

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt I Nummer 176), und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Seite 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW S. 1172).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke – VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien aller Art – werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet SO „Nahversorgung“ (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.1.1 Zweckbestimmung

Das Sondergebiet SO dient der Ansiedlung von großflächigen Lebensmittel-supermärkten sowie von weiteren Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen, die deren Angebot ergänzen.

Definitionen

Verkaufsflächenzahl

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel m² an Verkaufsfläche (Kernsortimente einschließlich Randsortimente) je m² Grundstücksfläche zulässig ist. Als Grundstücksfläche ist in diesem Zusammenhang ebenso wie bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Absatz 3 Satz 1 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die Quadratmeterzahl dieser Fläche ist mit der Verkaufsflächenzahl zu multiplizieren, um die zulässige Größe der Verkaufsfläche zu erhalten.

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Fläche für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum und Freiverkaufsflächen, sofern sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.

Kernsortiment

Das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet – in Abgrenzung zum Randsortiment – den Hauptteil des Warenangebotes, der nach herrschender fachlicher Meinung einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. entsprechend zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit in der Regel auch die Art eines Einzelhandelsbetriebes.

Randsortiment

Randsortimente haben lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes.

Lebensmittelsupermarkt

Ein Lebensmittelsupermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Der Begriff Nonfood umfasst Waren, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nonfood I-Artikel sind Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung. Nonfood II-Artikel sind Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

1.1.2 Zulässige Nutzungen

Zulässig sind ausschließlich nachfolgende Einzelhandelsbetriebe mit den nachstehend aufgeführten Kernsortimenten und den jeweils angegebenen maximalen Anteilen am Kernsortiment sowie dem jeweils angegebenen maximalen Anteil an Randsortimenten und folgenden Verkaufsflächenzahlen:

Einzelhandelsbetriebe	zulässige Kernsortimente	maximal zulässiger Anteil am Kernsortiment je umgesetzter Verkaufsfläche in %	maximal zulässiger Anteil an Randsortimenten je umgesetzter Verkaufsfläche in %	Verkaufsflächenzahl einschließlich Randsortiment
Lebensmittelsupermärkte	Nahrungs- und Genussmittel	85 %	10%	0,3037
	Drogeriewaren, Körperpflege, Pharmazeutika, Parfümerie- und Kosmetikartikel	10 %		
Bäckerien	Nahrungs- und Genussmittel	100 %	10 %	0,02278
Blumenläden	(Schnitt-)Blumen	100 %	10 %	0,02278
Lotto-/ Toto-Geschäfte/ Kioske	Nahrungs- und Genussmittel; Zeitungen, Zeitschriften	100 %	10 %	0,02278
Feinkostgeschäfte	Nahrungs- und Genussmittel	100 %	10 %	0,02278
Metzgereien	Nahrungs- und Genussmittel	100 %	10 %	0,02278

Die Gesamtverkaufsfläche der die Lebensmittelsupermärkte ergänzenden Einzelhandelsbetriebe wird mit einer Verkaufsflächenzahl von maximal 0,0455 begrenzt. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter an Verkaufsfläche (Kernsortimente einschließlich Randsortimente) je Quadratmeter Baugrundstück zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Quadratmeterzahl der Fläche des Baugrundstücks mit der Verkaufsflächenzahl zu multiplizieren.

Als ergänzende Nutzungen im Sinne der Zweckbestimmung des Sondergebiets sind auf einer Fläche bis zu 10% der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

- Gastronomiebetriebe/ Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe, die dem gesundheitlichen oder kosmetischen Zweck dienen, Reinigungs- und Schlüsseldienste, Reisebüros,
- Stellplätze und ihre Zufahrten.

1.2 Gewerbegebiet (GE 1.1, 1.2 und 1.3) (§ 8 in Verbindung mit § 1 BauNVO)**1.2.1 Allgemein zulässig sind:**

- **Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,**
- **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,**
- **Anlagen für sportliche Zwecke,**
- **Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 bis 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste.**
- **Im GE 1.2 sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören**

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, außer im Teilgebiet GE 1.1,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Teilgebiet GE 1.2**
- **an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben (Annexhandel) mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 bis 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste, wenn sie in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem anderen Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet.**

1.2.3 Unzulässig sind:

- **Vergnügungsstätten,**
- **Tankstellen,**
- **Bordelle und bordellartige Betriebe,**
- **Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind (Störfallbetriebe),**
- **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste, soweit nicht nach 1.2.2 zulassungsfähig**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, im Teilgebiet GE 1.1,**
- **Betriebe und Anlagen, die das Wohnen wesentlich stören, im Teilgebiet GE 1.2.**

