittel

Es liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe sowie ein konkreter Verdacht auf Bombenblindgänger im Plangebiet vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf wird im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren beteiligt und führt die erforderlichen Maßnahmen durch. Grundsätzlich sind Erdarbeiten im Plangebiet mit entsprechender Vorsicht auszuführen und sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.