

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach §§ 9 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Bauabzugsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften oder Richtlinien anderer Art - werden diese für die Einhaltung der auslegenden Stelle bereit gehalten.

1. **Textliche Festsetzungen**

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

1.1.1 Kerngebiet (MK) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB; § 1 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 7 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
 • Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 • Einzelhandelsbetriebe in Form von Nachbarschaftsläden (Convenience Stores) bis maximal 400 m² Verkaufsfläche, jedoch nur im Erdgeschoss,
 • Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 bis Nr. 7 der Düsseldorf Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2016), jedoch nur im Erdgeschoss,
 • Schank- und Speisewirtschaften,
 • Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 • sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber*innen und Betriebsleiter*innen.

Nicht zulässig sind:
 • großflächige Einzelhandelsbetriebe und Großhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO,
 • Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 bis Nr. 2 der Düsseldorf Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2016) mit Ausnahme von Nachbarschaftsläden (Convenience Stores) im Erdgeschoss,
 • Vergnügungstätigkeiten,
 • Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarstellungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem oder Gewalt verherrlichendem Charakter ausgerichtet ist, Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Vergnügungstätigkeiten, soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung handelt,
 • Tankstellen, ausser solche im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

1.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungs sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.3 Düsseldorf Sortimentsliste 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)	3. Baumarktspezifische Kernsortimente
1.1 Nahrungsmittel- und Genussmittel	3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Baustoff, so ist im Artikel etc.)
1.2 Pharmazeutika, Reformwaren	3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.)
1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel)	3.3 Installationsmaterial (Elektra, Sanitär, Heizung, Öfen etc.)
1.4 Tiere und Tierernahrung, Zoartik	3.4 Bad- und Sanitärerichtungen
1.5 Schnitt-Blumen	3.5 Farben, Lacke und Tapeten
1.6 Leitungen und Zeitschriften	3.6 Bodenbeläge
2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)	3.7 Beschläge und Eisenwaren
2.1 Persönlicher Bedarf	3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern

2.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe

2.1.1 Parfümerie- und Kosmetikartikel

2.1.2 Uhren und Schmuck

2.1.3 Sanitätswaren

2.1.4 Wohn- und Haushaltsbedarf

2.1.5 Wohnaccessoires, Antiquitäten und Dekorationsartikel

2.1.6 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle und Nähmaschinen)

2.1.7 Glas, Porzellan und Keramik

2.1.8 Haushaltswaren und Elektroartikel

2.1.9 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel

2.1.10 Freizeit und sonstiger Bedarf

Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren	5.5 Teppichböden und Teppiche
2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Spielernedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware)	5.6 Kinderwagen
2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren	6. Fahrzeuge und Fahrräder
2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Computer und Zubehör, unbespielte Spielernedien)	6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunktionsbekleidung und Zubehör), Anhänger
2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik	6.2 Kfz-Teile und -zubehör
2.3.6 Sport- und Freizeitartikel	6.3 Boote und Zubehör
2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf	6.4 Fahrräder und Zubehör
2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikkalien	7. Brennstoffe, Mineralölzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase

1.4 Landeplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche „Fläche für den Luftverkehr“ ist vorbehaltlich einer erforderlichen luftfahrtrechtlichen Genehmigung ein Landeplatz für die Nutzung durch elektrisch betriebene Senkrechtstarter auf dem Dach festgesetzt. Diese Fläche für den Luftverkehr ist eine private Verkehrsfläche.

2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen sowie im 1. - 3. Obergeschoss (Gebäudeebene 2) zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 18 BauNVO)

Die festgesetzte Gebäudehöhe bestimmt die Höhe der Bebauung als Mindest- und Höchstmaß. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NNH). Der obere Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten Gebäudehöhe ist die Oberkante des Gebäudes (Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut).

3.2 Technikaufbauten, Dachaufbauten und sonstige Bauteile (§ 16 und 18 BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf überschritten werden durch:

- Die Bauteile des Landeplatzes und der erforderlichen zugehörigen technischen Anlagen gemäß Nr. 1.4 der textlichen Festsetzungen dürfen die maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 156,8 m ü. NNH um bis zu 8,0 m überschreiten.
- Technische Anlagen zur Fenster- und Fassadenreinigung dürfen die maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 156,8 m ü. NNH um bis zu 6,0 m überschreiten.
- Treppenträume und Fahrtrahlschächte dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe (GHmax) von 156,8 m ü. NNH um bis zu 4,50 m überschreiten. Sie sind mindestens das halbe Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.
- Absturzsicherungen dürfen die maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 156,8 m ü. NNH um bis zu 1,10 m überschreiten.

