

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S. 1086).

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

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet SO „Bau- und Gartenfachmarkt“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1. Zweckbestimmung

Das sonstige Sondergebiet SO „Bau- und Gartenfachmarkt“ dient der Ansiedlung eines oder mehrerer großflächiger Bau- und Gartenfachmärkte.

1.2. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind Bau- oder Gartenfachmärkte mit einer maximalen Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,3230.

Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment

Als nicht zentrenrelevantes Kernsortiment sind die gemäß Düsseldorf Sortimentsliste 2016 unter Nr. 3 und 4 aufgeführten baumarkt- und gartenmarktspezifischen Sortimente sowie die unter Nr. 6 aufgeführten Wz-spezifischen Sortimente bis zu einer maximalen Verkaufsflächenzahl von insgesamt 0,2730 zulässig.

Nicht zentrenrelevantes Randsortiment

Als nicht zentrenrelevantes Randsortiment sind ausschließlich folgende Sortimente, die in der Düsseldorf Sortimentsliste 2016 unter Nr. 5 und 6 als nicht zentrenrelevant eingestuft sind, jeweils bis zur aufgeführten maximalen Verkaufsflächenzahl zulässig:

Nicht zentrenrelevante Randsortimente	Lfd. Nr. gem. Düsseldorf Sortimentsliste 2016	Maximale Verkaufsflächenzahl
Wohn- und Küchenmöbel	5.1	0,0077
Teppichböden und Teppiche	5.1	0,0011
Beleuchtungskörper und Lampen	5.4	0,0111
Fahrräder und Zubehör	6.4	0,0006

Zentrenrelevantes Randsortiment

Als zentrenrelevantes Randsortiment der Bau- und Gartenfachmärkte sind ausschließlich folgende Sortimente, die in der Düsseldorf Sortimentsliste 2016 unter Nr. 1 und 2 als zentrenrelevant eingestuft sind, jeweils bis zur aufgeführten maximalen Verkaufsflächenzahl zulässig:

Zentrenrelevante Randsortimente	Lfd. Nr. gem. Düsseldorf Sortimentsliste 2016	Maximale Verkaufsflächenzahl
Tiere und Tiernahrung, Zoartikel	1.4	0,0124
Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle und Nähmaschinen)	2.2.2	0,0012
Glas, Porzellan und Keramik	2.2.3	0,0075
Kunst, Bilder, Kunstgewerbe	Teilsortiment von 2.2.5	0,0017
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte, Wohnaccessoires	2.2.1 und 2.2.5	0,0034
Bastelartikel und Spielwaren	2.3.1	0,0009
Arbeitsbekleidung	Teilsortiment von 2.1.1	0,0005
Backwaren/Getränke (Stehtafel)	Teilsortiment von 1.1	0,0011

1.3. Relative Begrenzung zentrenrelevanter Randsortiment

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl für zentrenrelevante Randsortimente gemäß Düsseldorf Sortimentsliste 2016, (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.5) darf in Summe maximal 0,0295 betragen (Begrenzung in Bezug auf das Baugrundstück), maximal jedoch 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

1.4. Verkaufsflächenzahl

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter an Verkaufsfläche (Kernsortimente einschließlich Randsortimente) je Quadratmeter Baugrundstück im Sinne von Paragraph 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Quadratmeterzahl der Fläche des Baugrundstücks im Sinne von Paragraph 19 Abs. 3 BauNVO, mit der Verkaufsflächenzahl zu multiplizieren. Verkaufsfläche im Sinne dieses Bebauungsplans ist die Fläche, die dem Verkauf dient und die der Kundschaft in der Regel zugänglich ist. Zu der Verkaufsfläche zählen auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entgorens des Verpackungsmaterials) sowie diejenigen Bereiche, die von der Kundschaft zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt und in denen das Personal die Ware abwirft und abpackt.

Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für die Kundschaft nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt sowie die reinen Lagerflächen.

