

Stand 10.06.2021

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).

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.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 Zulässig sind ab dem ersten Obergeschoss:

- nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Im Erdgeschoss sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste, Nachbarschaftsläden ("Convenience Stores") mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 400 m², Gastronomiebetriebe, soziale, kulturelle, sportliche und kirchliche Einrichtungen zulässig.

Ausnahme sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig.

1.3 Unzulässig sind in allen Geschossen:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 1 bis 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste mit Ausnahme von Nachbarschaftsläden ("Convenience Stores") mit maximal 400 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste mit Ausnahme im Erdgeschoss
- Tankstellen

Stand 10.06.2021

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen
- Sexshops

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, Zoartikel 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 Sanitärwaren 2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf 2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten, Dekorationsartikel 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und	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

Stand 10.06.2021

<p>Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen)</p> <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>4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser</p> <p>4.3 Garten- und Balkonmöbel</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. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 2.1 Stellplätze sind ausschließlich in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) zulässig.
- 2.2 Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten sind nur in dem als Ein- und Ausfahrtsbereich gekennzeichneten Bereich zulässig.

Stand 10.06.2021

3. Technikaufbauten (§ 16 und § 18 BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)

- 3.1** Technikaufbauten sind an den zu den öffentlich nutzbaren Flächen ausgerichteten Fassaden mindestens um die Höhe des Aufbaus von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.
- 3.2** Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 30% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Dabei werden die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Wind- oder Solarenergie nicht mitgerechnet.
- 3.3** Technikaufbauten sind in einem einheitlichen Material und Farbton einzuhausen. Ausnahmen hiervon sind nur für Anlagen zur Fassadenreinigung im Ruhezustand (z.B. Kräne und Kranausleger), für Anlagen zur Erzeugung von Wind- oder Solarenergie sowie für einzelne Lüftungsauslässe/-rohre zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 19 BauNVO)

Das Grundstück darf durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 unterbaut werden.

5. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 23 BauNVO)

- 5.1** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden für betriebsnotwendige bauliche Anlagen wie z.B. Lüftungsschächte/-rohre, Terrassen, Hochbeete, Stützmauern, Rampen/Treppenanlagen, Anlagen zum Windschutz und zur Belichtung, Stadtmöblierung (z.B. Bänke), Fahrradabstellplätze inkl. Ladeinfrastruktur für Elektrofahrräder und Brunnen.
- 5.2** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen zulässig.
- 5.3** Für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen für den
- Abschnitt A - B 0,15 H

6. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit GF bezeichneten Flächen wird ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Stand 10.06.2021

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm

7.1 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 DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tageszeitraum und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

7.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen und Übernachtungsräumen in 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 und Übernachtungsräume 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.

7.3 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 Fassadenabschnitte bis zu einer Höhe von 55 m ü. NHN (OK 4. OG) 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.

Stand 10.06.2021

- 7.4 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 7.2 bis 7.3 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde 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.

Schutzvorkehrungen bei Garagen

- 7.5 Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (z.B. MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO₂ für das Jahresmittel von 33,9 µg/m³ eingehalten wird.

8. **Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 8.1 **Dachbegrünung**

Innerhalb des GEe sind mindestens 400 m² der Dachflächen unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv mit kleinen Bäumen, Sträuchern und bodendeckender Begrünung zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 80 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Das Dachbegrünungssubstrat für die Intensivbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen (vgl. Hinweise).

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassenflächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. Die Dachbegrünungsfläche von mindestens 400 m² ist aber in jedem Fall nachzuweisen.

Stand 10.06.2021

8.2 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Baumpflanzungen

Innerhalb des Plangebietes sind auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen mindestens 12 mittelgroßkronige Laubbäume II. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 30-35 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Standorte für Baumpflanzungen sind mit einer mindestens 130 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen. Das Dachbegrünungssubstrat für die Tiefgaragenbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (vgl. Hinweise).

8.3 Pflege und Erhalt

Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle jeglicher Art sind zu ersetzen.

9. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

9.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad zulässig.

9.2 Absturzsicherungen von Dachterrassen sind im gestalterischen Zusammenhang mit der Fassade herzustellen. Gesonderte Gestaltungselemente sind transparent auszuführen und deutlich von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

9.3 Einfriedungen sind unzulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Risikogebiet gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter <http://www.flussgebiete.nrw.de> verwiesen.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altablagerung / Altstandorte

Nach dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altablagerung AA 49 und die Altstandorte 9749 und 9909. Aufgrund der flächigen Auffüllungen werden diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als 'Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind' gekennzeichnet.

IV. Hinweise

Hochwasserschutz

Empfindliche bauliche Nutzungen und Anlagen, Gefahrgüter etc. sind so anzuordnen, dass sie ausreichend gegen Hochwasser geschützt sind.

Grundwasser

Im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ist im Falle der Erforderlichkeit einer Grundwasserhaltung während der Bauzeit und für die Errichtung eines Sperrbauwerkes eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Prüfung der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit erfordert gutachterliche Bewertungen und Modellierungen. Inhalt und Umfang sind zuvor mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf abzustimmen.

Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Nachfolgende Erdarbeiten sind mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird hingewiesen.

Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn).

Begrünungsmaßnahmen

Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Landeshauptstadt Düsseldorf,

Stand 10.06.2021

Untere Naturschutzbehörde (Garten-, Friedhofs- und Forstamt), abzustimmen. Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

Standorte für Transformatoren

Zur Verwirklichung der geplanten Nutzungen wird die Einrichtung einer Trafostation erforderlich. Der Standort ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

Leitungsrecht

Das im Bebauungsplan Nr. 5275/15 festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG wurde im Rahmen von vertraglichen Regelungen in die öffentliche Verkehrsfläche der Franziusstraße verlegt.

Gebäudehöhen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Planzeichnung maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) in Metern über NHN festgesetzt. Technikaufbauten dürfen die maximalen Gebäudehöhen nicht überschreiten. Eine Überbauung des obersten Vollgeschosses in Form von gestalterischen Elementen (bspw. Dachbügel) ist bis zu den im Plan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen zulässig. Weiterhin wird eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern über NHN (äußerer Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) festgesetzt.

Gestaltung baulicher Anlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten wird durch die Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten für den Bereich des Medienhafens in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Werbeanlagensatzung Medienhafen) vom 21. März 2003 geregelt.

Die Zulässigkeit der Verwendung von Licht als Gestaltungselement wird durch die 'Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über den Umgang mit gestalterischem Licht' vom 26. Juli 2004 geregelt.

Windkomfort

Zur Verbesserung des Windkomforts sind windkomfortverbessernde Maßnahmen vorzusehen. Art und Umfang der Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Vogelschlag

Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfasaden oder -elementen erhöht sich das Kollisionsrisiko für Vögel stark. Dem erhöhten Risiko von Vogelschlag ist gemäß Paragraph 44 BNatSchG durch die Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen.

Stand 10.06.2021

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 der Bundesrepublik Deutschland. Der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten) entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

V. Bisher gültiges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 5275/15.