

## **Begründung**

**gem. § 9 (8) BauGB**

**zum Bebauungsplan Nr. 01-007**

**Kö-Bogen 2. BA**

**– Änderung Teilbereich südlich Gustaf-Gründgens-Platz –**

**Stadtbezirk 1**

**Stadtteil Stadtmitte**

## Inhalt

Teil A - Begründung .....	4
1 Örtliche Verhältnisse .....	4
1.1 Beschreibung des Plangebietes .....	4
2 Bisheriges Planungsrecht .....	4
2.1 Gebietsentwicklungsplan .....	4
2.2 Flächennutzungsplan .....	4
2.3 Bebauungsplan .....	4
2.4 Landesentwicklungsplan .....	5
2.5 Luftverkehrsrecht .....	5
2.6 Denkmäler .....	5
3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	6
3.1 Ziel und Zweck der Planung .....	6
3.2 Städtebauliches Konzept .....	7
3.3 Städtebauliche Einbindung des Gustaf-Gründgens-Platzes .....	8
Ausgangslage .....	8
Zukünftige Integration des Gustaf-Gründgens-Platzes in das städtebauliche Konzept .....	9
Räumliche Neufassung des Gustaf-Gründgens-Platzes .....	10
Neubau der Tiefgarage .....	12
Neuordnung der Funktionen und Beispielbarkeit des Platzes .....	14
3.4 Architektonische Gestaltung der geplanten Neubauten .....	16
3.5 Nutzung .....	17
3.6 Erschließung .....	18
3.7 Verkehr .....	19
3.8 Gestaltung der öffentlichen Räume .....	19
4 Planerfordernis / Anpassung des Planungsrechts .....	20
5 Ratsauftrag zur Machbarkeit und planungsrechtlichen Umsetzung .....	20
6 Inhalt des Bebauungsplans .....	22
6.1 Baugebiet .....	22
Art der baulichen Nutzung – Kerngebiet (MK 1, MK 2, MK 3 und MK-UG) .....	22
Maß der baulichen Nutzung .....	27
Baugrenzen, überbaubare und unterbaubare Grundstücksflächen .....	32
Abweichende Bauweise .....	35
6.2 Stellplätze und Garagen .....	35
6.3 Verkehrsflächen .....	36
6.4 Ver- und Entsorgung .....	38
Wasser, Strom, Gas und Fernwärme .....	39
Entwässerung .....	39
Abfall .....	40
Feuerwehr .....	40
6.5 Gehrechte .....	41
6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	41
Einfriedungen .....	41
Technische Aufbauten .....	41
Werbeanlagen .....	42
Rasendach .....	44
6.7 Grünordnerische Festlegungen .....	44
6.8 Eingriffs-Ausgleichs-Regelungen .....	49
6.9 Artenschutz .....	49
6.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	50
Verkehrslärm .....	50
Gewerbelärm .....	51
Luftschadstoffe .....	52
Erschütterungsemissionen aus der optimierten Straßenbahntrasse .....	52
6.11 Stadtklima / Windverhältnisse .....	52
6.12 Verschattung .....	53
7 Nachrichtliche Übernahmen .....	53
Flugsicherung .....	53
Denkmäler .....	54
U-Bahn Wehrhahlinie .....	54

	Straßentunnel.....	55
	Satzungen .....	55
8	Hinweise.....	55
9	Soziale Maßnahmen .....	55
10	Bodenordnende Maßnahmen .....	55
11	Kosten für die Gemeinde .....	56
	Teil B – Umweltbericht.....	58
	Anlagen .....	81

## Teil A - Begründung

### 1 Örtliche Verhältnisse

#### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Stadtmitte, etwa zwischen dem Schauspielhaus und Dreischeibenhaus im Norden, der Bleichstraße im Osten, der Schadowstraße im Süden sowie der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenbahntrasse im Westen. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,15 ha.

