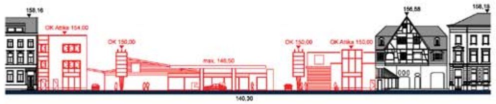
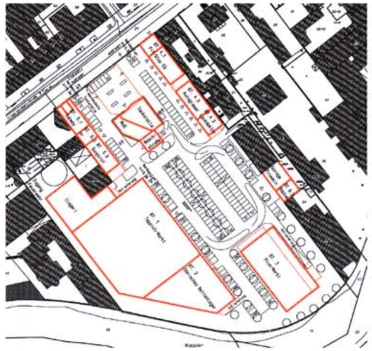
Ansicht Friedrich-Ebert-Straße
Hinweisliche Eintragung (Maßstab 1:500)



Bebauungskonzept
Hinweisliche Eintragung (ohne Maßstab)



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

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Verkehrsfläche

Grünflächen

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Sonstige Darstellungen

Hinweise

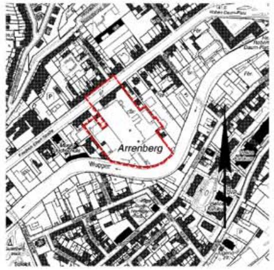
Anlieferung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung in der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S.1818).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung in der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW. S.926), zuletzt geändert am 03.05.2005 (GV NRW S.463).

Stadt Wuppertal

Übersichtsplan 1:5000



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):
52.48.1 Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen: max. 1.280 qm Verkaufsfläche
52.44.1 Einzelhandel mit Wohnmöbeln: max. 800 qm Verkaufsfläche

Randsortiment[3] gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003):
52.46.3 Bau- und Heimwerkerbedarf: max. 320 qm Verkaufsfläche

Zentrenrelevantes Randsortiment[3] gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003):
52.44.7 Heimtextilien: max. 480 qm Verkaufsfläche
52.44.2 Wohnraumleuchten: 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[3] gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003):
52.33 Einzelhandel mit Parfümeriewaren u. Körperpflegemittel: max. 40 qm Verkaufsfläche
Max. 90 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):
52.44.1 Einzelhandel mit Wohnmöbeln: 420qm

zentrenrelevantes Randsortiment[3] gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003):
52.41.1 Einzelhandel mit Haustextilien ohne Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche: max. 210 qm Verkaufsfläche.
Max. 70 qm Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung

Darüber hinaus sind folgende Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet zulässig:

- 4 Autowerkstatt und Ersatzteile-Verkauf mit max. 620 qm Geschossfläche, Bürofläche mit max. 100 qm Geschossfläche
- 5 Autoglaser mit max. 240 qm Geschossfläche, Autolackiererei mit max. 150 qm Geschossfläche,
- 6 1 Schnellrestaurant mit max. 250 qm Geschossfläche, Tankstelle und Waschstraße mit max. 1.300 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 werden für das gesamte Plangebiet immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel Lw" pro qm in dB(A) für tags und für nachts festgesetzt. Auf der Fläche sind Betriebe und Anlagen nur dann zulässig, wenn der jeweils angegebene immissionswirksame 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 (gem. §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 eine 4 qm große Baumscheibe zu setzen. Der konkrete Standort wird in der Ausbauplanung festgelegt.
Aus folgenden Baumarten ist auszuwählen:

Acer platanoides 'Olmstedt'	Säulenspitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche

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

Maßnahme Dachbegrünung
Alle Flach- und Pultdächer (mit Ausnahme der Tankstelle, Waschstraße und sonstigen erforderlichen Dachöffnungen 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 zu pflegen 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 Rankpflanze in den Boden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Pflanze ist mind. 1 Rankhilfe (Rankdraht, Rankgitter o.ä.) 2 – 3 Meter unter Traufkantenhöhe des Gebäudes anzubringen.
Aus folgenden Arten ist auszuwählen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis montana	Bergwaldrebe
Lonicera spec.	rankendes Geißblatt

Maßnahme C : Baumpflanzung im Uferrandstreifen
Der mit C gekennzeichnete Uferrandstreifen entlang der Wupper ist mit 4 standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die genauen Standorte der Bäume werden im Rahmen der Erschließungsplanung 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
Crataegus 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 (Gebäudefassade an der Friedrich-Ebert-Straße).

Kennzeichnung:
Das im Plan festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) ist aufgrund des vorhandenen Straßenlärms und der Schwebebahn vorbelastet.

Festsetzung:
Die für das Plangebiet als maximale Lärmbelastung durch die Verkehrsbelastung auf der Friedrich-Ebert-Straße und die Schwebebahn 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 der nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt und entsprechend des im Planteil festgesetzten Lärmpegelbereiches anzuwenden.

Lärmpegel-bereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel [in dB(A)]	Erforderliches R'w,res 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 Wupperschotters liegt und in Abhängigkeit des Wasserstandes der Wupper mit höheren und schneller 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 sind 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 09.05.2000 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 zwar negativ, doch vor Durchführung evtl. 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. 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 dem Verkauf dient einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiflächen „soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden." (Einzelhandelserlass NRW, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 38 vom 20. Juni 1996, S. 924, Ziffer 2.2.4) 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, abwiegt und abpackt". (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005, AZ: 4 C 10.04)

[2] Der Grenzwert für die Annahme 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

Die Planunterlage i. S. d. §1 PlanzV hat den Stand vom November 2006
Wuppertal, den 13.12.2006

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Planung ist gemäß §2 PlanzV festgelegt.
Wuppertal, den 13.12.2006

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenträger
Fortress immobilien AG
Am Meerkamp 19
40637 Meerbusch

Wuppertal, den

Geschäftsführer

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde entworfen von
Planquadrat Dortmund
Gutenbergstr. 34
44139 Dortmund

Wuppertal, den

Entwurfsverfasser

Abgestimmt im
Ressort Bauen und Wohnen
Der Oberbürgermeister
Wuppertal, den
I. A.

Ressortleiterin

Der Ausschuss Bauplanung (AB) hat am für diesen Plan Nr. 1083 V die Einleitung des Satzungsverfahrens gem. § 12 BauGB beschlossen.

Farbe der Eintragung
Wuppertal, den

Vorsitzender des AB

Der Ausschuss Bauplanung (AB) hat am für diesen Plan Nr. 1083 V die Offenlegung (§3(2) BauGB) beschlossen.

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	Lage im Stadtplan: 7880
Friedrich-Ebert-Straße	
vorhabenbezogener Bebauungsplan	1083V