1.2.4 Sortimentsliste

<p>Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortimentes Fahrräder und Zubehör)</p>	
<p>Sortimente mit Zentrenrelevanz</p>	<p>Sortimente ohne Zentrenrelevanz</p>
<p>1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)</p> <p>1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel) 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zoartikler 1.5 (Schnitt-) Blumen 1.6 Zeitungen, Zeitschriften</p>	<p>3. Baumarktspezifische Kernsortimente</p> <p>3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.) 3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.) 3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen etc.) 3.4 Bad- und Sanitäreinrichtungen 3.5 Farben, Lacke und Tapeten 3.6 Bodenbeläge 3.7 Beschläge und Eisenwaren 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern</p>
<p>2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)</p> <p>2.1 Persönlicher Bedarf 2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren und Schmuck 2.1.4 Sanitärwaren 2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf 2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten, Dekorationsartikel 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen)</p>	<p>4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente</p> <p>4.1 Gartenbedarf 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzgefäße 4.1.3 Gartengeräte 4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel 4.1.5 Pflanzenschutzmittel 4.2 Garteneinrichtungen 4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen 4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser 4.3 Garten- und Balkonmöbel</p>

Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortimentes Fahrräder und Zubehör)	
Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik 2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte 2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel 2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf 2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren 2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Speichermedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware) 2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren 2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Computer und Zubehör, unbespielte Speichermedien) 2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik 2.3.6 Sport- und Freizeitartikel 2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf 2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien	5. Möbel 5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel 5.2 Büromöbel und Büromaschinen 5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt 5.4 Beleuchtungskörper und Lampen 5.5 Teppichböden und Teppiche 5.6 Kinderwagen
	6. Fahrzeuge und Fahrräder 6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunktionsbekleidung und Zubehör), Anhänger 6.2 Kfz-Teile und -Zubehör 6.3 Boote und Zubehör 6.4 Fahrräder und Zubehör
	7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21 BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit Satz 3 BauNVO darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um insgesamt bis zu 10 % der Grundstücksfläche überschritten werden.**
- 2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in der Planzeichnung durch Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes, beispielsweise an der Oberkante der Attika oder des Dachfirsts.**

2.3 Dachaufbauten, die über die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen hinausgehen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie lediglich der Unterbringung von technischen Anlagen dienen, eine Aufbauhöhe von 3,5 m sowie einen Anteil von insgesamt 20 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten und einen Abstand von mindestens 2 m zu der jeweiligen nächstliegenden Gebäudeaußenwand haben.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können im SO und GE 1.1 ausnahmsweise zugelassen werden:

- **eingeschossige, umbaute Abstellanlagen für Einkaufswagen sowie für Fahrräder, deren Fläche jeweils 15 m² nicht überschreitet**
- **unterirdische Gebäudeteile, die mit dem Gebäude baulich verbunden sind und nicht mehr als 3 m vor die Baugrenze treten sowie jeweils eine Länge von 5 m nicht überschreiten**
- **an der Ulmenstraße nur in Verbindung mit Hauseingängen ein Vordach je Gebäude, das die Baugrenze um nicht mehr als 4,5 m überschreitet, und dessen Fläche außerhalb der Baugrenzen höchstens 100 m² beträgt**
Werbeanlagen im Sinne der Ziffer 10.1.

Hinweis:

Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass im Hinblick auf öffentliche Belange (wie geordnete städtebauliche Entwicklung, menschenwürdige Umwelt, Sicherheit, Vermeidung von Verunstaltung, Einklang mit der Umgebung) keine Bedenken bestehen.

**4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Abweichend von § 6 Abs. 5 BauO NRW 2018 wird die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet allgemein mit 0,2 H, mindestens jedoch 3 m festgesetzt.

**5. Stellplätze und Garagen
(§ 12 BauNVO)**

Im Sondergebiet SO sowie im Gewerbegebiet GE1.1 sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig sowie oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

**6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 6.1 Die mit GL festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Dieses Gehrecht kann auf die Öffnungszeiten der im Sondergebiet SO sowie im Gewerbegebiet GE1.1 ansässigen Betriebe und Anlagen zeitlich beschränkt werden. Die mit GL festgesetzte Fläche ist ferner mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.**
- 6.2 Die mit GFL1 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke im Sondergebiet SO und im GE 1.1 zu belasten.**
- 6.3 Die mit GFL2 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke im Gewerbegebiet GE1.1 zu belasten.**