### 2 Bisheriges Planungsrecht

#### 2.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP'99) ist das Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

#### 2.2 Regionalplan (Entwurf)

Im Regionalplan-Entwurf ist der Bereich des B-Plans 01-007 als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

#### 2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5477/123 - Kö-Bogen 1. BA geändert und stellt für das Plangebiet eine Kerngebietsfläche dar. Zur Umsetzung der im vorliegenden Bebauungsplanverfahren angestrebten Planungsziele ist keine weitere Änderung erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 2.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet überlagert eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5477/125 Kö-Bogen 2. Bauabschnitt. In diesem sind im Wesentlichen öffentliche Verkehrsflächen, vier Kerngebietsflächen und ein kleiner Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Verkehrsflächen im Bereich der Schadowstraße und der Bleichstraße sind ohne besondere Zweckbindung bestimmt, die Verkehrsflächen zwischen den Kerngebieten, der Gustaf-Gründgens-Platz, die Fläche bis zur westlich gelegenen Straßenbahntrasse sowie der Bereich der Schadowstraße nördlich der Tuchtinsel sind mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Darüber hinaus liegen eine Anzahl von Flächen mit Bestimmungen für die unterirdischen Anlagen wie Straßentunnel, Tiefgaragen, Ver- und Entsorgungsleitungen und das U-Bahnbauwerk im Plangebiet.

## 2.5 Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum (A-Zentrum) Stadtmitte der Landeshauptstadt. Unmittelbar in der Innenstadt des Oberzentrums Düsseldorf entspricht es den relevanten Zielen der Raumordnung und Landesplanung in hervorragender Weise. Insbesondere die Ziele des Landesentwicklungsgesetzes, sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (LEP NRW, Juli 2013), nach denen großflächiger Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen und dessen zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind, werden hier erfüllt.

## 2.6 Luftverkehrsrecht

Das Plangebiet liegt ca. 6.200 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt, innerhalb der An- und Abflugsektoren der Pisten 15 / 33. Somit gelten die Bauhöhenbeschränkungen gem. § 12 Abs. 3 Punkt 2b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die zustimmungsfreie Bauhöhe beträgt zwischen ca. 83,00 m und 90,00 m ü.NN.

Sofern durch die mit diesem Bebauungsplan geplante Bebauung die angegebenen Höhen erreicht oder überschritten werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine luftverkehrsrechtliche Zustimmung einzuholen.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 5.900 m Entfernung zur Radaranlage des Flughafens Düsseldorf, für die nach § 18 LuftVG ein Anlagenschutzbereich angemeldet ist. Bei Bauhöhen, die die ortsüblichen Bauhöhen deutlich überschreiten, kann es zu betrieblichen Störungen der Radaranlage am Flughafen kommen. Weitere Planungen bedürfen daher der Vorlage über die zuständige Luftfahrtbehörde.

Für die Bebauung im Plangebiet werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Diese verbleiben in ihren höchsten Punkten mit 64,5 m ü.NN deutlich unter den zustimmungsfreien Bauhöhen. Zudem orientieren sich die festgesetzten Gebäudehöhen an den Bauhöhen im Bestand. Benachbarte Gebäude sind zum Teil deutlich höher. Konflikte sind daher nicht gegeben.

## 2.7 Denkmäler

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs stehen seit dem Jahr 1988 das Dreischeidenhaus und seit 1998 das Schauspielhaus sowie - als Teil des Denkmals auch

- die geschwungenen Mauerzüge des Gustaf-Gründgens-Platzes, die auf die Architektur des Gebäudes reagieren, unter Denkmalschutz. Mit einigem Abstand nördlich des Plangebiets beginnt die Fläche des Gartendenkmals Hofgarten.

### **3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem Abriss der Hochstraße „Tausendfüßler“ ist im Bereich zwischen der Schadowstraße und dem Gustaf-Gründgens-Platz eine neu erlebbare stadträumliche Situation entstanden, die bereits im wirksamen Bebauungsplanes Nr. 5477/125 „Kö-Bogen - 2. Bauabschnitt“ planungsrechtlich gefasst wurde. Zur Nutzung der neu entstandenen Potentiale, die sich aus der räumlichen Weite und den daraus resultierenden Qualitäten ergeben, hat die Landeshauptstadt Düsseldorf eine städtebauliche Überprüfung der bisherigen Planungen an dieser stadtbedeutsamen Stelle zwischen Schauspielhaus und Schadowstraße durchgeführt. Durch eine Neuformulierung der baulichen Struktur und der öffentlichen Flächen in diesem Bereich sollten die Blickbeziehungen vom Jan-Wellem-Platz (neu) zum Schauspielhaus und zum Dreischeidenhaus in beiden Blickrichtungen deutlicher herausgearbeitet werden. Grundsätzlich in Frage gestellt wurde ein mehrgeschossiger Baukörper am Fuße des Dreischeidenhauses. Diesen galt es in Varianten zu überprüfen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Gutachtens in Parallelbeauftragung haben das Büro ingenhoven architects aus Düsseldorf, das Büro Snøhetta aus Oslo und das Büro Molestina mit FSWLA aus Köln für das Plangebiet Anfang 2014 jeweils ein Konzept erarbeitet und am 06.03.2014 einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt.

