

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch **das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)** ~~Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)~~, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644).

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 bereit gehalten.

## I. Textliche Festsetzungen

### 1.1 Gliederung des Gewerbegebietes -GE- (§ 8 i.V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß **Tabelle** Düsseldorfer **Sortiments** **Liste Punkte** Nr. 3 bis 7
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- 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

Nicht zulässig sind:

- Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen **I1** bis **VI6** der Anlage 1 der Abstandliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW.283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß **Tabelle** Düsseldorfer **Sortiments** **Liste Punkte** Nr. 1 und 2
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen

### 1.1.1 Erweiterter Bestandsschutz ( § 1 Abs. 10 BauNVO)

~~Für die bauliche Anlage und deren notwendigen Stellplätze, die sich auf der Teilfläche F 1 (TF1) im GE befinden, sind die Änderung und die Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes (Fa. LIDL), Aachener Straße 152, Gemarkung Unterbilk, Flur 18, Flurstück 408, der über eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> verfügt, um maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, auf eine Größe von 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.~~

**Auf der Teilfläche TF1, Aachener Straße 152, Gemarkung Unterbilk, Flur 18, Flurstücke 408, 454 und 455 sind die Erneuerung, die Änderung und die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes mit überwiegend Lebensmitteln zulässig.**

**Eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> um max. 200 m<sup>2</sup> auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> ist zulässig.**

### 1.2. Gliederung des eingeschränkten Gewerbegebietes -GEe- (§ 8 i.V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- nur Gewerbebetriebe gemäß § 6 (1) BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Lagerhäuser
- Anlagen für sportliche Zwecke
- 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

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten

### 1.2.1 Erweiterter Bestandsschutz ( § 1 Abs. 10 BauNVO)

~~Für die Teilfläche F 2 (TF2), Aachener Straße 170, Gemarkung Unterbilk, Flur 18, Flurstück 413 ist die im GEe sind im bestehenden Betriebsgebäude der Karosseriewerkstatt (Fahrzeugbau Thömmes), Aachener Straße 170, Gemarkung Unterbilk, Flur 18, Flurstück 413, Erneuerungen der Karosseriewerkstatt vorhandener Anlagen allgemein zulässig. Änderungen~~

und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass keine ~~wesentlichen Störungen im Baugebiet verursacht werden~~, **auf dem Baugrundstück keine wesentlichen Störungen verursacht werden.**

### 1.3 Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel und Büronutzung - SO - (§ 11 BauNVO)

#### Allgemeine Zweckbestimmung

Das Sondergebiet dient vornehmlich zur Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie von Büronutzungen und Dienstleistungsbetrieben.

#### Zulässig sind

- ~~- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss und nur bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils höchstens 1.000 qm~~
- **Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Nahrungs- und Genussmitteln einschließlich Drogerieartikeln nur im Erdgeschoss und nur bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils höchstens 1.000 m<sup>2</sup>.**
- Büronutzungen, Räume für freie Berufe sowie Dienstleistungsbetriebe mit Ausnahme von Bordellen und bordellartigen Einrichtungen

#### Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,
- Schank- und Speisewirtschaften,

## 2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.1.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

2.1.2 Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind unter Berücksichtigung der Raumnutzung nach DIN 4109 gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen nachzuweisen.

2.1.3 Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so

auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärrmpunkten folgende Schalldämmmaße (erforderliches  $R'_{w, res}$ ) aufweisen:  
**Erforderliche Schalldämmmaße**

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt	maßgeblicher Außenlärrmpiegel (dB(A))	Lärrmpiegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
L 1 – L 2	76 - 80	VI	50	45
L 2 – L 3	71 - 75	V	45	40
L 3 – L 4	66 - 70	IV	40	35
L 4 – L 5	71 - 75	V	45	40
L 5 – L 6	66 - 70	IV	40	35
L 7 – L 8	66 - 70	IV	40	35
L 8 – L 9	71 - 75	V	45	40
L 9 – L 10	66 - 70	IV	40	35
L 10 – L 1	71 - 75	V	45	40

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, Ausgabe November 1989, Herausgeber: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.)

**2.1.4** Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärrmpiegelbereich III (maßgeblicher Außenlärrmpiegel 61-65 dB, erf.  $R'_{w, res}$  für Wohnräume 35 dB, erf.  $R'_{w, res}$  für Bürräume 30 dB).

**2.1.5** Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind an Fassaden mit einer Lärrmbelastung entsprechend dem Lärrmpiegelbereich VI unzulässig.

Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind an Fassaden mit einer Lärrmbelastung entsprechend dem Lärrmpiegelbereich V nur zulässig, wenn es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärrmpiegelbereich III gibt.

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R'w, res) nicht beeinträchtigt wird.

2.1.6 Bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R'w, res) nicht beeinträchtigt wird.

2.1.7 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

## 2.2 Festsetzungen zur Tiefgaragenentlüftung

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Anderweitige Lüftungsanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass die umliegenden Nutzungen nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung beeinträchtigt werden.

