

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 **Sondergebiet**
gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fachmarktbezogenes Einkaufszentrum“ (FEZ).

Das Sondergebiet SO „Fachmarktbezogenes Einkaufszentrum“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfäche von max. **45.850 m²** - 45.050 m².

1.1.1. Folgende Sortimente sind in dem Einkaufszentrum zulässig:

• Möbel	max. 25.110 m ²
• Heimtextilien, Bekleidung	max. 1.000 m ²
• Haushaltswaren- Glas/ Porzellan	
• Keramik- Kunst	max. 2.190 m ²
• Hausrat	max. 1.750 m ²
• Kunst	max. 440 m ²
• Leuchten / Elektroinstallationen	max. 1.550 m ²
• Teppiche	max. 650 m ²
• Elektrowaren, davon dürfen die Einzelsortimente max. 50% belegen	max. 1.455 m ²
• Elektrowaren (Großgeräte)	max. 1.155 m ²
• Elektrowaren	max. 300 m ²
• Lebensmittel	max. 966 m ²
• Lebensmittel	max. 165 m ²
• Zoologischer Bedarf	max. 2.500 m ²
• Motorradzubehör	max. 2.000 m ²
• Babybedarf	max. 600 m ²
• Sportartikel	max. 1.800 m ²
• Sportartikel	max. 1.400 m ²
• Sportgroßgeräte, Campingartikel, Angel- und Reissportbedarf	max. 2.200 m ²
• Sportgroßgeräte	max. 2.800 m ²
• Fahrräder / -zubehör	max. 1.600 m ²
• Spielwaren	max. 50 m ²
• Büroorganisation	max. 190 m ²
• Bücher	max. 10 m ²
• Wanduhren	max. 10 m ²
• Pflanzen	max. 450 m ²
• Farben, Lacke	max. 300 m ²
• Bodenbeläge	max. 375 m ²
• Aufbewahrung	max. 400 m ²
• Sanitärwaren	max. 175 m ²
• Baumarktartikel	max. 270 m ²

- 1.2 Im Sondergebiet sind Parkpaletten und Parkdecks innerhalb der Baugrenzen sowie Fahrgassen und Stellplätze in den Freianlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 1.3 Im Sondergebiet sind gastronomische Einrichtungen sowie Kundenservice und Kinderspielbereiche zulässig.

- 1.4 Im Sondergebiet ist die Errichtung eines Verkehrslenkungsturmes innerhalb des in Planteil 1 gekennzeichneten Standorts zulässig. Geringfügige Verschiebungen bis zu 15 m werden zugelassen.

- 1.5 Im Sondergebiet sind innerhalb der Baugrenzen unterirdische Regenrückhalteeinrichtungen zulässig.

- ~~1.6 Im Sondergebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente – nach DIN 45694/12:06 wieder tags (6:00 h bis 22:00 h) und nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45694/12:06, Abschnitt 6.~~

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

- 2.1 **Traufhöhen (TH)**
Als Traufhöhe der Gebäude wird die Schnittlinie der Außenflächen von aufgehender Außenwand und Dachhaut im Sinne des § 6 Abs. 4 BauO NRW definiert. Im Falle von Flachdächern gilt als Traufhöhe die Oberkante der Attika.

- 2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser u. ä. ist bis 5 m zulässig, sofern die Gesamtläche der Aufbauten weniger als 5 % der Gebäudegrundfläche beträgt.

- 2.3 Die Oberkante Schrifzug des Verkehrslenkungsturms beträgt max. 362,3 m ü NHN.

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 3.1 **Bauweise**
In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Grenzabstand halten, dürfen jedoch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

- ~~3.2 **Überschaubare Grundstücke/Flächen**
Untergesetzte Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überschaubaren Grundstücke/Flächen zulässig.~~

4. Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Artenlisten 1 - 4, Anpflanzqualitäten als verpflanzte Sträucher oder wie bei den Artenlisten angegeben zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Sofern es aus betriebstechnischen Gründen erforderlich wird, die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu überplanen, ist Ersatz durch gleichgroße Flächen an anderen Stellen im SO-Gebiet nachzuweisen. Schutzstreifen von Leitungstrassen sind von Bepflanzungen freizulassen.

