

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW 2018 S. 421).

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

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet SO „Bau- und Gartenfachmarkt“ (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Absatz 3 BauNVO)

Zweckbestimmung

Das Sondergebiet SO ermöglicht die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes.

Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist ein Bau- und Gartenfachmarkt mit integriertem Gastronomiebetrieb und mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 19.100 m².

Kernsortiment

Als Kernsortiment des Bau- und Gartenfachmarktes sind die gemäß der nachfolgend abgebildeten Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 unter Nummer 3 und 4 aufgeführten baumarkt- und gartenmarktspezifischen Sortimente und die unter Nummer 7 aufgeführten Sortimente zulässig.

Dabei darf das gartenmarktspezifische Sortiment gemäß Nummer 4 der Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 insgesamt maximal 5.300 m² Verkaufsfläche betragen.

Nicht zentrenrelevante Randsortimente

Als nicht zentrenrelevante Randsortimente sind ausschließlich folgende Sortimente, die in der Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 unter Nummer 5 und 6 als nicht zentrenrelevant eingestuft sind, jeweils bis zur aufgeführten maximalen Verkaufsfläche zulässig:

Sortimente	Laufende Nummer gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste 2016	maximale Verkaufsfläche
Beleuchtungskörper und Lampen	5.4	600 m ²
Kfz-Teile und -zubehör inklusive Anhänger	6.2	150 m ²
Fahrradzubehör	Teilsortiment von 6.4	50 m ²

Zentrenrelevante Randsortimente

Als zentrenrelevantes Randsortiment sind ausschließlich folgende Sortimente, die in der Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 unter Nummer 1 und 2 als zentrenrelevant eingestuft sind, jeweils bis zur angeführten maximalen Verkaufsfläche zulässig:

Sortimente	Laufende Nummer gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste 2016	maximale Verkaufsfläche
Backwaren und Getränke	Teilsortiment von 1.1	100 m ²
(Schnitt-) Blumen	1.5	300 m ²
Wohnaccessoires, Dekorationsartikel	Teilsortiment von 2.2.1	200 m ²
Haus- und Heimtextilien	2.2.2	300 m ²
Glas, Porzellan, Keramik	2.2.3	100 m ²
Kunst, Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe	Teilsortiment von 2.2.5	250 m ²

Das zentrenrelevante Randsortiment darf insgesamt maximal in Summe 1.250 m² Verkaufsfläche betragen (absolute Begrenzung), maximal jedoch 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenfachmarktes (relative Begrenzung).

Als ergänzende Nutzungen sind nur zulässig, jeweils soweit sie dem Bau- und Gartenfachmarkt zugehören:

- Büroräume,
- Neben- und Sozialräume,
- Lagerräume und Lagerflächen, Flächen für die Anlieferung,
- Tiefgaragen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten.

Pylon

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „Pylon“ ist ausschließlich ein Werbepylon zulässig.

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 in Verbindung mit § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, von denen keine erheblichen Luftverunreinigungen, zum Beispiel Gerüche, Gase oder Stäube ausgehen,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden) mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m².

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,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Vergnügungsstätten, Bordelle,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den zulässigen Nutzungen aufgeführt sind.

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
1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf) 1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel) 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel 1.5 (Schnitt-) Blumen 1.6 Zeitungen, Zeitschriften	3. Baumarktspezifische Kernsortimente 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
2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf) 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 Sanitätswaren 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)	4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente 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>2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik</p> <p>2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte</p> <p>2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel</p> <p>2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf</p> <p>2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren</p> <p>2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Speichermedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware)</p> <p>2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren</p> <p>2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Computer und Zubehör, unbespielte Speichermedien)</p> <p>2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik</p> <p>2.3.6 Sport- und Freizeitartikel</p> <p>2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf</p> <p>2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien</p>	<p>5. Möbel</p> <p>5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel</p> <p>5.2 Büromöbel und Büromaschinen</p> <p>5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt</p> <p>5.4 Beleuchtungskörper und Lampen</p> <p>5.5 Teppichböden und Teppiche</p> <p>5.6 Kinderwagen</p>
	<p>6. Fahrzeuge und Fahrräder</p> <p>6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunktionsbekleidung und Zubehör), Anhänger</p> <p>6.2 Kfz-Teile und -Zubehör</p> <p>6.3 Boote und Zubehör</p> <p>6.4 Fahrräder und Zubehör</p>
	<p>7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase</p>

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO)

Im festgesetzten Sondergebiet SO „Bau- und Gartenfachmarkt“ darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 in Verbindung mit Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen GRZ von 0,9 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen
(§§ 16 und 18 BauNVO)

Die festgesetzten Höhen im Sondergebiet beziehen sich auf den Bezugspunkt 1 (BP 1).