3.3 Höhe der (oberirdischen) Gebäudeebenen (§ 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Die festgesetzten Höhen bestimmen die Höhen der jeweiligen Gebäudeebenen als Mindest- und Höchstmaß. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NNH). Der obere Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten Höhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFb).

3.4 Umwehrungen, Pflanzkübel und sonstige Bauteile

Die festgesetzten Höhen der Gebäudeebenen dürfen überschritten werden durch:

- Technische Anlagen und Pflanzgefäße zur Dach- und Terrassenbegrünung dürfen die festgesetzten Höhen der Gebäudeebenen um bis zu 0,7 m überschreiten.
- Absturzsicherungen von begehbaren Dachflächen dürfen die festgesetzten Höhen der Gebäudeebenen um bis zu 1,10 m überschreiten.
- Atliken dürfen die festgesetzten Höhen der Gebäudeebenen um bis zu 0,25 m überschreiten.
- Windschutzwände zur Verbesserung des Windkomforts auf begehbaren Dachterrassen, in den in der Planzeichnung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Blatt 2/2) mit der Schraffur gekennzeichneten Flächen, dürfen die festgesetzten Höhen der Gebäudeebenen um bis zu 2,0 m überschreiten.

3.5 Tiefe der (unterirdischen) Gebäudeebenen (§ 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Die Tiefe der unterirdischen Gebäudeebenen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1/2) verbindlich geregelt.

4 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)**

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Überdachte Hauseingänge und untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,5 m,
- Sammelhinweistafeln als Werbeanlagen gemäß Ziffer 8.2.3 – Gestaltung von Werbeanlagen – der textlichen Festsetzungen.

4.2 Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Blatt 1/2) festgesetzte Baugrenze gilt nur oberirdisch und kann durch unterirdische Bauteile überschritten werden.

5 **Bauliche Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB)**

5.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen sind technische Vorkkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags beziehungsweise bei genehmigungsfreier oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführt. Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen.

5.1.1 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen (B)

AN Gebäudfronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) an Kennzeichnung B gekennzeichneten Bauteilen oder Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von ≥ 68 dB(A) tags), sind bei Um- und Anbauten in Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 5.1 nicht unterschritten wird.

5.1.2 Ausschluss von öffentlichen Fenstern für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch Kindertagesstätten) (NOF)

AN Gebäudfronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) an Kennzeichnung NOF gekennzeichneten Baugrenzen oder Bauteilen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von ≥ 73 dB(A) tags oder ≥ 65 dB(A) nachts), sind öffentliche Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.

5.1.3 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 5.1.1 und Ziffer 5.1.2 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.

5.2 Schutzvorkkehrungen bei Tiefgaragen und Garagengesossen

Tiefgaragen und oberirdische, geschlossene Garagengesosse sind über Dach zu entlüften. Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage oder Garagengesosse 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.

6 **Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

6.1 Dachbegrünungen

Auf den Dachflächen sind - unter Beachtung der brandschutz-technischen Bestimmungen - insgesamt mindestens 100 m² mit einer standortgerechten strukturreichen Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsstraght muss mindestens 50 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

6.2 Begrünung von unterirdischen Gebäudeanteilen und sonstigen nicht überbauten Grundstücksteilen

Auf unterirdischen Gebäudeanteilen ist - mit Ausnahme von Erschließungs- und Terrassenflächen - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Substratschicht über einer Drainschicht fachgerecht herzustellen und intensiv strukturreich zu begrünen. Es sind mindestens 100 m² mit einer strukturreichen Bepflanzung oder einer mindestens 75 cm hohen Hecke als Abgrenzung zum Straßenraum gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu begrünen. Die Pflanzfläche darf mit einem Überlaufschutzbügel mit einer Höhe von 25 bis 45 cm vom Verkehrsraum abgegrenzt werden.

