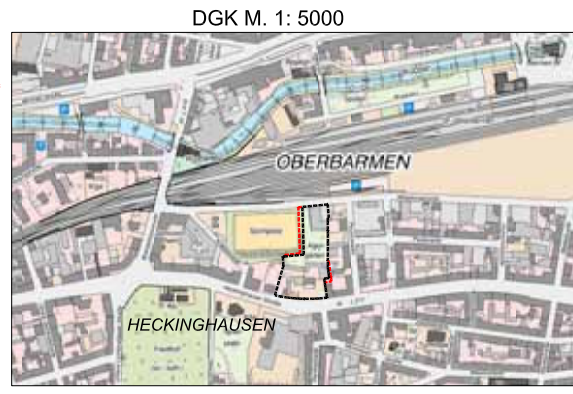
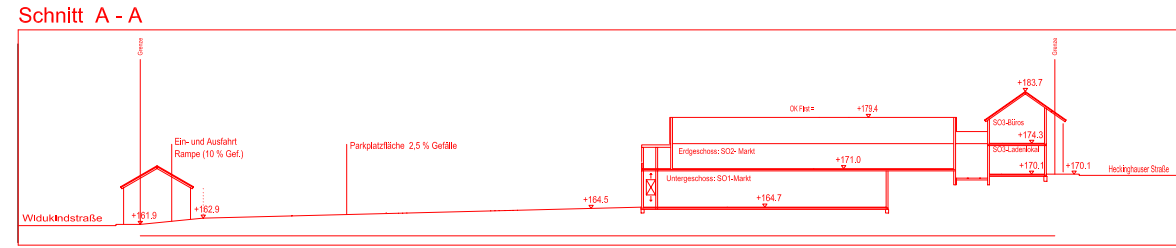
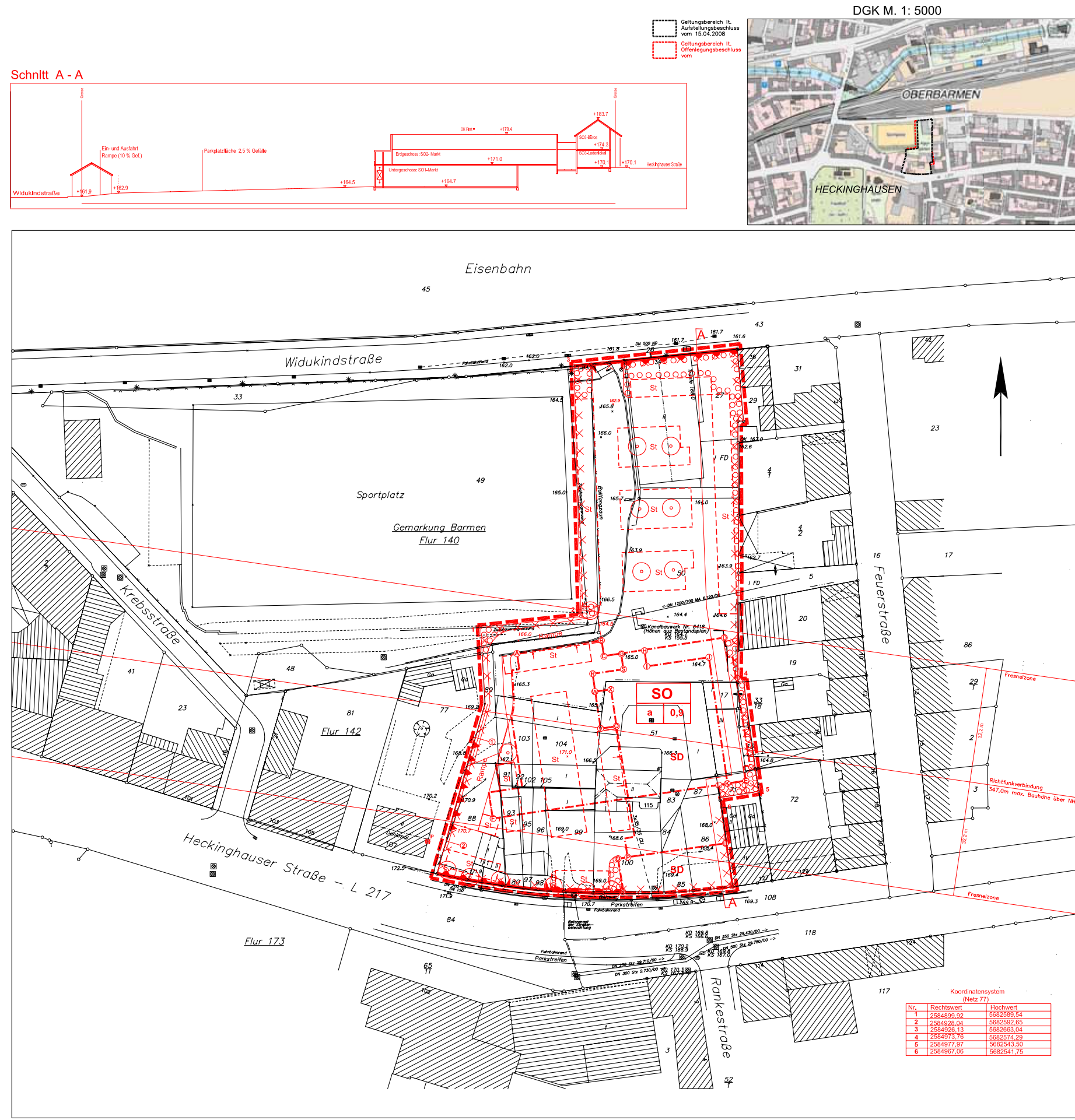