In den Verkaufsflächen sind auch die Außenausstellungsflächen (480 m²) für Baustoffe und Garten (Gewächshäuser, Carports, Wintergärten, Musterzune und Erdspeicher) in den mit A „Außenzeigenebenen“ gekennzeichneten Flächen enthalten.

1.5. Düsseldorf Sortimentsliste 2016

Düsseldorf 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 (periodischer Bedarf)	Sortimente ohne Zentrenrelevanz Kernsortimente
1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	1.1 Nahrungsmittel und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel) 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zoartikel 1.5 (Schicht-) 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, Rolläden, Markisen etc.) 3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Ofen etc.) 3.4 Bad- und Sanitärerichtungen 3.5 Farben, Lacke und Tapeten 3.6 Bodenbeläge 3.7 Beschläge und Eisenwaren 3.8 Werkzeug, Geräte, Gerätschaften und Leihern
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 (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen) 2.2.2 Glas, Porzellan und Keramik 2.2.3 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilder rahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel 2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf 2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren 2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, beipielte Spielchermidien, Träner, Computerspiele, Computersoftware) 2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren 2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Computer und Zubehör, unbespielte Spielchermidien) 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	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 Terrassen, Wegen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen 4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser 4.3 Garten- und Balkonmöbel 5. Möbel 5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel 5.2 Büromöbel und Büromaschinen 5.3 Elektrogeräte 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, Motorradfunktionselektro (Computer und Zubehör), Anhänger 6.2 Kfz-Teile und -Zubehör 6.3 Boote und Zubehör 6.4 Fahrräder und Zubehör 7. Brennstoffe, Mineralerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1. Bezugspunkt

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NNH). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) baulichen Anlagen (GH max.) der baulichen Anlagen ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage einschließlich Attika maßgeblich.

2.2. Technische Anlagen und Dachaufbauten

Technische Anlagen und sonstige Dachaufbauten, die über die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen hinausgehen, sind ausnahmsweise zugelassen, wenn diese eine Aufbauhöhe von max. 2,5 m nicht überschreiten und einen Abstand zur Gebäudekante von max. 0,5 des Maßes der Höhenüberschreitung einhalten. Vom erforderlichen Abstand ausgenommen sind Lichtkuppeln und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ darf die festgesetzte östliche Baugrenze durch Bauteile wie Überdachungen und Vordächer um maximal 5 m auf einer Länge von in Summe maximal 15 m überschritten werden.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ sind Unterstände für Einkaufswagen (Einkaufswagen-Boxen) als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der mit St festgesetzten Stellplatzbereiche allgemein zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Außenausstellung (A) sind ausschließlich Ausstellungsobjekte (z.B. Musterzune, Gewächshäuser, Wintergärten, Fertiggaragen, Erdspeicher sowie Garten- und Baustoffausstellungsstücke) mit einer maximalen Höhe von bis zu 4 Metern allgemein zulässig.

6. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind im sonstigen Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Fahrradstellplätze sind allgemein zulässig.

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

Die im Plan mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Hinweise:

Der Umfang der erforderlichen Geh- und Fahrrechte ist in der Begründung unter Kapitel 6.7 näher erläutert. Es sind die Hinweise Ziffer 6 bis 8 zu berücksichtigen. Darüber hinaus finden die mit Versorgungsleitungen unterbauten GFL Flächen mit Ausnahme der Leitung zugehörigen Stationen nicht durch bauliche Anlagen überbaut oder mit verkehrenden Bäumen bepflanzt werden. Davon ausgenommen sind Stellplätze und flachwurzelnde Pflanzen.

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

8.1 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es ist insgesamt eine Fläche von mind. 15% der Gesamtfläche zu begrünen. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.

Je angefangene 250 m² ist mindestens ein mittelgroßkroniger Laubbaum 2. Ordnung (Stammumfang von 20 bis 25 cm gemessen in 1 m Stammhöhe oder vergleichbar und einer Endhöhe zwischen 10 m bis 20 m sowie Endbreite zwischen 6 m bis 15 m) zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen.