Aus diesen Konzepten sowie weiteren, unaufgefordert eingereichten Beiträgen stieß der Entwurf des Büros ingenhoven architects auf eine breite Zustimmung und wurde als Grundlage der zukünftigen städtebaulichen Neuordnung ausgewählt.

In der gemeinsamen Sitzung von BV 01 und APS am 26.03.2014 wurde der Entwurf von ingenhoven architects unter der Maßgabe beschlossen, dass die rechtliche, technische, funktionale und wirtschaftliche Umsetzbarkeit und die hierfür notwendigen Vorkehrungen überprüft, unter Wahrung der städtebaulichen und architektonischen Qualität umgesetzt und bei Beibehaltung der aufgezeigten Qualitäten weiter entwickelt werden.

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat diesen Beschluss in seiner Sitzung vom 10.04.2014 bestätigt und, ergänzt um einen 8-Punkte umfassenden Prüfantrag, beschlossen. Die

Verwaltung wurde beauftragt, die Planungen im Bereich südlich des Gustaf-Gründgens-Platzes und westlich bis an die Straßenbahntrasse auf Grundlage des Ingenhoven-Entwurfes weiter zu konkretisieren und entsprechende planungsrechtliche Schritte einzuleiten.

### 3.2 Städtebauliches Konzept

Das Konzept von ingenhoven architects sieht einen Geschäfts- und Bürobaukörper mit städtischen Kanten zur Shadowstraße und Bleichstraße vor. Leitidee des Entwurfs ist es, die Verbindung zwischen dem Schauspielhaus und der Shadowstraße durch eine große Geste in Ausgestaltung eines Tals zu stärken und somit den Gustaf-Gründgens-Platz und das Schauspielhaus stärker ins urbane Leben einzubinden. Damit ein freier Blick auf das Schauspielhaus ermöglicht werden kann, soll die Fläche südlich des Dreischeidenhauses mit einem Gebäude nur anteilig bebaut und vor allem in seiner Höhe deutlich reduziert werden. Die die Hauptsichtachse flankierenden Gebäudekanten des westlich gelegenen Gebäudes (MK 2) und des östlich geplanten Büro- und Geschäftshauses (MK 1) werden gegenüber dieser Achse nach außen gekippt, um diese städtebaulich bedeutsame Blickbeziehung zum Schauspielhaus zu betonen. Dadurch ergibt sich eine talartige Situation, die den freien Blick auf das Baudenkmal Schauspielhaus öffnet und auch das Dreischeidenhaus gegenüber dem geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans 5477-125 „Kö-Bogen 2. BA“ erlebbarer macht.

Während in der früheren Planung an dieser Stelle eine Gasse zwischen sechsgeschossigen Gebäuden vorgesehen war, die sich zum Gustaf-Gründgens-Platz hin öffnet, fokussiert die Öffnung zwischen den Gebäuden im MK 1 und MK 2 auf das Schauspielhaus. Allerdings weitet sich in der neuen Planung der Raum zwischen den Gebäuden („Tal“) entsprechend auf. Da das Gebäude im MK 2 als geneigte (Dach-) Fläche seine Höhenentwicklung auf dem Niveau der Fußgängerfläche im Tal beginnt und sich auf eine maximale Höhe von 10 m zur westlichen Spitze erhebt, bleibt der Blick Richtung Dreischeidenhaus und Schauspielhaus sowie Gustaf-Gründgens-Platz über weite Bereiche aus der Fußgängerperspektive frei. Ein teilweise bauordnungsrechtlich notwendiges Geländer soll transparent ausgeführt werden, so dass es nicht störend in Erscheinung tritt. Die engste Stelle auf der Achse zwischen Jan-Wellem-Platz (neu) und dem Schauspielhaus beträgt zwischen den Gebäuden auf dem Bodenniveau etwa 12,50 m auf Blickhöhe eines Erwachsenen ca. 25 m.

