

Landeshauptstadt Düsseldorf
Bebauungsplan Nr. 02/018 – Werdener Straße / Erkrather Straße
(ehem. B8-Center)
Stadtbezirk 2, Stadtteil Flingern Süd

Stand: 15.09.2025

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (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 zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

I. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet MU 1.1

(§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Einzelhandelsbetriebe mit nicht -zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 3 bis 7,
- d) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- e) sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter Ziffer 1.1.j) genannten,
- f) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- g) Einzelhandelsbetriebe in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 1) nur im Erdgeschoss und nur mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m².

Unzulässig sind:

- h) Vergnügungsstätten,
- i) Tankstellen,
- j) sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettannahmestellen handelt,
- k) Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den Ziffern 1.1 c) und 1.1.g) der textlichen Festsetzungen zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

1.2 Urbanes Gebiet MU 1.2, MU 1.3 und MU 1.4

(§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Einzelhandelbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste Nrn. 3 bis 7 nur im Erdgeschoss,
- d) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- e) sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter Ziffer 1.2.j) genannten,
- f) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- g) Einzelhandelsbetriebe in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 1) nur im Erdgeschoss und nur mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m².

Unzulässig sind:

- h) Vergnügungsstätten,
- i) Tankstellen,
- j) sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettannahmestellen handelt,
- k) Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den Ziffern 1.2 c) und 1.2.g) der textlichen Festsetzungen zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

1.3 Urbanes Gebiet MU 1.5

(§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in der mit Schrägschraffur (\\ \ \) gekennzeichneten überbaubaren Fläche des urbanen Gebietes ausschließlich im Erdgeschoss,
- d) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste Nrn. 3 bis 7 nur im Erdgeschoss
- e) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- f) sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter Ziffer 1.3.k) genannten,
- g) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- h) In den überbaubaren Flächen im Urbanen Gebiet MU 1.5 – Kita im ersten OG – sind im ersten Obergeschoss ausschließlich Kindertagesstätten zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- i) Einzelhandelsbetriebe in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 1) nur im Erdgeschoss und nur mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m².

Unzulässig sind:

- j) Vergnügungsstätten,
- k) Tankstellen,
- l) sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettannahmestellen handelt,
- m) Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den Ziffern 1.3 c), 1.3 d) und 1.3 h) der textlichen Festsetzungen zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

1.4 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 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | (Liste nicht abschließend) |
| | |
| 1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf) | 3. Baumarktspezifische Kernsortimente |
| | |
| | 3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.) |
| 1.1 Nahrungs- und Genussmittel | 3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.) |
| 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren | 3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen etc.) |
| 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel) | 3.4 Bad- und Sanitäreinrichtungen |
| 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel | 3.5 Farben, Lacke und Tapeten |
| 1.5 (Schnitt-)Blumen | 3.6 Bodenbeläge |
| 1.6 Zeitungen, Zeitschriften | 3.7 Beschläge und Eisenwaren |
| | 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern |
| | |
| 2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf) | 4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente |
| | |
| | 4.1 Gartenbedarf |
| 2.1 Persönlicher Bedarf | 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher |
| 2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe | 4.1.2 Pflanzgefäße |
| 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel | 4.1.3 Gartengeräte |
| 2.1.3 Uhren und Schmuck | 4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel |
| 2.1.4 Sanitätswaren | 4.1.5 Pflanzenschutzmittel |
| | 4.2 Garteneinrichtungen |
| 2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf | 4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten, Dekorationsartikel | 4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser |
| 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen) | 4.3 Garten- und Balkonmöbel |
| 2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik | 5. Möbel |
| 2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte | 5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel |
| 2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel | 5.2 Büromöbel und Büromaschinen |
| | 5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt |
| 2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf | 5.4 Beleuchtungskörper und Lampen |
| 2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren | 5.5 Teppichböden und Teppiche |
| 2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Speichermedien, 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 Speichermedien) | 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, Musikalien | 7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase |

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, die notwendigen Flächen zur Erschließung sowie durch Fahrradabstellanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von:

- MU 1.1: 0,8
- MU 1.2: 0,5
- MU 1.3: 0,8
- MU 1.4: 1,0
- MU 1.5: 0,9

überschritten werden (GRZ 2).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 i.V.m § 18 BauNVO)

2.3 Höhenbezugspunkte

- Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN).
- Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen (GH max.) oder als zwingend ($\textcircled{\text{GH}}$) festgesetzten Gebäudehöhe der baulichen Anlage ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage beziehungsweise die Attika maßgeblich.

2.4 zwingende Gebäudehöhe

- Ausnahmsweise darf von der zwingend festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von maximal 115,8 m und bis zu einer Höhe von mindestens 113,8 m (entspricht +/- 1,0 m) abgewichen werden.

2.5 Technische Anlagen und Aufbauten

- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit einer maximalen Gebäudehöhe von GH max. 75 m ü. NHN überschritten werden durch
 - Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,50 m,
 - Technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,50,
 - Treppenräume und Fahrstuhlschächte bis zu einer Höhe von 4,50 m,
 - In den MU 1.1 bis MU 1.4 notwendige Absturzsicherungen für begehbare Dachterrassen und Dächer bis zu einer Höhe von 1,50.
 - Im MU 1.5 notwendige Absturzsicherungen für begehbare Dachterrassen und Dächer bis zu einer Höhe von 1,80 m sowie Verschattungsanlagen bis zu einer Höhe von 3,50 m
 - Die Aufbauten sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Attika zurückzusetzen. Dies gilt nicht für Aufzüge auf Dachflächen über dem ersten Obergeschoss.

2.6 Geländehöhen

Innerhalb des Plangebietes sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern, Treppen und Rampen zur Herstellung der

festgesetzten Höhe des Geländes (OK GEL) zulässig. Von den festgesetzten Geländehöhen darf um bis zu +/-0,5 m abgewichen werden.

Höhenlage der privaten Zufahrt

Die im MU 1.1 eingetragenen Höhenpunkte setzen die Höhenlage der privaten Zufahrt fest. Durch Interpolation der Höhenpunkte entlang der jeweiligen Straßenachse ergibt sich die Straßengradiente. Ausnahmsweise darf um bis zu +/- 0,2 m von den festgesetzten Höhen abgewichen werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

3.1 Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche durch Balkone, Loggien und Terrassen

3.1.1 In den Urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.4 und MU 1.5 dürfen Balkone und Loggien einschließlich Balkonanlagen mit Stützen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von bis zu 3,0 m, in der Summe auf höchstens 2/3 der Fassadenbreite des jeweiligen Geschosses eines Gebäudes, überschreiten. Abweichend von Satz 1 sind angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sowie an Bereiche von mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone und Loggien nicht zulässig. Die Textziffer II. 2 ist zu beachten.

3.1.2 Nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen sind in allen Baugebieten ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen und mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen sind Terrassen unzulässig.

3.2 Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche durch Fahrradabstellplätze

Fahrradstellplätze (auch überdachte) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Darüber hinaus sind sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in den Zufahrten und den straßenseitigen Vorzonen der jeweiligen Gebäude ausnahmsweise zulässig.

3.3 Baulinien

Ein Zurücktreten der Gebäude von den festgesetzten Baulinien im MU 1.1 um bis zu 0,5 m ist zulässig.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 6 BauO NRW wird die Mindestdiefe der Abstandsflächen entlang und parallel der festgesetzten Baugrenzen zwischen den Punkten

- AF 1 – AF 1 auf 0,25 H
- AF 2 – AF 2 auf 0,3 H

der jeweiligen Bebauung festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Tiefgaragen sowie deren Treppenaufgänge und Zufahrten sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der entsprechend umgrenzten und gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig.
- 5.2 Oberirdische Garagen und Carports sind in allen Baugebieten unzulässig.
- 5.3 Oberirdische Stellplätze sind in den Urbanen Gebieten MU 1.1 bis MU 1.4 unzulässig.