Die festgesetzten Höhen im Gewerbegebiet beziehen sich auf den Bezugspunkt 2 (BP 2).

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 nicht überschreiten und einen Abstand von mindestens 2 m zu der jeweiligen nächstliegenden Gebäudeaußenwand haben.

Im Bereich der südwestlichen Baugrenze (Südwestfassade) im SO „Bau- und Gartenfachmarkt“ darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe zum Zwecke der Anbringung von Werbeanlagen auf eine Länge von maximal 45 m bis maximal 4 m überschritten werden.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „Pylon“ ist ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 26 m über BP 1 (Bezugspunkt 1) zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Rampen, Treppenanlagen, Treppenräume und Vordächer,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für die Kleintierhaltung,
- Anlagen für regenerative Energieversorgung,
- eingeschossige, umbaute Abstellanlagen für Fahrräder,
- Tiefgaragen sowie Zufahrten zu Tiefgaragen und
- unterirdische Gebäudeteile.

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.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 a BauGB)

Abweichend von § 6 Absatz 5 BauO NRW wird eine Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet mit 0,25 H festgesetzt.

6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sowie innerhalb der überbaubaren Flächen ober- und unterirdisch zulässig.

Im Sondergebiet SO „Bau- und Gartenfachmarkt“ sind oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

7.1 Die im Plan mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

7.2 Die im Plan mit GFL 1 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

7.3 Die im Plan mit GFL 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen **(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)**

8.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bzw. bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen.

8.2 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° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (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.

8.3 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, 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.

8.4 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenbares Fenster oder eine offenbare Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) am Tag verfügt.

8.5 Ausnahmen

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 8.2 bis 8.4 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 Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme vorliegen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB)

9.1 Begrünung der Baugebiete

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen dauerhaft zu begrünen. Der Anteil der Strauchpflanzungen muss mindestens 20 % der Mischvegetation umfassen.

Je angefangene 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum II. Ordnung, Stammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.

9.2 Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und Feuerwehraufstellflächen

Je 8 oberirdische, offene Stellplätze ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Endhöhe zwischen 12 – 16 m, siehe Vorschlagsliste im GOP) mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe in einer offenen Baumscheibe zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe muss 12 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit Rasen, Bodendeckern, Blütensträuchern und sonstiger Bepflanzung zu begrünen.

Oberirdische Stellplätze und erforderliche Feuerwehraufstellflächen außerhalb der befestigten Fahrgassen und Bewegungsflächen sind so zu gestalten, dass sie jeweils über einen begrünnten Anteil von mindestens 30 % verfügen.

9.3 Pflanzstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinien

Innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind geschnittene Hecken, mindestens 4 Pflanzen pro laufendem Meter, zu pflanzen.

Innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens entlang der Straßenbegrenzungslinie Zum Gut Heiligendonk sind zusätzlich 20 Säulenbäume (*Carpinus betulus* „Fastigiata“ oder „Frans Fontain“ / *Quercus palustris* „Fastigiata Koster“ oder „Green Pillar“), Stammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Von den im Plan entlang der Straßenbegrenzungslinien festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Flächen für erforderliche Ein- und Ausfahrten sowie Flächen für Zufahrtsbeschilderungen und Fahnenmasten ausgenommen.

9.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind – unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen – mit einer standortgerechten Vegetation extensiv und dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind, wobei jedoch ein Begrünungsanteil von 70 % je Dachfläche erreicht werden muss. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

9.5 Begrünung von Tiefgaragen bzw. unterirdischen Gebäudeteilen

Unterbaute Grundstücksflächen – soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden – sind zur Erhöhung des Grünflächenanteils als Vegetationsflächen mit einer Substratüberdeckung von mindestens 80 cm, bei Baumpflanzung von mindestens 130 cm zuzüglich Drainschicht auszubilden. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.