## 3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 **Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind mindestens 20 % und im Sondergebiet mindestens 10 % jedes Baugrundstückes ~~sind~~ als Grünfläche anzulegen und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckenden Gehölzen oder Rasen dauerhaft zu bepflanzen. Je 250 m<sup>2</sup> dieses Flächenanteils ist mindestens ein mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 20 – 25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zu pflanzen oder alternativ je 350 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 25 – 30 cm.**

3.2 Je 8 oberirdische Stellplätze ist zusätzlich zu den Baumpflanzungen gemäß 3.1 je ein mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 20 – 25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Die unversiegelte Baumscheibe für den Wurzelraum muss mindestens 10 qm je Baumstandort betragen. **Davon ausgenommen sind Stellplätze, die als Parkdeck ausgebildet werden.**

- 3.3 Stellplätze sind so zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 10 % verfügen. **Dieser Flächenanteil kann auf die Begrünungsmaßnahmen nach 3.1 angerechnet werden.**
- 3.4 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis einschließlich maximal 15 ° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Ausnahmen von der Dachbegrünung sind zulässig, wenn Teile von Dachflächen für Belichtungszwecke, technische Aufbauten oder Stellplatzanlagen benötigt werden. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.
- 3.5 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht durch Gebäude überbaut oder für eine andere baurechtlich zulässige Verwendung benötigt werden, eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen gemäß 3.1 und 3.2 ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 120 cm zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen.

#### 4. Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 86 BauO NRW)

##### 4.1 Werbeanlagen

~~Im SO und im GEE sind Werbeanlagen nur bis maximal zur Oberkante Brüstungshöhe des 1. OG zulässig. Im GE sind Werbeanlagen bis maximal zur Höhe der Gebäudeoberkante zulässig. In allen Baugebieten darf die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an einem Gebäude 0,3 m<sup>2</sup> je lfd. m Frontlänge des Gebäudes nicht überschreiten.~~

~~In allen Baugebieten sind Werbeanlagen ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.~~

**In allen Baugebieten darf die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an einem Gebäude 0,3 m<sup>2</sup> je lfd. m Frontlänge des Gebäudes nicht überschreiten.**

**Zulässig sind:**

- **Werbeanlagen entlang der Aachener Straße, innerhalb der Baufelder mit zwingender Viergeschossigkeit, nur bis max. zur Oberkante Brüstungshöhe des 2. OG; in den übrigen Bereichen bis unterhalb Gebäudeoberkante.**
- **Pylone bis zu einer Höhe von max. 6,0 m.**

**Nicht zulässig sind:**

- **Fremdwerbeanlagen,**
- **Werbeanlagen oberhalb Gebäudeoberkante,**
- **Fahnenmaste**

## ~~Pylone~~

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

## II. Hinweise

### 1. Kampfmittelfunde

Sollten Kampfmittel (Bombenblindgänger o.ä.) gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und der Bereitschaftsdienst des Amtes für Bevölkerungsschutz über die Feuerwehr sofort zu benachrichtigen.

### 2. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

### 3. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 3.4 und 3.5 sind gemäß der aktuellen FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008) auszuführen.

### 4. Artenschutz

Im Rahmen von Abbruchgenehmigungen sind die Gebäude, insbesondere die Flachdächer mit Attiken, auf Sommerquartiere von Fledermäusen und Nester des Mauerseglers zu untersuchen. Bei Nachweis von Quartieren ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen, um Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

### 5. Altablagerungen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Altablagerung mit der Kataster-Nr.: 64. Es ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

### III. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbe-  
reich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchfüh-  
rungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht  
überlagert.

Betroffen ist der Bebauungsplan Nr.: 5373/035.

#### Liste zur Textlichen Festsetzung Nr. 1.1 Düsseldorfer Sortimentsliste

<b>Düsseldorfer Sortimentsliste</b> (Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf)	
Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
<p><b>1. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente</b> (periodischer Bedarf)</p> <p>1.1 Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>1.2 Pharmazeutika, Reformwaren</p> <p>1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel)</p> <p>1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel</p> <p>1.5 (Schnitt-)Blumen</p> <p>1.6 Zeitungen, Zeitschriften</p>	<p><b>3. baumarktspezifische Kernsortimente</b></p> <p>3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel...)</p> <p>3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen...)</p> <p>3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen)</p> <p>3.4 Bad-, Sanitäreinrichtungen (Badewannen, Armaturen, Zubehör)</p> <p>3.5 Farben, Lacke, Tapeten</p> <p>3.6 Bodenbeläge</p> <p>3.7 Beschläge, Eisenwaren</p> <p>3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern</p>
<p><b>2. zentrenrelevante Sortimente</b> (aperiodischer Bedarf)</p> <p><b>2.1 persönlicher Bedarf</b></p> <p>2.1.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe</p> <p>2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel</p> <p>2.1.3 Uhren, Schmuck</p> <p>2.1.4 Kinderwagen und Kinder- ausstattungen mit Ausnahme von Möbeln</p> <p>2.1.5 Sanitärwaren</p> <p><b>2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf</b></p> <p>2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient- Teppiche, Dekorationsartikel)</p> <p>2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorationen und Zubehör Stoffe, Kurzwaren, Hand- arbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen)</p> <p>2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik</p> <p>2.2.4 Haushaltswaren, Elektro- kleingeräte</p> <p>2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe</p>	<p><b>4. gartencenterspezifische Kernsortimente</b></p> <p><b>4.1 Gartenbedarf</b></p> <p>4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher</p> <p>4.1.2 Pflanzgefäße</p> <p>4.1.3 Gartengeräte</p> <p>4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel</p> <p>4.1.5 Pflanzenschutzmittel</p> <p><b>4.2 Garteneinrichtungen</b></p> <p>4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen</p> <p>4.1.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser</p> <p><b>4.3 Garten und Balkonmöbel</b></p> <p><b>5. Möbel</b></p> <p>5.1 Wohnmöbel, Küchenmöbel</p> <p>5.2 Büromöbel und -maschinen</p> <p>5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt</p> <p>5.4 Beleuchtungskörper, Lampen</p> <p>5.5 Teppichböden und Teppiche</p>

	<b>6. Fahrzeuge</b> <b>6.1 Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger</b> <b>6.2 KFZ-Teile und -Zubehör</b> <b>6.3 Boote und Zubehör</b>
	<b>7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</b>

Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf, 61/22