6. Ein- und Ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen sind jeweils nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

7. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung sind im gesamten Urbanen Gebiet (MU) nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Die in der Planzeichnung mit „G 1“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 8.2 Die in der Planzeichnung mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

- 8.3** Die in der Planzeichnung mit „G 2“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

9. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Schalldämmmaß der Außenbauteile

Bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 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 eingeführte Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ist nach DIN 4109 bei der Ausführungsplanung der maßgebliche Außenlärmpegel heranzuziehen, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurde, soweit nicht dauerhafte wesentliche Veränderungen der Lärmsituation vorliegen. Als Mindestanforderung ist hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

9.2 Verkehrslärm – passive Schallschutzmaßnahmen

9.2.1 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen (/////)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////)
gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von ≥ 63 dB(A) tags oder ≥ 55 dB(A) nachts), ist bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsändern von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch Kindertagesstätten), 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 Nr. 9.1 der textlichen Festsetzungen nicht unterschritten wird.

9.2.2 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung (LG)

An Gebäudefronten, die an den mit „LG“ gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von ≥ 68 dB(A) und < 73 dB(A) tags oder ≥ 60 dB(A) und < 65 dB(A) nachts), sind bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden offenbare Fenster nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer

Wohnung über ein offenbares Fenster oder eine sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von kleiner oder gleich 62 dB(A) verfügt.

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

An Gebäudefronten, die an den mit „B“ gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von ≥ 68 dB(A) tags), ist bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsändern von Gebäuden 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 Nummer 9.1 der textlichen Festsetzungen nicht unterschritten wird.

9.2.4 Ausschluss von offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) (NÖF)

An Gebäudefronten, die an den mit „NÖF“ gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, 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 bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offene Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.

9.3 Ausnahmen

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen unter Ziffer 9.2 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.

9.4 Gewerbelärm

9.4.1 Ausschluss von offenbaren Fenstern für schutzbedürftige Räume

An Gebäudefronten, die an den mit Schraffur (IIII) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

9.4.2 Ausnahmen

Es können Ausnahmen von der Festsetzung Nr. 9.4.1 zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und

behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

9.5 Tiefgaragenein- und Ausfahrten

Die Innenwände und die Decke des geschlossenen Teils der Rampenzufahrt der Tiefgaragen sind schallabsorbierend mit einer Schallabsorption $\Delta DL_a \geq 8$ dB gemäß DIN EN 1793-1 auszuführen. Sollten Entwässerungsrinnen im Bereich der Fahrstrecken geplant werden, sind hierfür entsprechend geeignete Konstruktionen nach dem Stand der Lärminderungstechnik zu wählen, die keine zusätzlichen Geräuschimmissionen beim Überfahren verursachen.

9.6 Entlüftung der Tiefgaragen

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder 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 Stickstoffdioxid (NO₂) für das Jahresmittel von 33,9 µg/m³ eingehalten wird.

Oberirdische Lüftungsbauwerke sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und nicht der Erschließung sowie als Spielplatzflächen dienenden Grundstücksflächen sind in allen Teilflächen des festgesetzten Urbanen Gebietes mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden, Gräsern und/ oder Rasen zu begrünen. Die Pflanzenvorschlagsliste 1 ist zu beachten.

10.2 Baumpflanzungen

10.2.1 In den Urbanen Gebieten MU 1.2 und MU 1.3 ist mindestens je ein mittelgroßkroniger Laubbaum 1. Ordnung (Stammumfang mind. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) mit mind. 50 m² offener Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.2.2 In den Urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 1.4 und MU 1.5 ist je 550 m² nicht überbauter und nicht der Erschließung dienender Fläche mindestens ein mittelgroßkroniger Laubbaum 2. Ordnung (Stammumfang

mind. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) mit mind. 30 m² offener Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 10.2.3 In den Urbanen Gebieten MU 1.1., MU 1.2, MU 1.3, MU 1.4 und MU 1.5 ist je 400 m² nicht überbauter und nicht der Erschließung dienender Flächen mindestens 1 schmalkroniger Laubbaum 1. Ordnung (Stammumfang mind. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) mit mind. 8 m² offener Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 10.2.4 Insgesamt sind in den MU 1.1 bis MU 1.5 mind. 25 Bäume zu pflanzen.
- 10.2.5 Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Die Pflanzenvorschlagsliste 2 ist zu beachten.