6.3 Fassadenbegrünung

Mindestens 900 m² der Außenwände des Erdgeschosses bis mindestens dem 8. Obergeschoss sind mit Fassadenbegrünungen aus standortgerechten Bepflanzungen zu begrünen. Ausgenommen von der Pflicht zur Fassadenbegrünung sind Fenster, Türen und Lüftungseinrichtungen. Näheres wird im Vorhaben- und Erschließungsplan zu diesem Bebauungsplan geregelt.

6.4 Erhalt

Die nach den textlichen Festsetzungen hergestellten Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen bzw. gemäß den Festsetzungen neu anzulegen.

7 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

7.1 Vermeidung von Vogelschlag

7.1.1 Das Risiko der signifikanten Erhöhung von Vogelkollisionen an Glas- und spiegelfinden Fassadenflächen ist i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu minimieren. Zur Vermeidung des Vogel-schlagrisikos ist der von der Schweizerische Vogelwarte Sempach herausgegebene Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) oder der Beschluss 21/01 der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zu beachten.

7.1.2 Sofern zusammenhängende Glas- und Fassadenflächen, wie beispielsweise nebeneinanderliegende Bürofenster, Terrassentüren und/oder Spiegel, transparente und reflektierende Fassaden vorgesehen sind, die eine Eignung aufweisen, Vögel eine nicht vorhandene Durchflugmöglichkeit zu suggerieren (z. B. durch Durchsehbarkeit oder durch die Spiegelung von Gehölzstrukturen, Wasserflächen, freiem Himmel), sind vorsorglich Maßnahmen nach dem jeweils bei Eingang des Bauantrags vorliegenden Stand der Technik zu treffen.

7.1.3 Bei den Glas- und Fassadenelementen ist der Außenreflexionsgrad grundsätzlich auf max. 15 % zu beschränken. Situationsabhängig sind außerdem Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogelege sichtbar zu machen und die nachweislich das Vogelschlagrisiko auf unter 10 % zu reduzieren. Dies können beispielsweise transluzente, mattierte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrücke, farbige Folien, die Gliederung der Fassade oder ein mehrschichtiger Fassadenaufbau sein. Geeignete Materialien werden in den Leitfäden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) und „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021) benannt. Es können auch andere Materialien verwendet werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Artenschutz nachgewiesen wird, dass mit diesen die beschriebenen Anforderungen an die Vermeidung von Vogelschlag erreicht werden können.

7.1.4 Ein mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept ist im Zuge des Bauantrages vorzulegen.

8 **Gestaltung (§ 89 BauO NRW)**

8.1 Grundstückseinfriedungen

Grundstückeinfriedungen, mit Ausnahme der unter der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 genannten, sind nicht zulässig.

