

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (WA₁) festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der Stellplätze und der Zufahrten zur Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise zulässig.

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass eine Schall- und Sichtschutzwand gemäß dem in der Planzeichnung festgesetzten Verlauf in schallabsorbierender Weise (Schalldämmmaß mindestens 25 dB(A)) zu errichten ist. Die Wand muss eine Höhe von 1,90 m aufweisen (gemessen ab Höhe Stellplatzanlage). Mit Inbetriebnahme des SB-Marktes muss die Wand vorhanden sein.

6. Werbeanlagen im Sinne von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Fassade entlang des Stadionrings darf außer jeweils einem Logo bzw. einem Schriftzug je Betreiber nicht für Werbemaßnahmen genutzt werden. Das Werbeschild des Hauptbetreibers darf eine maximale Größe von 2,0 m Höhe und 2,0 m Breite nicht überschreiten. Die Werbeschilder der drei übrigen Betreiber dürfen eine maximale Größe von 1,0 m Höhe und 3,0 m Breite nicht überschreiten.

An der Fassade entlang des Stadionrings ist außerdem auf der Höhe des 2. Obergeschosses ein Werbeschild des Hauptbetreibers mit einem Parkplatzsymbol und einer Richtungsangabe zulässig. Dieses Schild darf eine maximale Größe von 2,70 m Höhe und 2,0 m Breite nicht überschreiten.

Die zum Parkplatz gerichtete Nordwest-Fassade darf außer jeweils einem Logo bzw. einem Schriftzug des Hauptbetreibers und des weiteren Betreibers nicht für Werbemaßnahmen genutzt werden. Das Werbeschild des Hauptbetreibers darf eine maximale Größe von 2,0 m Höhe und 2,0 m Breite nicht überschreiten. Das Werbeschild des weiteren Betreibers darf eine maximale Größe von 1,0 m Höhe und 3,0 m Breite nicht überschreiten.

Außerhalb des Gebäudes ist außerdem ein Werbeschild des Hauptbetreibers mit einem Parkplatzsymbol und einer Richtungsangabe zulässig. Dieses Schild darf eine maximale Größe von 2,70 m Höhe und 2,0 m Breite nicht überschreiten.

5.1 Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24

„Im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauONW) sind so auszuführen, dass sie folgendes Schalldämmmaß gemäß DIN 4109, Tab. 8 aufweisen:

Lärmpegelbereich	Beurteilungspegel dB (A)	Erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile
II	53 - 57	30
IV	63 - 67	40
V	68 - 72	45

Aufgrund der ermittelten Lärmwerte ist darauf zu achten, dass in Wohnungen Räume, die zum Schlafen geeignet sind sowie der Unterbringung von Kindern dienen, ab einem resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile nach DIN 4109 von $R'_{w, res} \geq 40$ dB (A) mit schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 zu versehen sind. Die Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen die selben Anforderungen wie die Fenster erfüllen. Balkone sind in den Bereichen entlang der Düsseldorfer Straße und des Stadionrings aufgrund der vorherrschenden Lärmwerte einzuhausen (Wintergärten).“