10.3 Heckenpflanzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche sind mindestens einreihige Hecken gemäß der Pflanzenvorschlagsliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgehende Pflanzungen sind durch gleichartige zu ersetzen.

Die Hecken dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Hiervon ausgenommen sind Hecken und Zäune im Bereich von

Kindertagesstätten. Hier ist eine maximale Höhe von 1,8 m zulässig.

Für Zu- oder Durchgänge kann die Hecke je hofseitiger Nutzungseinheit im Erdgeschoss je einmal mit einer Breite von maximal 1,5 m

unterbrochen werden. Die Unterbrechungen in der Hecke dürfen maximal 20% ihrer Gesamtlänge umfassen.

Eine Kombination der Hecken mit offenen Zäunen ist zulässig, sofern die Hecken auf der zu den mit Gehrechten belasteten Flächen zugewandten

Seite gepflanzt werden. Auf II. Örtliche Bauvorschriften Nr. 3 wird verwiesen.

10.4 Begrünung von Dächern

In allen Baugebieten sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung der jeweils obersten Geschosse unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen zu mindestens 70 % mit einer standortgerechten Vegetation gemäß der Pflanzenvorschlagsliste 4 mindestens (einfach) intensiv zu begrünen. Die Eingrünung hat fachgerecht auf einer Substratschicht von mindestens 50 cm Stärke (zzgl. Drainschicht) zu erfolgen. Abweichungen von der festgesetzten Aufbauhöhe sind je Dachfläche auf maximal 10 % zulässig. Für Baumstandorte ist die Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zzgl. Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen.

Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Kita- Außenspielflächen, begehbare Dachterrassen, erforderliche Wege, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf

der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Photovoltaikanlagen.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe V. Hinweise Nr. 6).

10.5 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen

Auf Tiefgaragendecken und unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht durch Gebäude, Erschließungsflächen oder sonstige zulässige Überbauungen überbaut werden, eine Vegetationstragschicht, bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht (zzgl.

Drainschicht) fachgerecht aufzubauen, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Abweichungen von der festgesetzten Aufbauhöhe sind insgesamt je Baugrundstück auf maximal 10 % der Gesamtfläche von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen zulässig.

Für Baumstandorte ist die Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zzgl. Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.

Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat ist entsprechend der der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe V. Hinweise Nr. 6).

10.6 Fassadenbegrünung

In den Urbanen Gebieten MU 1.1 bis MU 1.5 sind die Fassaden von Gebäuden mit Ausnahme von Fenstern, anderen Belichtungsflächen, Balkonen, Türen und Lüftungseinrichtungen, sowie unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung zu versehen. Die Fassaden sind mit einer Kletterpflanze je laufendem Meter Wand bei Selbstklimmern bzw. mit einer Kletterpflanze je zwei laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

Es ist je Baufeld ein Mindestanteil der Fassadenbegrünung von 20% der Längenausdehnung jedes Gebäudes gemessen in der Abwicklung der Gebäude über alle Außenwände des Erdgeschosses sowie des 1.Obergeschosses einzuhalten.

Die Pflanzenvorschlagsliste 5 ist zu beachten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Anforderungen des Brandschutzes oder der Haustechnik dies notwendig machen.