In der an die Verkehrsfläche im Norden anschließenden Pflanzfläche sind versägelte Flächen für die Anlage von notwendigen Fußwegen und die Feuerwehrrzufahrt auf einer Breite von maximal 5,0 m auf maximal 5% der Pflanzfläche zulässig.

8.2 Stellplatzbegrünung

Je angefangene 6 oberirdische Pkw-Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbaum II. Ordnung mit Stammumfang von 25 - 30 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) oder vergleichbar und einer Endhöhe zwischen 10 m bis 20 m sowie Endbreite zwischen 6 m bis 15 m zu pflanzen.

8.3 Dachbegrünung

Flachdächer und fach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht ist mit mindestens 8 cm Stärke auszuführen. Von der extensiven Begrünung ausgenommen sind verglaste Flächen (Oberlichter, Belichtungsbänder), Flächen von Revisions- und Wartungswegen sowie technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind und insgesamt 40% der Flachdachfläche nicht überschreiten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

8.4 Dauerhafter Erhalt der Bepflanzung

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

9.1 Bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter

Dauerhafte Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter, die nicht in Gebäude integriert sind, sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen einzufassen.

9.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von z. B. Örtzernen sowie die Installation von (elektrischen) (Schiebe-) Tor- und Türlagen zur Abgrenzung von Freiverkaufsflächen, Anlieferzonen und Lagerflächen, bis zu einer Höhe von 4,5 m zulässig.

9.3 Werbeanlagen

Im sonstigen Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

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

III. Kennzeichnungen

1. Altablagerungen

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung mit der Katasternummer 276.

2. Altstandorte

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern 1064 und 3945.

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes des Rheins. Es kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem mittleren Hochwasser (HQ100) überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwasserereignis- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

2. Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Düsseldorfer Flughafens. Dieser ist ab einer Höhe von 71 m über Normalnull (NN) betroffen. Bauliche Anlagen sowie Krane und andere erforderliche Bauhilfsanlagen, welche die genannte Höhe überschreiten, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung.

Die Bestimmungen des § 12 Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sind zu beachten.

IV. Hinweise

1. Urbane Sturzfluten und Starkregen

Das Plangebiet kann durch Urbane Sturzfluten und Starkregen betroffen sein, im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind daher Maßnahmen gegen die Folgen von Urbanen Sturzfluten und Starkregen erneut zu prüfen.

2. Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung 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)

3. Luftreinhalteplanung und Umweltzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplans und innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone von Düsseldorf.

4. Artenschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28. (29.) Februar des Folgejahres zulässig.

5. Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf ist zu beachten.

6. Gasversorgungsleitungen

Für die innerhalb des Plangebiets verlaufenden, festgesetzten Versorgungsanlagen und -leitungen DN 200 ST MD und DN 300 ST MD Gas sind die Bestimmungen und die Schutzanweisung des Betreibers der Versorgungsleitungen zu beachten.

7. Wasserversorgungsleitungen

Für die innerhalb des Plangebiets verlaufenden Wasserversorgungsanlagen und -leitungen GZ 63 PE-HD sowie der außerhalb des Plangebiets und mit ihrem Schutzabstand innerhalb des Plangebiets befindlichen Leitung GZ 63 sind die Bestimmungen und die Schutzanweisung des Betreibers der Versorgungsanlagen und -leitungen zu beachten.

8. Netstation

Für die im Norden des Plangebiets liegende Versorgungsanlage Netstation T 2998 zur Stromversorgung, sind die Bestimmungen und die Schutzanweisung des Betreibers der Netstation zu beachten.

9. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindflieger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdboden ist daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdboden sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.

10. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdungsöffnen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden und Befunden gemäß §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

V. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind:

- Bebauungsplan Nr. 4977/23
- Bebauungsplan Nr. 4977/33

Nebenzeichnung: im Sondergebiet Hinweise zu den Versorgungsstationen Maßstab 1 : 400