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

10.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Gebäude zulässig, in denen das Produkt oder die Leistung, für die geworben wird, angeboten bzw. erbracht wird.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

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

Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.

Im SO ist im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „Pylon“ ausschließlich ein freistehender Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 26 m über BP 1 (Bezugspunkt 1) zulässig.

Im SO sind ausnahmsweise zulässig:

- Fahnenmasten und Hinweisbeschilderungen für Zufahrten außerhalb der überbaubaren Flächen,
- Großplakatwände innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, wenn die Gesamthöhe der Werbeanlage die Gebäudehöhe nicht überschreitet.

10.2 Einfriedungen

10.2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Theodorstraße und Am Hülserhof sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m in den festgesetzten Pflanzflächen mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

10.2.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Zum Gut Heiligendonk sind zwischen der festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrt LKW-Anlieferung Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 4,5 m in den festgesetzten Pflanzflächen mit einem Mindestabstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

10.2.3 Grundstückseinfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken sind entweder als Heckenpflanzung oder als flächig mit Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu bepflanzende Zäune zulässig.

10.2.4 Unmittelbar entlang der mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sind keine Einfriedungen zulässig.

II. Kennzeichnungen

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

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet mit einer kleinen Teilfläche die Altablagerung mit der Kataster-Nummer 11.181. Die betroffenen Flächen sind gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB durch Kreuzschraffur (X X X X) gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bauschutzbereich ist hier ab einer Höhe von 51 m ü. NN betroffen.

Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, ergebende Beschränkungen.

Bauvorhaben, die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die die vorgegebene Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

2. Anlagenschutz gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz

Bauvorhaben, die eine Höhe von 72 m ü. NN überschreiten, sollten zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorgelegt werden.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet wurden umfangreiche archäologische Untersuchungen durchgeführt. Sollten darüber hinaus bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DschG NRW) zu beachten.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde ist die Stadt Düsseldorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäler und Entdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittel

Vor Baubeginn müssen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Baugeländeteilflächen mit ferromagnetischen Sonden überprüft werden. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie zum Beispiel Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Sofern auf den zu überprüfenden Flächen Auffüllungen oder Aufschüttungen vorhanden sind, sind diese bis auf den gewachsenen, sauberen Boden abzuschleifen.

3. Begrünungen

Die Begrünungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungen sind gemäß den aktuellen FLL-Richtlinien (FLL = FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V., Bonn) oder gleichwertig auszuführen.

- FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ (Teil 1 und 2)
- FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“
- FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen“

Der Nachweis über die Erfüllung der getroffenen Festsetzungen, die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung sind in einem Freiflächenplan zusammen mit dem Bauantrag zur Prüfung vorzulegen. Nach fachkundiger Prüfung werden diese Anlagen Bestandteil der Baugenehmigung.

4. **Artenschutz**

Unvermeidbare Rodungen von Bäumen und Gehölzen müssen im Sinne von § 39 BNatSchG außerhalb des Schutzzeitraumes 1. März bis 30. September ausgeführt werden. Müssen Fällmaßnahmen innerhalb des oben genannten Zeitfensters erfolgen, ist eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und eine biologisch-ökologische Begleitung der Fällungen notwendig.

5. **Ferngasleitungen DN 400 und DN 600**

Im Plangebiet verlaufen randlich parallel zum Verlauf der Straße Am Hülserhof bzw. Theodorstraße Ferngasleitungen (DN 400 und DN 600). Ein 4 m breiter, beiderseits der Mittelachse der Leitungstrassen liegender Schutzstreifen ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers belastet (siehe I. Punkt 7). Die Leitungstrassen bzw. Schutzstreifen liegen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen des Leitungsbetreibers sind zu beachten.

6. **Richtfunkverbindungen**

Im Plangebiet (SO Bau- und Gartenfachmarkt) verlaufen die Richtfunkverbindungen 306552569 und 306552570 in einem vertikalen Korridor zwischen 45 m und 75 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Schutzkorridore hineinragen.

V. **Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird ein Teil des bisher gültigen Bebauungsplanes Nummer 5682/013 durch neues Planungsrecht überlagert.

Stand: Offenlage gem. § 3 Absatz 2 BauGB