

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Im Kerngebiet MK1 und MK2 – ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.300 m<sup>2</sup>, zuzüglich einer Shopzone für Konzessionäre mit einer maximalen Verkaufs- bzw. Nutzfläche von 500 m<sup>2</sup>, zuzüglich der inneren Erschließungsfläche für die Konzessionäre und dem Lebensmittelmarkt (Mall), sowie die für diese Nutzung erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes muss das Angebotssortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen sein:

- Nahrungsmittel, Getränke, Spirituosen, Tabakwaren
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel
- Arzneimittel oder sonstige pharmazeutische Erzeugnisse
- Blumen
- Schreib- und Papierwaren, Zeitschriften

Innerhalb der Verkaufsflächen der Konzessionäre sind zusätzlich gastronomische Nutzung und Dienstleistungen zulässig. Die maximale Nutzfläche eines Konzessionärs wird auf 200 m<sup>2</sup> beschränkt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2. BauNVO unzulässig.

- 1.2 Im Kerngebiet MK1 – ist im 1. Obergeschoss nur die Nutzung für Büro- und Verwaltung sowie die Nutzungen für Sozialräume und Lagerflächen zulässig.

**2. Flächen für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4. BauGB**

2.1 Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

2.2 Grundstücksein- und –ausfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Die Zu/Ausfahrt 2 (Stellplatzanlage) ist mit einer zweispurigen Ausfahrt mit einer ca. 12,00 m langen separaten Linkabbiegespur auszubauen.

**3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

3.1 Innerhalb des Kerngebietes MK1 sind neben den verbindlich festgesetzten Höhen architektonische Gestaltungselemente bis zu einer Höhe von maximal 49,50 m ü.NN zulässig.

3.2 Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen innerhalb des Kerngebietes MK1 dürfen durch auskragende Dachflächen mit einer Tiefe von maximal 3,00 m in einer Höhe ab 39 m ü.NN bis 41,50 m ü.NN überschritten werden.

**4. Abwasserentsorgung**

Das auf dem Plangebiet anfallende Regen- und Schmutzwasser ist in den öffentlichen Straßenkanal Düsseldorfer Landstraße einzuleiten.

**5. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet, ausgenommen der Grünfläche G2, zulässig.

Fahnenmasten sind unzulässig.

Innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze ist ein Pylon als Werbeanlage mit einer max. Höhe von 55,00 m ü.NN zulässig.

## **6. Grünordnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

6.1 Mindestens 650 m<sup>2</sup> der mit G1 bezeichneten Fläche sind durch gärtnerische Gestaltung als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Raseneinsaat sowie Anpflanzungen von Ziergehölzen und Zierpflanzen.

6.2 Auf der mit G2 bezeichneten Fläche ist ein gestufter Gehölzrand anzulegen. Folgende Maßnahmen sind dazu durchzuführen:

1. Einsaat von Landschaftsrasen auf einem 1,50 m breiten Streifen direkt an der Stellplatzgrenze beginnend.
2. Anschließend Anpflanzung von heimischen Sträuchern auf einem 5,00 m breiten Streifen.  
Die Bepflanzung erfolgt hier fünfzeilig.
3. Ergänzung des durch Entnahme der Pappeln ausgelichteten Reststreifens durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.

Zu verwenden sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten der Gehölzliste 1 in Gruppen zu 3 bis 5 je Art, wobei keine einen Anteil von 30 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Je m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen. Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze und der Rasenstreifen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche ist durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren zu schützen.

6.3 Es sind mindestens 20 Solitärbäume der Gehölzliste 2 als Hochstamm StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese sind wie folgt zu verteilen:

- mind. 14 Bäume innerhalb der Stellplatzanlage
- mind. 3 Bäume innerhalb der mit G 1 bezeichneten Grünfläche
- mind. 3 Bäume im öffentlichen Straßenraum der Düsseldorfer Landstraße

**7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes.**

7.1 Die Anlieferung zur Nachtzeit (von 22.00 Uhr – 6.00 Uhr) darf nicht über die Zu/Ausfahrt 2 zur Düsseldorfer Landstraße erfolgen.

**8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

8.1 Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Duisburg für die vorhandene Wasserleitung einschließlich Schutzstreifen zu sichern und von Bebauung freizuhalten. Eine Überlagerung mit Bauteilen ab einer Höhe von 39 m über NN bis 41,50 m ü.NN ist zulässig.

8.2 Die Fläche GFL 2 ist für die spätere Errichtung eines Verteilerkreises von Bebauung freizuhalten.  
Eine Überlagerung mit Bauteilen ab einer Höhe von 39,00 m über NN bis 41,50 m ü.NN ist zulässig.

8.3 Die Fläche GFL 3 ist zugunsten des Stadtbahnbetreibers Duisburg mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern und von Bebauung freizuhalten.

## HINWEISE

- a) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestands der Stadt Duisburg – Baumschutzsatzung – vom 1. Oktober 2001 in der jeweils geltenden Fassung.
- b) Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und - Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 u. § 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein – Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 11. März 1980 zuletzt geändert am 25. September 2001 (GV. NRW. S. 708) unmittelbar dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege und dem Amt für Baurecht und Bauberatung – Untere Denkmalbehörde der Stadt Duisburg zu melden.  
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- c) Bei möglichen Lichtimmissionen durch Werbeträger etc. sind die Bedürfnisse der umliegenden Wohnbebauung und des Straßenverkehrs ausreichend zu berücksichtigen.
- d) Es wird empfohlen, sich ausreichend über die örtlichen Grundwasserverhältnisse zu informieren. Grundwasserauskünfte aufgrund langjähriger Messreihen erteilt kostenpflichtig Amt 31-3, Institut für Wasserbau, Hochwasser-, Gewässerschutz u. städt. Grundstückssanierung der Stadt Duisburg (Ansprechpartnerin Frau Sievert 0203 / 283-2810).
- e) Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit der Nummer AA 0678 im Altlastenverdachtsflächen- Kataster der Stadt Duisburg eingetragen. Bei Tiefbauarbeiten ist gezielt auf umwelt-gefährdende Verunreinigungen des Untergrundes zu achten. Über Hinweise auf solche Verunreinigungen ist die Stadt Duisburg, Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.