Entsprechend der mit maximal 10 m begrenzten Höhe des Gebäudes im MK 2 bleibt das Baudenkmal Dreischeidenhaus aus südlicher Richtung weitgehend unverstellt.

Der geplante Pavillonbau (MK 3) bleibt mit seiner Höhe von ca. 4,50 m ebenfalls deutlich untergeordnet gegenüber dem Hochhausgebäude.

Das geplante Büro- und Geschäftsgebäude im MK 1 antwortet mit seinen Höhen individuell und angemessen auf die umgebenden Bestandssituationen. Der höchste Punkt des Entwurfes liegt am Jan-Wellem-Platz (neu), der mit dem Geschäftsgebäude Ecke Schadowstraße/Berliner Allee (Peek & Cloppenburg) von Richard Meier bereits einen neuen urbanen Maßstab hat.

Die Bebauung südlich des Gustaf-Gründgens-Platzes (MK 1) wird in einem Block formuliert. Die resultierende Kubatur wahrt die Maßstäblichkeit im Kontext der umgebenden Stadtblöcke. Im Zusammenspiel mit dem westlich gelegenen Gebäude im MK 2 erhält die städtebauliche Struktur die visuellen und Wege-Verbindungen zum Schauspielhaus und betont insbesondere dessen Wahrnehmbarkeit vom und die räumliche Nähe zum Jan-Wellem-Platz (neu).

Das vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossene Konzept wurde im Vorfeld der Änderung des bestehenden Planungsrechts umfänglich auf seine städtebauliche Verträglichkeit geprüft (siehe auch „Ratsauftrag zur Machbarkeit und planungsrechtlichen Umsetzung“ in der Vorlage 61/34/2015, Anlage 1 dieser Begründung) und mit großer politischer Mehrheit der Auftrag für eine planungsrechtliche Umsetzung des Entwurfes erteilt.

### 3.3 Städtebauliche Einbindung des Gustaf-Gründgens-Platzes

#### Ausgangslage

Die seit Jahren laufende grundlegende städtebauliche und verkehrliche Neuordnung des Bereiches zwischen der Königsallee und dem Hofgarten findet im letzten Teil, der Entwicklung im sogenannten Bereich Kö-Bogen 2, ihren vorläufigen Abschluss. Integraler Bestandteil dieser Entwicklung ist der Gustaf-Gründgens-Platz, der bis zu diesem Zeitpunkt von verkehrlichen Funktionen flankiert war. So wurde die Platzfläche vor dem Theater nach Errichtung des Schauspielhauses zunächst noch als oberirdischer Parkplatz genutzt. Später wurde er durch eine Tiefgaragenanlage unterbaut. Angefahren von der Bleichstraße und der August-Thyssen-Straße befanden sich auf dem Platz die Zufahrtsbauwerke zur Schauspielhausgarage und zur Tiefgarage des Dreischeidenhauses. Die Gestaltung des Platzes und seines Umfeldes waren somit stark beeinflusst vom Leitbild der autogerechten Stadt.

Derzeit wird der Gustaf-Gründgens-Platz im Südosten zur Bleichstraße und zur bestehenden Fahrgasse von teilweise unter Denkmalschutz stehenden Aufbauten begrenzt. Die baulichen Anlagen bestehen aus einer geschwungenen Wand (die in der

Denkmalwertbegründung zur Denkmalliste bei der Eintragung des Schauspielhauses als „Teil des Denkmals“ beschrieben werden, „die auf die Architektur des Gebäudes reagieren“), einzelnen Wandscheiben, einer stillgelegten Tankstelle sowie Lüftungs- und Technikaufbauten der unter dem Platz angelegten Tiefgarage. Diese Bauteile schirmen die Platzfläche von der Tankstelle und der Bebauung auf der südöstlichen Seite ab. Die gestalterische Integration der Tankstelle und der Versuch der räumlichen Fassung des Gustaf-Gründgens-Platzes nach Süden waren eine Intention von Bernhard Pfau, dem Architekten des denkmalgeschützten Schauspielhauses, um die Wahrnehmung der Tankstellennutzung auf dem Platz zu mindern und gleichzeitig dem Gustaf-Gründgens-Platz eine räumliche Fassung an dieser Stelle zu geben.