- 6.4 Die mit GFL3 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke im Sondergebiet (SO) zu belasten.**
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Nr. 13 a) und b) und § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- 7.1 Vermeidung von Vogelschlag**
Das Risiko der signifikanten Erhöhung von Vogelkollisionen an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen ist im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu minimieren. Zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos ist der von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebene Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) zu beachten.
- Sofern zusammenhängende Glas- und Fassadenflächen, wie beispielsweise nebeneinanderliegende Büfenster, Terrassentüren und/oder spiegelnde, transparente und reflektierende Fassaden vorgesehen sind, die geeignet sind, Vögeln eine nicht vorhandene Durchflugsmöglichkeit zu suggerieren (zum Beispiel durch die Spiegelung von Gehölzstrukturen, Wasserflächen, freiem Himmel), sind vorsorglich Maßnahmen nach dem jeweils bei Eingang des Bauantrags vorliegenden Stand der Technik zu treffen.
- Bei den Glas- und Fassadenelementen ist der Außenreflexionsgrad grundsätzlich auf maximal 15 % zu beschränken. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogelauge sichtbar zu machen und die nachweislich das Vogelschlagrisiko auf unter 10 % reduzieren. Dies können beispielsweise transluzente, mattierte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, die Gliederung der Fassade oder ein mehrschichtiger Fassadenaufbau sein. Geeignete Materialien werden im von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebenen Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) benannt. Es können auch andere Materialien verwendet werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Artenschutz nachgewiesen wird, dass mit diesen die beschriebenen Anforderungen an die Vermeidung von Vogelschlag erreicht werden können.
- Ein mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmen- und Monitoringkonzept ist vorzulegen.
- 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 8.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile**
Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-5 sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreien oder Bauvorhaben mit Genehmigungsfreistellung zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ist nach DIN 4109 bei der Ausführungsplanung der maßgebliche Außenlärmpegel heranzuziehen, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurde, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen

der Lärmsituation vorliegen. Als Mindestanforderung ist hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

8.2 Verkehrslärm – passive Schallschutzmaßnahmen

8.2.1 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von ≥ 63 dB(A) tags oder ≥ 55 dB(A) nachts), ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

8.2.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen (B)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung B gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von ≥ 68 dB(A) tags), ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur und Kennzeichnung besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

8.2.3 Ausnahmen

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 8.2.1 und 8.2.2 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme vorliegen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen

9.1.1 Baumpflanzungen entlang der Ulmenstraße

Entlang der Ulmenstraße sind in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 10 Einzelbäume einer Art anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Stammumfang 20 bis 25 cm gemessen in 1 m Höhe).

9.1.2 Baumpflanzungen entlang der Straße An der Piwipp

Entlang der Straße An der Piwipp sind in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 2 Einzelbäume einer Art anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Stammumfang 20 bis 25 cm gemessen in 1 m Höhe).

9.1.3 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen

Südlich der Straße An der Piwipp ist in jeder zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen jeweils 1 Einzelbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Hochstamm (4-Mal verpflanzt) aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, Stammumfang 20 bis 25 cm gemessen in 1 m Höhe). Es sind Bäume einer Art zu verwenden.

9.1.4 Begrünung von Stellplätzen

Je angefangene 7 oberirdische und nicht überdachte Stellplätze ist je 1 Einzelbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Stammumfang 20 bis 25 cm gemessen in 1 m Höhe). Je Baugrundstück sind Bäume einer Art zu verwenden. Die Festsetzung gilt nicht auf Flächen, die wegen vorhandener Bodenverunreinigungen dauerhaft versiegelt bleiben müssen.

9.1.5 Für alle vorgenannten Festsetzungen gilt ferner das Folgende:

Die Mindestgröße offener, unversiegelter Bodenfläche pro Baum muss mindestens 12,5 m² betragen. Die Pflanzgrubengröße muss pro Baum mindestens 36,0 m³ betragen.

9.2 Dachbegrünung

9.2.1 Gewerbegebiete

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation (einfach) intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 50 cm zuzüglich Dränschicht betragen.

Wenn Anforderungen des Brandschutzes, der Haustechnik oder der Energiebilanz dies notwendig machen, können Abweichungen von der obenstehenden Begrünungspflicht als Ausnahmen zugelassen werden. Der Mindestanteil der (einfach) intensiven Begrünung muss jedoch 10 % der Dachfläche betragen. Hierbei sind die nicht (einfach) intensiv begrüneten Flächenanteile unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der extensiv begrüneten Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm zuzüglich Dränschicht betragen.