- A. Planlegende**

Eintragungssystematik

Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Ratsbeschluss bzw. Verfahrensbeschluss zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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 der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW, S. 926), zuletzt geändert am 11.12.2007 (GV NRW, S. 708).

Bestandplan

Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend der Zeichenvorschrift AUT NRW dargestellt.

Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begrenzung (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 (3) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,9 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eintragungen gelten für das gesamte Baugebiet

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen)

Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch

--- Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

--- Bezeichnung der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung, sowie unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung; dabei bezeichnet:

SO1 die von den Buchstaben A, B, C, D, E, F, A umgrenzte Fläche

SO2 die von den Buchstaben G, H, I, J, K, L, U, P, Q, X, W, R, S, G umgrenzte Fläche

SO3 die von den Buchstaben O, P, U, M, N, Q und die von den Buchstaben Q, V, W, X, Q umgrenzte Fläche

Dachform

SD Satteldach

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

--- Straßenbegrenzungslinie

--- Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Für eine Baugrenze mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, so wird die Signatur der Baugrenze in der Strichstärke der Straßenbegrenzungslinie verwendet.

Festlegung der Höhenlage

Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,00 m bezeichnen sich auf Normalhöhenüß-Fläche (NNH), vorhandene Geländeoberfläche über NNH

festgesetzte Soll-Geländeoberfläche über NNH mit einer Varianz von +/- 0,50 m

Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

--- Lärmschutzwand von Station 1 bis 2

IP Immissionsaufpunkt (nachrichtlich)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

○ Anpflanzung eines Baumes

○○○○ Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

KENNZEICHNUNGEN (§ 9 (5) BauGB)

--- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender natürlicher, nicht verunreinigter Bodenausschub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wieder zu verwerten. Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllmaterial (Bauschutt, Hausmüll etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist das Ressort Umweltschutz (R. 106.23) zu benachrichtigen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

--- Richtfunkverbindungen mit zugehörigen Fresnelzonen sind nachrichtlich übernommen.
- B. Textliche Festsetzung**

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sonstige Sondergebiete - Einkaufszentrum gem. § 11(3) BauNVO

Im sonstigen Sondergebiet mit den Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gem. § 11 (3) BauNVO ist eine Verkaufsfläche vom max. 3170 m², sowie zusätzlich max. 350 m² Büro-Dienstleistungsfächen, zulässig. Im Sondergebiet sind nachfolgende Einzelhandelsortimente und -flächen zulässig:

Die Definition der Sortimente wird auf der Grundlage der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes - Ausgabe 2003 - bestimmt. Der Einfluß der Sortimente im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz liegt das Sortimentskonzept des Regionalen Einzelhandelskonzeptes zu Grunde (vgl. RSE Unternehmensberatung GmbH: Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck, Köln 2006, S. 128-133/Anhang: „Bergische Liste“)

Im SO1 ist eine maximale Verkaufsfläche von 1890 m² zulässig. Die Sortimentstruktur und der Umfang der Verkaufsfächen wird wie folgt festgelegt:

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2003:

52.11.1, 52.2 Lebensmittel, Süßwaren, Getränke, Spirituosen (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Ternesahrung), Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Körperpflegemittel, Kosmetika, max. 1700 m² VK.

Zentrenrelevantes Randsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2003:

52.41, 52.44.7 Haus- und Heimtextilien Bekleidung (auch Sportbekleidung), 52.43 Schuhe (auch Sportschuhe), Leder-, 52.48.6, 52.49.8 Spiel- und Sportwaren, 52.47.1-3 Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel, 52.44.3-4 Nichtelektrische Haushaltswaren, 52.49.1 Topf- und Schrittblumen, getrocknete Blumen, Gebilde max 190 m² VK (= 10% der Gesamt-VK)

Im SO2 ist eine maximale Verkaufsfläche von 880 m² zulässig. Die Sortimentstruktur und der Umfang der Verkaufsfächen wird wie folgt festgelegt:

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2003:

52.11.1, 52.2 Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter, 52.49.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Körperpflegemittel, Kosmetika, max. 792 m² VK

Zentrenrelevantes Randsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2003:

52.44.3-4 Aktionsartikel, Nicht elektrische Haushaltswaren max. 88 m² VK (= 10% der Gesamt-VK)

Im SO3 sind ergänzende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büroneutzungen zulässig. Auf die ergänzenden Einzelhandelsnutzungen entfällt eine Gesamterkaufsfläche von 400 m², die sich auf folgende Sortimente gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2003, verteilt:

52.24.2 Einzelhandel mit Süßwaren, 52.47 Einzelhandel mit Büchern, Zeitschriften, 52.26 Einzelhandel mit Tabakwaren, 52.25 Einzelhandel mit Getränken max. 100 m² Verkaufsfläche, 52.24 Einzelhandel mit Back- und Süßwaren max. 100 m² Verkaufsfläche, 52.3 Apotheken; Fachhandel mit medizinischen, orthopädischen und kosmetischen Artikeln max. 100 m² Verkaufsfläche, 52.42 Einzelhandel mit Bekleidung max. 100 m² Verkaufsfläche

Auf ergänzende Dienstleistungs- und Büroneutzungen entfällt eine Geschosfläche von max. 350 m².

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, sowie durch die differenziert festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen. Die Höhe der in SO1 und SO2 vorgelagerten Verkehrs- / Wege- und Stellplatzflächen entspricht dabei (unter zusätzlicher Berücksichtigung der zur Entwässerung notwendigen Flächenneigungen) der in SO1 bzw. SO2 festgesetzten Fußbodenhöhen. Die in der überbaubaren Grundstücksfläche befindliche Fahrtrasse verbindet diese Ebenen miteinander.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

SO1: Die Höhe des SO1-Marktes erstreckt sich von einer Höhe des Fertigfußbodens von 164,7 m üNNH +/- 0,50 m bis zur Oberkante des Fertigfußbodens des darüber liegenden SO2-Marktes einschließlich dessen Stellplatzanlage bis zu einer Firsthöhe von max. 171,0 m üNNH +/- 0,50 m.

SO2: Die Höhe des SO2-Marktes erstreckt sich von der Höhe des Fertigfußbodens von max. 171,0 m üNNH +/- 0,50 m einschließlich dessen Stellplatzanlage bis zu einer Firsthöhe von max. 179,4 m üNNH +/- 0,50 m.