10.7 Pflege und Erhalt

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

Pflanzenvorschlagslisten:

Pflanzenvorschlagsliste 1

Pflanzenvorschlagsliste 4

Hainbuche (*Carpinus Betulus*)
 Säuleneiche (*Quercus robur*)
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 Salweide (*Salix caprea*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Horstige Golderdbeere (*Waldsteinia geoides*)
 Weißdorn (*Crataegus*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
 Holunder (*Sambucus nigra*)

Pflanzenvorschlagsliste 2

Europäischer Zürgelbaum (*Celtis australis*)
 Baumhasel (*Corylus colurna*)
 Feldahorn (*Acer platanoides*)
 Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Dichtkronige Winterlinde (*Tilia cordata* 'Erecta')
 Tupelobaum (*Nyssa sylvatica*)
 Silberweide (*Salix alba*)
 Süßkirsche 'Erika'. (*Prunus* 'Erika')
 Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
 Zitterpappel (*Populus tremula*)
 Morgenländische Platane (*Platanus orientalis*)

Pflanzenvorschlagsliste 3

Hainbuche (*Carpinus Betulus*)
 Schneebeere (*Viburnum sp.*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Weißdorn (*Crataegus sp.*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)

Weihenstephaner Fetthenne (*Phedimus floriferus* 'Weihenstephaner Gold')
 Mongolen-Fetthenne (*Phedimus hybridus* 'Immergrünchen')
 Kaukasus-Fetthenne (*Phedimus spurius*)
 Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
 Tripmadam (*Sedum reflexum*)
 Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
 Karthäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*)
 Blau-Schwengel (*Festuca glauca*)
 Gewöhnliches Sonnenröschen (*Helianthemum nummularium*)
 Blaugraues Schillergras (*Koeleria glauca*)
 Steinbrech-Felsennelke (*Petrorhagia saxifraga*)
 Illyrisches Bohnenkraut (*Satureja montana* subsp. *Illyrica*)
 Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla neumanniana*)
 Großblütige Braunelle (*Prunella grandiflora*)
 Kriechender Thymian (*Thymus serpyllum*)

Pflanzenvorschlagsliste 5

Fünfblättriger Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
 Echte Weinrebe (*Vitis vinifera*)
 Efeu (*Hedera helix*)
 Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
 Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
 Hopfen (*Humulus lupulus*)
 Kletterrose (*Rosa-Hybriden*)
 Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
 Blauregen (*Glyzinie*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Feuerdorn (*Pyracantha* sp.)
Zwergmispel (*Cotoneaster*)
Felsenbirne (*Amelanchier* sp.)
Berberitze (*Berberis* sp.)
Hundsrose (*Rosa canis* sp.)

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidung von Vogelschlag

Das Risiko der signifikanten Erhöhung von Vogelkollisionen an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen ist i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu minimieren. Zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos ist der von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebene Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) zu beachten. Sofern zusammenhängende Glas- und Fassadenflächen, wie beispielsweise nebeneinanderliegende Bürofenster, Terrassentüren und/oder spiegelnde, transparente und reflektierende Fassaden vorgesehen sind, die eine Eignung aufweisen, Vögeln eine nicht vorhandene Durchflugsmöglichkeit 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.

Bei den Glas- und Fassadenelementen ist der Außenreflexionsgrad grundsätzlich auf max. 15 % zu beschränken. Außerdem sind Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogelauge sichtbar zu machen und die nachweislich das Vogelschlagrisiko auf unter 10% reduzieren. Dies können beispielsweise transluzente, mattierte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, die Gliederung der Fassade oder ein mehrschichtiger Fassadenaufbau sein. Geeignete Materialien werden im von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebenen Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) 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.

Ein mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept ist im Rahmen des Bauantrags vorzulegen.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 5 BauO NRW)

1. Flachdächer

Innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes Erkrather Straße 167-171 ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Mauern, Hecken oder als offene Zäune in Verbindung mit Heckenpflanzen zulässig.

Mauern dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m, Hecken eine maximale Höhe von 1,5 m und Zäune eine maximale Höhe von 1,0 m über Gelände nicht überschreiten. Die Kombination von Mauern, Hecken und Zäunen ist bis zu deren o.g. jeweils maximalen Höhe (Mauern und Zäune in Summe 1,0 m, Mauern und Hecken in Summe 1,5 m) zulässig.