8.2 Werbeanlagen

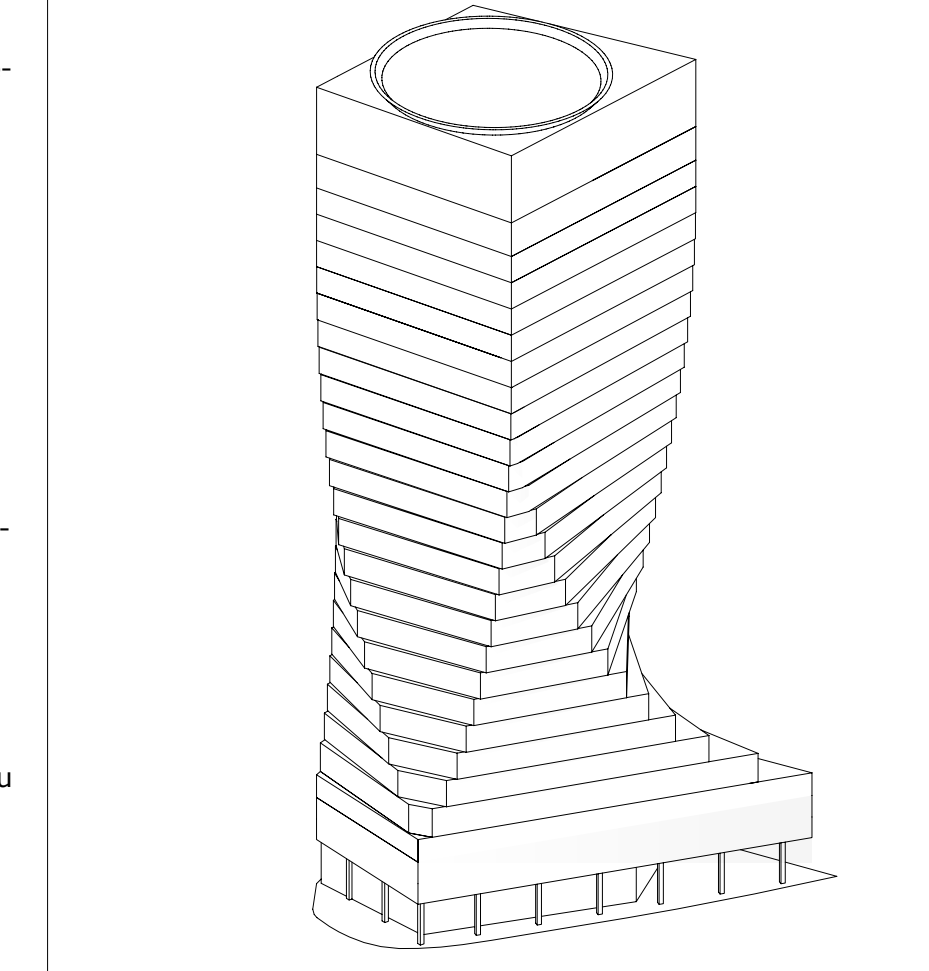
8.2.1 Werbeanlagen auf baulichen Anlagen

Obenhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GHmax) von 156,8 m ü. NNH sind Werbeanlagen unzulässig

8.2.2 Werbeanlagen an baulichen Anlagen

- a. Werbeanlagen sind an den obersten drei Geschossen zulässig. Je Fassadenseite ist eine Werbeanlage mit der Größe von maximal 8 m x 15 m zulässig.
- b. Darüber hinaus sind Werbeanlagen im Erdgeschoss nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der Brüstungskante des 1. Obergeschosses mit einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

Hinweis: Kubatur Twist als 3D Model



Als Werbeanlagen nicht zulässig sind:
 • Fremdwerbung,
 • 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) sowie
 • Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

Ausnahmsweise sind Projektoren und Monitore als Werbeanlagen hinter der Fensterebene im Erdgeschoss zulässig.

8.2.3 Gestaltung von Werbeanlagen

- a. Werbeanlagen haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen.
- b. Die Fassadengliederung darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- c. Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder Firmenlogo oder Kombinationen aus beidem zulässig.
- d. Ein Bekleber der Fenster oder Fassadenflächen im Zeichen der Werbung ist nicht zulässig.
- e. Auskragende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- f. Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig als Sammelhinweistafeln für die Nutzungsparteien. Sie dürfen eine Höhe von 2,5 m und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten.

8.3 Gestaltung technischer Aufbauten

Technische Aufbauten mit Ausnahme der Anlagen des Luftlandeplatzes, der Fassadenbefahranlagen und von Anlagen für regenerierende Energiegewinnung sind zu verkleiden.

II. **Nachrichtliche Übernahmen**

1. **Bauschutzbereich**
 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, die die nach § 12 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung

III. **Hinweise**

1. **Baukörperfestsetzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)**
 Die (abstandsflächenunterschreitenden) Baukörperfestsetzungen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1/2 und 2/2) sind verbindlich.

2. **Niederschlagswasserbeseitigung (§ 44 LWG NW i. V. mit § 55 WHG)**
 Das anfallende Niederschlagswasser ist dem Mischsystem zuzuleiten.

3. **Grundwasser**
 Die höchsten bisher gemessenen, periodisch wiederkehrenden Grundwasserstände (HGW 1988) liegen im Plangebiet zwischen 30,00 und 30,50 m ü. NN.