SO3: Die Höhe der Ladennutzungen erstreckt sich von der Höhe des Fertigfußbodens von 170,1 m üNNH +/- 0,50 m bis zu der Höhe des Fertigfußbodens der darüber liegenden Fläche für Büro- und Dienstleistungsnutzung von max. 174,3 m üNNH +/- 0,50 m bzw. 178,0 m üNNH +/- 0,50 m (Spill-Level). Dessen Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist auf max. 183,7 m üNNH +/- 0,50 m beschränkt. Die mit den Buchstaben Q, V, W, X, Q umgrenzte Fläche des SO3 erstreckt sich von der Höhe des Fertigfußbodens von max. 171,0 m üNNH +/- 0,50 m bis zu einer Firsthöhe von max. 177,7 m üNNH +/- 0,50 m.

1.4 Bauweise

Abweichend von § 22 (2) BauNVO sind Gebäude von einer Länge über 50 m zulässig. Die Gebäude sind entlang der westlichen Grenze des Flurstückes Flur 142 Nr. 71 (Haus Heckinghauser Straße 127) ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten (§ 22 (4) BauNVO).
- 1.5 Natur und Landschaft**

Die festgesetzten Flächen

- zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

- der Fassaden- und Wandbegrünung, sowie

- der Dachbegrünung der baulichen Anlagen im SO1 sind im Größtentscheidungsfall zum Durchführungsvertrag erstreckt und sind entsprechend umzusetzen.

1.6 Immissionsschutz

Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung der Lebensmittellieferanten erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte muss so ausgelegt werden, dass die in der Nachbarschaft anzuhabenden Immissionsrichtwerte nachts erfüllt werden, da Kühl- und Lüftungsgeräte temperaturabhängig laufen und in Abhängigkeit von der Witterung auch nachts in Betrieb sein können.

Entlang der westlichen Grenze wird entlang der Festsetzung einer Anlage zum Immissionsschutz von der gekennzeichneten Station 1 beginnend bis Station 2 eine Lärmschutzwand errichtet (siehe Planteil 2 Schallschutzwand). Diese hat auf einer Länge von 15,00 m eine Höhe von 2,50 m (172,50 m üNNH), auf weiteren 5,00 m eine Höhe von 2,00 m (172,00 m üNNH), auf einer weiteren Länge von 5,00 m eine Höhe von 1,50 m (171,50 m üNNH) und auf einer letzten Länge von 5,00 m eine Höhe von 1,00 m (171,00 m üNNH). Die Baukonstruktion der Wand muss die Anforderungen der Schallschutzwand und Schallschutzwand der ZTV LärwG - Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen - erfüllen. Schallschuttwand DLR > 24 dB (B3 nach DIN EN 1793-2) Schallschuttwand DLR > 8 dB hochabsorbierend

Die zu SO1 gehörige östliche Anlieferung ist einzuhalten (siehe Planteil 2 Grundriss Untergeschoss).