- 4.1.1 **Pflanzgebot 1 (PF 1)**
Die Fläche ist als Waldmantel / Vorwald mit Gehölzen der Artenliste 1 wie in Ziffer B 4.1 und B 4.3 beschrieben herzustellen.

- 4.1.2 **Pflanzgebot 2 (PF 2)**
Die Flächen sind mit Feldgehölzen der Artenliste 2 wie in Ziffer B 4.1 und B 4.4 beschrieben herzustellen.

- 4.1.3 **Pflanzgebot 3 (PF 3)**
Die Flächen sind mit einer Schnitthecke mit Gehölzen der Artenliste 3 wie in Ziffer B 4.1 und B 4.5 beschrieben in einer Breite von 1,0m, die Restflächen mit Landschaftsrasen (Saatgutmischung "Wildblumen"), herzustellen.

- 4.1.4 **Pflanzgebot 4 (PF 4)**
Die Flächen sind mit Sträuchern (Artenliste 2) und Bäumen als Überhälter (Artenliste 4) wie in Ziffer B 4.1, B 4.4 und B 4.6 beschrieben herzustellen.

- 4.1.5 **Aufwuchs und Pflegemaßnahmen**
Die Aufwuchs- und Entwicklungspflege wird für alle zu pflanzenden Gehölze für die ersten drei Jahre festgesetzt. Aufkommene Wildkräuter innerhalb der festgesetzten Feldgehölzplantagen (Pf 1,2 u.4) sind in den ersten drei Jahren 1 - 2 mal pro Jahr auszumähen.

Die Pflege der Wildblumenfläche in Pf 3 hat darauf zu erfolgen, dass in den ersten 3 Jahren zur Aushagerung der Flächen die erste Mahd ab dem 15.6. sowie eine zweite Mahd ab dem 1.8. erfolgen muss. Danach sind die Flächen nur einmal im August/September zu mähen. Die Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln ist unzulässig.

- 4.2 **Stellplatzgrün**
Je angefangene 9 Stellplätze in den Freianlagen ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbäum der Artenliste 5 (vgl. Ziffer B 4.7) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen – Anpflanzqualität 18/20 cm Stammumfang. Die Hochstämme in den Stellplatzbereichen sind bis zu einer lichten Höhe von mindestens 2,5m aufzulaeten. Die Pflanzgruben müssen mindestens 6 m² Fläche haben und ausreichend (dem Ballen angepasst) tief sein. Alternativ sind durchgehende Pflanzbeete mit einer Mindestbreite von 2,0m anzulegen. Sie dürfen keine befestigte Oberfläche enthalten.

- 4.3 **Artenliste 1**
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Walnuss
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium Stechpalme
Lonicera xylosteum Heckenkirische
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Salix aurita Ohrweide
Salix caprea Salweide
Salix cinerea Grauweide

- 4.4 **Artenliste 2**
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
~~*Crataegus oxyacantha* Weißdorn~~
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
Ilex aquifolium Stechpalme
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirische
Rosa arvensis Ackerrose
Rosa canina Hundrose
Rosa rubiginosa Zaunrose
Rosa tomentosa Filzrose

- 4.5 **Artenliste 3**
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Weißbuche
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Ligustrum vulgare Liguster

- 4.6 **Artenliste 4**
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Qualität: Hochstammbaum, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm

- 4.7 **Artenliste 5**
Acer platanoides i. S. Spitzahorn
Acer campestre i. S. Feldahorn

- 4.8 **Dachgrün**
Im Sondergebiet sind die Dachflächen von Gebäuden auf mindestens 5.400 m² Fläche dauerhaft extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 6 cm).

- 4.9 **Außenbeleuchtung**
Die Außenbeleuchtung im Sondergebiet ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung abstrahlt und dass ein möglichst geringer Anlockungseffekt für Insekten entsteht.