Der Gustaf-Gründgens-Platz zeigt sich bis heute auf die beiden anliegenden Bau- denkmäler Schauspielhaus und Dreischeibenhaus und damit nach Norden ausgerichtet. Nicht zuletzt aufgrund der hohen verkehrlichen Funktionen am Platz und seinem Umfeld ist der Bereich nie wirklich als urbaner Platz und Bestandteil des Stadtgefüges wahrgenommen und genutzt worden. Die Zugänglichkeit von Westen und Südwesten war durch die stark befahrenen Verkehrswege der Berliner Allee und der Hofgartenstraße sowie der Gleisanlagen der Straßenbahn begrenzt. Auf der westlichen Seite waren zudem die beiden raumgreifenden Zufahrtspindeln zu den Tiefgaragen unter dem Dreischeibenhaus und unter der Platzfläche bestimmend. Nach Süden kehrte die Bestandsbebauung dem Platz eine bauliche Rückseite zu und im Südosten und Osten, zur Bleichstraße, wird der Platz gesäumt von der, die Tankstelle vom Platz abtrennende, geschwungenen Mauer.

Die Zugänglichkeit für Fußgänger war seit jeher eingeschränkt, eine echte Einbindung in das urbane Leben nach heutigem Verständnis nicht gegeben. Darüber hinaus leidet die Benutzbarkeit des Platzes als urbaner Platz und Vorbereich des Theaters bis heute unter den mangelnden Aufenthaltsqualitäten, überdies auch unter der unzureichenden statischen Dimensionierung der Tiefgaragendecke, die die Bespielung der Platzfläche stark reglementiert.

#### Zukünftige Integration des Gustaf-Gründgens-Platzes in das städtebauliche Konzept

Im Zuge der städtebaulichen Gesamtmaßnahme, erfolgt im Zusammenhang mit dem grundlegenden Umbau der öffentlichen Räume im Bereich des Kö-Bogens 2, eine Neugestaltung der Platzoberfläche. Der Platz wird dadurch Teil des umgebenden Fußgängerbereiches.

Da die im derzeit noch rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung, die sich nach dem Abriss des sogenannten Tausendfüßlers entstandenen städtebauli-

chen Potentiale zur besseren Anbindung des Schauspielhauses an die Stadt und die Belebung des Gustaf-Gründgens-Platzes als urbanen Stadtplatz und qualitätvolles Theaterentree nicht vollständig ausschöpft, wurde die genannte Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für den Bereich des Kö-Bogen 2 durchgeführt.

Die Aufwertung des Stadtraums hat mit der Verknüpfung der Königsallee mit dem Hofgarten und der direkten Zugänglichkeit der Landskrone sowie der Realisierung des Libeskind-Gebäudes am Kö-Bogen begonnen und soll mit einer baulichen Neuordnung im Bereich Dreischeibenhaus, Schauspielhaus, Gustaf-Gründgens-Platz bis Schadowstraße vervollständigt werden. Dabei soll eine zentrale Idee des gesamten Kö-Bogen-Projektes, das Hereinholen des Hofgartens in die Stadt, auch mit dem vorgelegten Entwurf fortgeführt werden. Gleichzeitig wird die Anbindung des Schauspielhauses zur Innenstadt verbessert. Durch die Ausbildung eines sogenannten „Grünen Tals“ zwischen den geplanten Hochbauten wird eine visuelle Verbindung zur Schadowstraße und dem Jan-Wellem-Platz (neu) entstehen und das Schauspielhaus zusammen mit dem Gustaf-Gründgens-Platz mit seiner neuen Erlebbarkeit aus der „Zweiten Reihe“ holen.