Abweichend davon sind Einfriedungen von Kindertagesstätten in Form von Hecken, Drahtgitterzäunen kombiniert mit Hecken oder Begrünungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen auf baulichen Anlagen

3.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und ausschließlich im Bereich der den öffentlichen Verkehrsflächen und dem GFL zugewandten Fassaden der Gebäude zulässig.

3.1.2 Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

3.1.3 Im MU 1.1 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt maximal eine Werbeanlage je Gebäude zulässig. Die Werbeanlage ist ausschließlich im Erdgeschoss mit einer Höhe von maximal 1,5 m in der Höhe und 4,0 m in der Breite zulässig.

3.1.4 Darüberhinausgehend sind im Bereich der mit maximal 17 Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Die Werbeanlagen sind ausschließlich im obersten Vollgeschoss mit einer Größe von maximal 6,0 m in der Höhe und 8,0 m in der Breite oder von maximal 8,0 m in der Höhe und 6,0 m in der Breite zulässig.

3.1.5 Im MU 1.2, MU 1.3 und MU 1.4 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche insgesamt maximal eine Werbeanlage je Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zulässig. Die Werbeanlage ist ausschließlich im Erdgeschoss mit einer Größe von maximal 1,50 m in der Höhe und 4,0 m in der Breite zulässig.

- 3.1.6 Im MU 1.5 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Gebäude maximal eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoss mit einer Größe von maximal 2,50 m in der Höhe und 2,50 m in der Breite zulässig.

3.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen. Die Fassadengliederung darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder Firmenlogo oder Kombinationen aus beidem zulässig.

Ein Bekleben der Fenster oder Fassadenflächen zum Zwecke der Werbung ist nicht zulässig.

Auskragende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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.

III. Kennzeichnungen

1. Altstandorte

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte (Fläche mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung) mit den Kataster-Nrn: 4388, 4389 und 5899.

Der Bereich der Altstandorte ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Baudenkmal

Das im Plangebiet vorhandene Baudenkmal (Erkrather Straße 167, 169 und 171) wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2. Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) ergebenden Beschränkungen.

Bauvorhaben, die eine Höhe 68,9 m ü. Normalnull überschreiten, bedürfen im Baugenehmigungsverfahren einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

3. Bauschutzbereich U-Bahn / Straßenbahn

In dem im Plan gekennzeichneten Bereich müssen für die Errichtung von Wohngebäuden besondere technische Vorkehrungen zum Erschütterungsschutz eingehalten werden.

Darüber hinaus ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauung auf das U-Bahn-Bauwerk entstehen.

V. Hinweise**1. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung**

Das anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist dem Mischsystem zuzuleiten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Umweltamt (Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde).

2. Grundwasser

Der höchste Grundwasserstand ist mit 32 m ü. NHN festzustellen.

3. Bauwasserhaltung

Das Plangebiet liegt im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung mit per- und polyfluorierten Alkylsubstanzen (PFAS), im Randbereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) sowie in der Nähe lokaler Restverunreinigungen mit polzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Diese Verunreinigungen können im Hinblick auf Grundwassernutzungen (Bauwasserhaltungen, Geothermie, etc.) ggf. zu erhöhtem Aufwand oder Einschränkungen führen.

Werden im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen notwendig, sind gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit der Grundwasserverunreinigung erforderlich. Hierbei ist durch hydraulische / hydrogeologische Gutachten und erforderlichenfalls durch zusätzliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die

Grundwasserverunreinigung nicht horizontal oder vertikal verlagert wird, so dass mögliche zukünftige Sanierungsmaßnahmen nicht erschwert, verteuert oder unmöglich gemacht werden. Bei der Ableitung des geförderten Grundwassers ist mit erhöhtem Aufwand für die Abreinigung geförderten Grundwassers zu rechnen.