9.2.2 Sondergebiet

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen auf mindestens 10 % ihrer Fläche mit einer standortgerechten Vegetation (einfach) intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 50 cm zuzüglich Dränschicht betragen. Die nicht (einfach) intensiv begrüneten Flächen sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der extensiv begrüneten Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm zuzüglich Dränschicht betragen.

9.2.3 Ausnahmen

Von der Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Ziffer 9.2.1 und 9.2.2 ausgenommen sind bis zu einem Anteil von höchstens 40% der jeweiligen Dachfläche:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- verglaste Flächen,
- technische Aufbauten.

Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

9.3 Tiefgaragenbegrünung

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen, soweit sie nicht durch Gebäude oder andere zulässige Nutzungen überbaut werden, ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich Dränschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm zuzüglich Dränschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages aktuellen Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

9.4 Fassadenbegrünung

9.4.1 Gewerbegebiete

Die Fassaden von Gebäuden sind mit Ausnahme von Fenstern, anderen Belichtungsflächen, Balkonen, Türen und Lüftungseinrichtungen, sowie unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen, mit einer Kletterpflanze je laufendem Meter Wand bei Selbstklimmern bzw. mit einer Kletterpflanze je zwei laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Anforderungen des Brandschutzes, der Haustechnik oder der Energiebilanz dies notwendig machen. Dabei ist ein Mindestanteil der Fassadenbegrünung von 20 % der Längenausdehnung jedes Gebäudes, gemessen in der Abwicklung über alle Außenwände, einzuhalten.

9.4.2 Sondergebiet

Die Fassaden von Gebäuden sind an den Gebäudefronten, die an den mit der Liniensignatur (<->) und dem Textzusatz „FB“ gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 45 Grad zu diesen stehen auf einer Länge von insgesamt mindestens 120 m, unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen, mit einer Kletterpflanze je laufendem Meter Wand bei Selbstklimmern bzw. mit einer Kletterpflanze je zwei laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

9.5 Grundstücksbegrünung

Mindestens 10 % der Fläche eines jeden Grundstücks sind strukturreich mit Gräsern, Stauden und Sträuchern zu begrünen.

9.6 Die unter den Nummern 9.1 bis 9.5 festgesetzten Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Bepflanzungen sind mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf abzustimmen.

Detaillierte Empfehlungen für die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sind für die Baugenehmigungsverfahren dem Grünordnungsplan, der zu diesem Bebauungsplan erarbeitet wurde, zu entnehmen.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW 2018)

10.1 Werbeanlagen

a) Werbeanlagen sind gemäß den nachfolgenden Bestimmungen an den Fassaden der Gebäude zulässig, in denen das Produkt oder die Leistung, für die geworben wird, angeboten bzw. erbracht wird (Ort der Leistung):

- **Werbeanlagen dürfen jeweils bei Gebäuden mit Flachdach über die Oberkante der Attika, bei geneigtem Dach über die Traufkante, nicht nach oben hinausragen.**
- **Je Betriebsstätte oder Gebäude sind zulässig:**
 - o **Eine Werbefläche je Fassade/ Ansichtsseite mit einer Größe von bis zu 500 cm Breite x 150 cm Höhe oberhalb des Erdgeschosses,**
 - o **eine Werbefläche mit einer Größe von bis zu 300 cm Breite x 150 cm Höhe je Fassade/ Ansichtsseite und je Hauseingang im Erdgeschoss.**
- **Befinden sich mehrere Betriebsstätten in einem Gebäude, so sind deren Werbeanlagen in Gemeinschaftsanlagen, die den obenstehenden Bestimmungen über die Größe und den Anbringungsort entsprechen müssen, zusammenzufassen.**
- **Für Einzelhandelsbetriebe, Veranstaltungsstätten und andere Betriebe mit vergleichbarem Publikumsverkehr sind bis zu 10 Plakatwechselrahmen/ Plakattafeln mit einer Größe von bis zu 120 cm * 900 cm in Hoch- oder Querformat an der Erdgeschossfassade zulässig.**

b) Je Grundstückszufahrt ist eine Werbeanlage zulässig. Ihre Höhe darf 400 cm und ihre Fläche darf 8 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen mehrerer Betriebsstätten an einer Zufahrt sind zu einer Gemeinschaftsanlage zusammenzufassen.

c) Je Grundstück können bis zu 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 450 cm als Ausnahmen zugelassen werden.

d) Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- **Blinklichtanlagen,**
- **Wechsellichtanlagen,**
- **Lauflichtanlagen,**
- **Projektoren und Monitore aller Art,**
- **Angestahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird,**
- **Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und Kombinationen solcher Anlagen.**

II. Kennzeichnungen

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte mit den Kataster-Nummern 1870 (teilweise), 3868 und 3874. Die betroffenen Flächen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch Kreuzschraffur (X X X X) gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 698), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 409), ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, die die nach § 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

IV. Hinweise**1. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung**

Die abwassertechnische Erschließung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) ist durch die vorhandenen Mischwasserkanäle An der Piwipp sowie in der Ulmenstraße gesichert.