Der Parkplatz erhält eine ebene Oberfläche aus Asphalt oder Verbundsteinen ohne Fasse.
- C. Örtliche Bauvorschriften**
- 1.0 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB LV.m. § 86 BauO NRW)**
- Die mit SO2 und SO3 bezeichneten Gebäude sind mit einem Satteldach zu versehen.
- D. Kennzeichnungen**
- 1.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)**
- Unter dem nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine von einem Nachbargrundstück ausgehende Grundwasserverunreinigung durch MWV aus. Da diese Verunreinigung möglicherweise in Zukunft saniert wird, ist nach den Vorgaben des Umweltbundes der Stadt Wuppertal darauf zu achten, dass eine Sanierung nicht behindert wird. Die bodenschützrechtlichen Maßnahmen für den Umgang mit der von Nachbargelände zuströmenden Mineralverunreinigung im Nordteil des Plangebietes sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal abzustimmen. Für den geplanten Wiederaufbau bodenmechanisch geeigneter Auffüllungsflächen als Baustoffsubstitut für den Unterbau der Parkplatze im Norden ist im Vorfeld eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Zum Ersatz der Grundwasseremissionsstelle B3 im Norden des Plangebietes ist eine Ersatzemissionsstelle zu errichten. Bei jeglichen Bauarbeiten im Boden und im Zusammenhang mit dem Abriss von Gebäuden ist das Umweltamt der Stadt Wuppertal zu beteiligen. Abbruchmaterial, Baugruben, Leertümpel und ungesigelter Boden sind glattechlich abzunehmen.
- E. Hinweise**
- 1.1 Kampfmittel**
- Die durchgeführte Luftklausurwertung 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.
- 1.2 Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind zulässig in Verbindung mit den Regelungen des zugehörigen Durchführungsvertrages.
- 2.0 Definitionen**
- 2.1 Definition des Begriffs der "Verkaufsfläche (VK)": Zur Verkaufsfläche gehören sämtliche Flächen, die dem Kunden zugänglich sind. Hierzu zählen auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und dauerhaft zum Verkauf genutzte Freiverkaufsflächen. Hierzu kommen die Bereiche der Pfandrückgabe, (vgl. Anordnung von Einzelhandelsbetrieblen, Baueintragung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelsbereich NRW) gem. RdErt. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 322/23-30 26.17 v. 22.08.2008, Ziffer 2.4.5. 10).
- Darüber hinaus sind folgende Flächen / Bereiche ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen: Nicht integrierte Lagerflächen (Lager mit Verkauf durch Zugang von Kunden, Wiedergabe 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 Wursthäke etc.) und in dem das Personal die Ware zerlegt, abwiegt und abpackt" (BVerwG AZ: 4C 10.04).
- 2.2 Definition des Begriffs "Sortimente", "Kernsortiment", "Zentrenrelevante Randsortimente": Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten und -sorten verstanden. Zu dem Warenangebot gehört ein nach dem Charakter des Handelsbetriebes abgestuftes Sortiment an Dienstleistungen. Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (z. B. Nahrungsmittel, Getränke usw.) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots, muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein. Die Sortimentsbreite ist die Vielfalt der angebotenen Warengruppen, die Sortimentsiefe wird durch die Auswahl innerhalb der Warengruppen charakterisiert. Allgemein ist zwischen zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu unterscheiden. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie z. B. - viele Innenstadtbewohner anziehen, - einen geringen Flächenanspruch haben, - häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und - überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

1101V

PLANTEIL 1

Die Planunterlage i. S. d. § 1 PlanZV hat den Stand vom Dezember 2008 Dipl.-Ing. Andreas Flasche 51649 Gummertsbach Wuppertal, den Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer	Die Planung ist gemäß § 2 PlanZV festgelegt. Dipl.-Ing. Andreas Flasche 51649 Gummertsbach Wuppertal, den Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer	Vorhabenträger Röllinghoff GmbH & Co. KG Am Obstabanten 1 23746 Kellenhusen Wuppertal, den Geschäftsführer	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan (Planteil 1) wurde entworfen im März 2009 Büro für Bauleitplanung Derschlag Str. 3 58540 Meinerzhagen Wuppertal, den Entwurfsverfasser	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan (Planteil 2) wurde entworfen im März 2009 Ingenieurbüro für Baustatik und -betreuung Dipl.-Ing. Bruno Schmidt BDB Am Buschfeld 41 58540 Drolshagen Wuppertal, den Entwurfsverfasser	Abgestimmt im Ressort Bauen und Wohnen Der Oberbürgermeister Wuppertal, den L. A. Ressortleiter	Der Ausschuss Bauplanung (AB) hat am 15.04.2008 für diesen Plan Nr. 1101 V die Erörterung des Satzungsverfahrens gem. § 12 BauGB beschlossen. Vorstandender des AB Wuppertal, den	Der Ausschuss Bauplanung (AB) hat am 16.06.2009 für diesen Plan Nr. 1101 V die Erweiterung des Geltungsbereiches und die Offenlegung (§ 3(2) BauGB) beschlossen. Vorstandender des AB Wuppertal, den	Dieser Plan Nr. 1101 V ist vom bis zum öffentlich ausgelegt worden (§ 3(2) BauGB). Farbe der Eintragung Ressort Bauen und Wohnen Wuppertal, den L. A.
--	---	---	---	---	---	---	--	---

Maßstab: 1 : 500

0 m 10 m 20 m 30 m

Lage im Stadtplan:
84 / 8582

Heckinghauser Str. /Feuerstr.

vorhabenbezogener Bebauungsplan 1101 V

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Planteilen

25.05.2009