Für Eingriffe in den Untergrund, die dauerhafte hydraulische Auswirkungen auf das Grundwasser haben, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

4. Löschwasserversorgung

Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

5. Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Gestaltung und die Bepflanzung konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

6. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

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

7. Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

8. Artenschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden.

Die Gebäude sind vor Abbruch auf Vorkommen von Fledermäusen sowie Bruten von Vögeln zu untersuchen. Günstigstenfalls sollten die Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit abgebrochen werden. Eine ökologische Baubegleitung der Abbrucharbeiten durch eine fachkundige Person ist in jedem Fall erforderlich.

Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln während der Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen wird die Untere

Naturschutzbehörde beteiligt, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß BNatSchG festzulegen.

9. Artenschutzkonforme Außenbeleuchtung

Zur Gewährleistung einer artenschutzverträglichen Außenbeleuchtung ist innerhalb von 2 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde ein artenschutzgerechtes Beleuchtungskonzept zur Abstimmung und Genehmigung vorzulegen. Für die Konzepterstellung ist zu beachten:

- 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.
- Die Lichtquellen sind nachts ab 1 Uhr abzuschalten oder bewegungsabhängig zu betreiben. Abweichungen sind im Rahmen des Konzepts mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Im Beleuchtungskonzept sind die technischen Daten zu Leuchtmitteln und Leuchten sowie deren vorgesehenen Standorte darzustellen.

10. Belichtungsstudie

Im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung ist die Belichtungsstudie zum Bebauungsplanverfahren Nr. 02/018 – Werdener Straße / Erkrather Straße (ehem. B8-Center), Peutz Consult GmbH, Stand 01.11.2024, zu beachten.

Möglichkeiten zur Verbesserung der Belichtungssituation gemäß DIN 5034 sind auszuschöpfen (z.B. Grundrissoptimierung, Fenstergröße sowie Nutzung heller Materialien zur Fassadengestaltung). Für Wohnungen die an die nördlichen Fassaden (Nordwest, Nord und Nordost) angrenzen sowie Wohnungen an Überbauungen und Rücksprüngen, ist im weiteren Planungsverfahren sicherzustellen, dass

- Die Wohnungen über Grundrisse verfügen, die zur „Sonnenseite“ durchgesteckt sind, so dass mindestens ein Wohnraum je Wohneinheit ausreichend besonnt sind und somit die Mindestempfehlungen der DIN EN 17037 erfüllt sind.
- Ist dies nicht möglich, ist die Tageslichtqualität gemäß DIN EN 17037 bzw. nach DIN 5034-1:2021 zu prüfen und gegebenenfalls zu

optimieren. Mit Erfüllung der Mindestanforderung an die Tageslichtqualität gilt ein wohnhygienischer Mindeststandard als erreicht.

11. Bodendenkmalpflege

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

12. Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal. Veränderungen an Baudenkmalern und die Errichtung, Veränderung und Beseitigung von Anlagen in ihrer engeren Umgebung bedürfen der Erlaubnis. Es wird auf § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) verwiesen.

13. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Die historische Recherche hat konkrete Hinweise auf Kampfmittelbelastung durch vermehrte Bombenabwürfe im Plangebiet ergeben. Vor Beginn der Erdarbeiten ist die zu bebauende Fläche entsprechend zu überprüfen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

14. Erdbebenzone

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Bei der Planung und Bemessung der Hochbauten sind die technischen Bestimmungen des Landes NRW mit der DIN 4109:2005-4 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

15. Standorte für Transformatoren

Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

16. Urbane Sturzfluten und Starkregen

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

17. Luftreinhalteplan und Umweltzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplans und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

18. Feste Brennstoffe

Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumbefeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorf Festbrennstoffverordnung – FBStVO in der derzeit gültigen Fassung).

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

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

Betroffen sind:

- Bebauungsplan Nr. 5676/55,
- Bebauungsplan Nr. 02/001,
- Bebauungsplan Nr. 02/003.