2. Standorte für Transformatoren

Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

3. Löschwasserversorgung

Der Grundschatz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

4. Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

5. Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Gestaltung und die Bepflanzung konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein qualifiziertes Fachbüro mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf abzustimmen.

6. Dach- und Tiefgaragenbegrünungen

Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, in der bei Einreichung des Bauantrages aktuellen Fassung auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

7. Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind die Vorgaben des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf in Bezug auf Baumarten und Baumgruben zu beachten.

8. Artenschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden.

Vor dem eigentlichen Rückbau sind vorhandene Spaltenverstecke vorsichtig händisch zu öffnen, um eine Tötung von gegebenenfalls dahinter befindlichen Fledermäusen zu vermeiden. Der Rückbau ist mit größtmöglicher Sorgfalt, möglichst schrittweise durchzuführen, sodass potenziell hinter den Verkleidungen befindliche Fledermäuse nicht verletzt oder getötet werden können und ihnen die Möglichkeit zur Flucht gewährt wird. Sollten

während der Abbrucharbeiten Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Düsseldorf abzustimmen. Gegebenenfalls sind Quartierverluste auszugleichen.

Sollten Rodungsarbeiten nur während der allgemeinen Vogelbrutzeit durchgeführt werden können, ist ein begründeter Antrag auf Befreiung von § 39 Abs 5 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Die entsprechenden Strukturen (Gebäude, Gehölze) sind kurz vor Entfernung durch biologisches Fachpersonal auf ein aktives Brutgeschehen zu überprüfen. Bei einem Vorhandensein von Nestern mit Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln ist das Vorhaben aufzuschieben, bis die Jungvögel das Nest verlassen haben. Gegebenenfalls sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Düsseldorf artentsprechende, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu veranlassen, die ein Eintreten von Verbotstatbeständen verhindern können.

Zum allgemeinen Schutz von Insekten, die die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel darstellen, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtkörpern ausgestattet werden.

9. **Urbane Sturzfluten und Starkregen**
Das Plangebiet kann durch Urbane Sturzfluten und Starkregen betroffen sein, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher Maßnahmen gegen die Folgen von Urbanen Sturzfluten und Starkregen erneut zu prüfen.
10. **Luftreinhalteplan und Umweltzone**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplans und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.
11. **Feste Brennstoffe**
Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumbefeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorf Festbrennstoffverordnung – FBStVO in der derzeit gültigen Fassung).
12. **Denkmalschutz/ Archäologische Bodenfunde**
Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen hingewiesen.
13. **Richtfunk**
Die Richtfunkverbindungen 306554121 und 306554426 sind inklusive eines horizontalen Schutzkorridors von 30,0 m als hinweisende Darstellung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Richtfunkverbindungen befinden sich in einem vertikalen Korridor von 17,0 m bis 49,0 m über Grund. Bei Bautätigkeiten ist darauf zu achten, dass zum Beispiel Kräne und Bauhilfseinrichtungen innerhalb dieses Korridors nicht die Richtfunkverbindungen stören.
14. **Bauwasserhaltung**
Das Plangebiet liegt im Randbereich einer großflächigen Verunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW). Bei einem Eingriff in den Grundwasserkörper ist sicherzustellen, dass keine horizontale oder vertikale Verlagerung der Verunreinigung erfolgen. Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen oder sonstigen Grundwasserentnahmen sind daher gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit den Grundwasserverunreinigungen erforderlich. Bei einem Eingriff in den Grundwasserkörper können erhöhte Aufwendungen zur Abreinigung von verunreinigtem Grundwasser anfallen.

- 15. Grundwassermessstellen**
Im Plangebiet befinden sich die Grundwassermessstellen 10848 und 10849. Diese sind zu erhalten bzw. im Falle einer Zerstörung in Absprache mit dem Umweltamt zu ersetzen.
- 16. Aufhebung des bisherigen Planungsrechts**
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird jeweils ein Teil des bisher gültigen Bebauungsplanes Nummer 5480/17 (übergeleiteter Durchführungsplan) sowie der Fluchtlinienpläne 5480/04, 5480/08, 5480/11 und 5481/06 durch neues Planungsrecht aufgehoben.