Hinweis: die Planzeichnung stellt die Baugrenze der Gebäudeebene 1 (= Erdgeschoss) dar



4. **Grundwasserverunreinigung**
 Das Plangebiet liegt im Bereich einer Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen mit der Bezeichnung Rathy/Derendorf, die aktiv saniert wird. Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen ist durch entsprechende hydrologische/hydrogeologische Gutachten nachzuweisen und erforderlichenfalls durch zusätzliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die Verunreinigung nicht horizontal oder vertikal verlagert wird und die Sanierungsmaßnahmen nicht erschwert, verteuert oder unmöglich werden. Die KW-Konzentrationen können bei Tiefbaumaßnahmen mit Wasserhaltung zu einem erhöhten technischen und finanziellen Aufwand führen.

8. **Artenschutz Vogelschutz**
 Zum Schutz von Brutvögeln sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abbruch von baulichen Anlagen, auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beschränken. Bei Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen ist eine ökologische Begleitung durch eine fachkundige Person erforderlich. Werden Fledermäuse gefunden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und umgehend die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu informieren, um den weiteren Verlauf abzustimmen.

9. **Artenschutz Werbeanlagen - Licht und Insektenenschutz**
 Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

10. **Luftschadstoffe**
 Sofern im weiteren Planungsprozess ein anderes Lüftungskonzept umgesetzt werden soll, als das, für dessen Machbarkeit bereits im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung zu diesem Bebauungsplanverfahren der gutachterliche Nachweis erbracht worden ist, so ist im Baugenehmigungsverfahren erneut der Nachweis zu erbringen, dass auch unter den Bedingungen des tatsächlich auszuführenden Lüftungskonzeptes der Tiefgarage und der Garagengesosse die maßgeblichen Grenzwerte der 39. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) für Stickstoffdioxid (NO₂) und die Feinstaubfraktionen (PM_{2,5} und PM₁₀) vertikal abder Gebäudeebene 3 eingehalten werden.

11. **Luftreinhalteplan und Umweltzone**
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Umweltzone der Landeshauptstadt Düsseldorf.

12. **Archäologische Bodenfunde**
 Im Plangebiet sind archäologische Bodenfunde und -befunde nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und das weitere Verhalten beim Auffinden von archäologischen Bodenfunden und -befunden gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

13. **Windkomfort / Vermeidung von Windgefahren**
 Zur Verbesserung des Windkomforts und zur Vermeidung von Windgefahren im Bereich des Hochhauses sind windkomfortverbessernde Maßnahmen vorzusehen. Art und Umfang der Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

14. **Grünordnungsplan III**
 Zu diesem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden.

15. **Vorhaben- und Erschließungsplan**
 Zu diesem Bebauungsplan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor.

IV. **Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind der Durchführungsplan Nr. 5479/30 sowie die Bebauungspläne Nr. 5379/33 und Nr. 5479/67.

11. **Luftreinhalteplan und Umweltzone**
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Umweltzone der Landeshauptstadt Düsseldorf.

12. **Archäologische Bodenfunde**
 Im Plangebiet sind archäologische Bodenfunde und -befunde nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und das weitere Verhalten beim Auffinden von archäologischen Bodenfunden und -befunden gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

13. **Windkomfort / Vermeidung von Windgefahren**
 Zur Verbesserung des Windkomforts und zur Vermeidung von Windgefahren im Bereich des Hochhauses sind windkomfortverbessernde Maßnahmen vorzusehen. Art und Umfang der Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

14. **Grünordnungsplan III**
 Zu diesem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden.

15. **Vorhaben- und Erschließungsplan**
 Zu diesem Bebauungsplan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor.

IV. **Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind der Durchführungsplan Nr. 5479/30 sowie die Bebauungspläne Nr. 5379/33 und Nr. 5479/67.

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster	Stand der Planunterlage: November 2023	Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32N (EPSG: 29832)	Höhenbezugssystem: DHN 2016 NNH-Höhen (HST 170)
Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer		
Gemarkungsgrenze	Arkade, Durchfahrt, offene Halle		33.21
Flurstücksgrenze	Baum		33.21
Gebäudegrenze	Geländehöhe in Meter über NNH		33.21
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahn, rand usw.)			
Bundesstraße mit Nummer	B 326		
Landstraße mit Nummer	L 228		
Kreisstraße mit Nummer	K 7		
5. Möbel			
2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe	4.1 Gartenbedarf		
2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel	4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher		
2.1.3 Uhren und Schmuck	4.1.2 Pflanzgefäße		
2.1.4 Sanitätswaren	4.1.3 Gartengeräte		
2.1.5			