- 4.10 **Nisthilfen / Fledermausquartiere**
Es sind auf den Dachflächen der Gebäude im SO-Gebiet mindestens 3 Nisthilfen für Turmfalken auszubringen.

Es sind 45 künstliche Fledermausquartiere an Standorten anzubringen, die im Durchführungsvertrag näher beschrieben werden

- 4.11 **Waldersatz**
Innerhalb Teilbereich C ist eine Fläche von 9.450 m² zu 75 % mit Stieleichen (*Quercus robur*) und zu 25 % mit Hainbuchen (*Carpinus betulus*) als autochthone 3-jährige verschulte Gehölze, HÖ. 80 - 120 bzw. 60 - 100 cm aufzufenzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzabstand beträgt 2 x 1 m.

5. Schallschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 5.1 Innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Baufenster müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die unten stehenden Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämmmaße aufweisen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _{w, res} (dB) Büroräume
II	56 - 60	30
III	61 - 65	30
IV	66 - 70	35
V	71 - 75	40

- 5.2 Innerhalb der in Planteil 1 gekennzeichneten Flächen der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine lärm mindere Straßenoberfläche zwischen den durchgehenden Fahrbahnbelägen auszubilden, durch die gegenüber dem bestehenden bzw. herkömmlichen Asphaltbeton / Splitt - Mastix - Asphalt , mit Referenzbelägen nach RLS 90 (Korrektur für Straßenoberfläche D Str O = 0) eine Lärm mindering von mindestens 3 dB (A) südlich und mindestens 2 dB (A) nördlich der BAB A 46 sichergestellt wird. (Korrektur für Straßenoberflächen D Str O = -3 bzw. -2)

6. **Verkehr**
Innerhalb der Flächen ohne Ein- und Ausfahrt ist eine Notausfahrt für Rettungsfahrzeuge in einer Breite bis 7,0 m zulässig.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es werden folgende Flächen festgesetzt:

- L 1 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für eine Gasleitungsstrasse zugunsten der WSW, Schutzstreifen 2 x 2,0 m
- L 2 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Gasleitungsstrassen zugunsten der WSW, Schutzstreifen 2 x 2,0 m (Bereich: Gasregelstation)
- L 3 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Trinkwasserleitung zugunsten der WSW, Schutzstreifen 2 x 2,0 m
- L 4 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Mischwasserleitung zugunsten der WSW, Schutzstreifen 2 x 2,0 m
- L 5 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für eine Stromleitung 20 kV, zugunsten der WSW, Schutzstreifen 2 x 2,0 m

8. Vorhaben- und Erschließungsplan

- ~~8.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB).~~

- ~~8.2 Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenem Bebauungsplanes zulässig.~~

C. Örtliche Bauvorschriften

1. **Verkehrslenkungsturm**

Firmenlogos des Verkehrslenkungsturms dürfen nur als hinterleuchtbare, starre Logos verwendet werden. Die Verwendung bewegter Bilder ist unzulässig.

2. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind zulässig

- wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlage nicht mehr als 6,0 m über die Traufhöhe hinausragen (in TF 1 sind Werbeflächen auf Dachflächen unzulässig)
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht und / oder Signalfarbe betrieben werden sollen

Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Gebäuden zu Zwecken der Sicherheit (Werkschutz).

D. Hinweise:

1. **Bodenfunde**
Es wird darauf hingewiesen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet noch nicht durchgeführt worden sind. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist ohne Durchführung systematischer Geoländerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Nach §§ 15 - 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, unverzüglich zu informieren. In diesem Falle sind Bodendenkmal und Entdeckungsfätte zunächst unverändert zu erhalten.

2. **Kampfmittel**
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Munitionsrestfunde nicht ausgeschlossen werden können. Sollte der Boden ungewöhnliche Verfärbungen aufweisen, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Tel. 0211/475 2165, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Werden Erdarbeiten mit starken mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. durchgeführt, ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

3. **Externer Ausgleich / Artenschutzmaßnahmen / Waldersatz**
Es wird darauf hingewiesen, dass die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen sowie zum Waldersatz teilweise extern umzusetzen sind. Regelungen zu den extern umzusetzenden Ausgleichs- Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

4. **Einsichtnahme Unterlagen**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), 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 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

E. Kennzeichnung:

1. **Bodenbelastungen**
Es wird darauf hingewiesen dass sich auf Teilflächen im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenem Bebauungsplans höher mit PAK belastete Auffüllungsböden befinden, zu deren Umgang nach Regelungen getroffen werden müssen (Bodenmanagement), die zu beachten sind. Zur Regelung und Beachtung bodenschutzrechtlichen wie technischen Belange wie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung / Wiederverwertung der auf der Gesamfläche bewegten Bodenmassen, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

1136 V

Planteil 2

Die Planunterlagen I, S. 8 § 1 PlanV hat den Stand vom November 2011 (Tabelle A u. B) September 2012 (Tabelle C), Wuppertal, den 09.10.12 get. Tom Lüdtghehus Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Planung ist gemäß § 2 PlanV festgelegt. Wuppertal, den 09.10.12 get. Tom Lüdtghehus Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenträger: REA Verwaltungs-GmbH Am Wandlerrain 2 42719 Heiligen-Weiler Inter-REA Centre Grundbesitz GmbH (Stille REA Verwaltungs- GmbH) Wuppertal, den 11.10.2012 get. Geschäftsführer A. Michaely, R. Badiane Einbauverfasser V. Jansen

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde erlassen im August 2012 von der PLANUNGSGRUPPE SKORBE-JANSEN GMBH Gebäude 2a 41075 Mauder Wuppertal, den 16.10.2012 get. Ressortleiter Jochen Braun

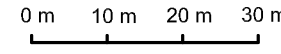
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (ASuWBa) hat am 02.10.2012 für diesen vorhabenbezogenen Plan Nr. 1136 V die Erteilung des Satzungsverfahrens gem. § 12 BauGB beschlossen. Farbe der Ertragsung Wuppertal, den 17.10.2012 get. Vorsitzender des ASuWBa M.Möller

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (ASuWBa) hat am 02.10.2012 für diesen vorhabenbezogenen Plan Nr. 1136 V die Erteilung des Satzungsverfahrens gem. § 12 BauGB beschlossen. Farbe der Ertragsung Wuppertal, den 17.10.2012 get. Vorsitzender des ASuWBa M.Möller

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (ASuWBa) hat am 02.10.2012 für diesen vorhabenbezogenen Plan Nr. 1136 V die Erteilung des Satzungsverfahrens gem. § 12 BauGB beschlossen. Farbe der Ertragsung Wuppertal, den 17.10.2012 get. Vorsitzender des ASuWBa M.Möller

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (ASuWBa) hat am 02.10.2012 für diesen vorhabenbezogenen Plan Nr. 1136 V die Erteilung des Satzungsverfahrens gem. § 12 BauGB beschlossen. Farbe der Ertragsung Wuppertal, den 28.11.2012 get. Vorsitzender des ASuWBa C.Daniel

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (ASuWBa) hat am 22.10.2012 für diesen vorhabenbezogenen Plan Nr. 1136 V die Erteilung des Satzungsverfahrens gem. § 12 BauGB beschlossen. Farbe der Ertragsung Wuppertal, den 28.11.2012 get. Vorsitzender des ASuWBa

Maßstab: 1:1000		Parametereinstellung: UTM Maßstabsreduktion: 0,9996 Maßstabsreduktion vor Ort: 0,999742403 Streckenreduktion: -2,6 cm auf 100 m mittlerer Rechtswert: 378,945km Erdradius: 6.383 km mittlere ellipsoide Höhe: 250,00 m
------------------------	---	--

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte	Lage im Stadtplan: 37785/86, 37885	Lagefestpunktfeld: ETRS 89 Höhenfestpunktfeld: NHN
--	---------------------------------------	--

Dreigrenzen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1136 V

Dieser Plan besteht aus 4 Planteilen