#### Räumliche Neufassung des Gustaf-Gründgens-Platzes

Die heutige Bestandsbebauung nördlich der Schadowstraße als Produkt der Wiederaufbauplanung konnte zu keinem Zeitpunkt ein adäquates Gegenüber für das Schauspielhaus bieten. Dies gilt sowohl für die räumliche Stellung der Gebäude zum Gustaf-Gründgens-Platz wie für die gestalterische Ausprägung der heutigen Bebauung. Die der ehemaligen Verkehrsfunktion geschuldete Platzzonierung behindert den wünschenswerten räumlichen und funktionalen Bezug der umgebenden Bebauung zum Platz und die Anbindung des Schauspielhauses an sein Umfeld.

Das städtebauliche und architektonische Konzept der nun vorliegenden Planung geht davon aus, dass in diesem Bereich eine zeitgenössische Antwort auf die Planungen der Nachkriegszeit gegeben werden muss. Die denkmalgeschützten Solitärgebäude Dreischeibenhaus und Schauspielhaus werden durch ein weiteres skulptural geprägtes Gebäude ergänzt. Mit der Umsetzung des „Grünen Tals“ und dem Bau des stark begrünten Gebäudes entsteht eine qualitätvolle städtebauliche Neuinterpretation dieses innerstädtischen Bereiches. Der Platz erhält mit diesem begrünten Gebäude im Süden (MK 1) erstmalig eine Randbebauung, die hier direkt ihre Adressbildung für die von dieser Seite angedienten Nutzungen entwickelt.

Die Neubebauung (MK 1) orientiert sich in der Höhenentwicklung konsequent an der angrenzenden Nachbarbebauung. Die Ausrichtung und die Kubatur der Gebäude

wurde unter besonderer Berücksichtigung der beiden bedeutsamen Denkmäler Dreischeidenhaus und Schauspielhaus entwickelt, um sie schlüssig ins Stadtgefüge einzufügen.

Gleichzeitig wird der Gustaf-Gründgens-Platz integraler Bestandteil der öffentlichen Wege- und Aufenthaltsflächen. Der zwischen den Solitärgebäuden aufgespannte Platzraum geht harmonisch nach Norden in den grünen Hofgarten sowie nach Westen, Süden und Südosten in die städtischen Fußgängerbereiche über. Erstmals öffnet sich der Platz sowohl optisch als auch in alle Richtungen gleichermaßen.

Die wichtigste Achse, die Verbindung zwischen dem stark frequentierten Jan-Wellem-Platz (neu) und dem Schauspielhaus, wird durch die Ausbildung des Tals besonders hervorgehoben.

Darüber hinaus wird der Platz auch in Richtung Bleichstraße und damit noch einmal in die Schadowstraße geöffnet. Die Neuausrichtung der Raumkante an der Bleichstraße durch das Gebäude MK 1 deutet direkt auf das Schauspielhaus. Durch die neue Platzgestaltung des Gustaf-Gründgens-Platz mit einer Öffnung und verbesserter Zugänglichkeit des Platzes in alle Richtungen, wird auch von hier aus das Schauspielhaus wahrnehmbar und in gerader Linie zu erreichen. Die bisher vorhandene Trennung und Abgrenzung wird damit aufgehoben.

#### Abriss denkmalgeschützter Platzaufbauten

Um die Öffnung der Platzfläche und die sichtbare Zugänglichkeit umzusetzen, müssen die die Sicht auf den Platz und das Schauspielhaus begrenzenden Platzaufbauten entfallen. Zwar schirmt die geschwungene Mauer an der Südost- und Ostseite des Platzes die ehemalige Tankstelle und die Rückseiten der bisherigen Bebauung von der Sicht aus dem Schauspielhaus ab. Gleichzeitig begrenzte die Mauer aber auch die Aussicht vom Theaterentree in die Stadt sowie von der heute belebten Schadowstraße auf das Theater und Baudenkmal Schauspielhaus. Das vom Rat beschlossene städtebauliche Konzept mit der Neufassung des Gustaf-Gründgens-Platz wird durch die Aufbauten stark eingeschränkt und wäre unter Erhalt dieser Elemente nicht in der gewünschten Form umzusetzen. Auch der Abriss und Neubau der Tiefgarage, der eine Bespielung des Platzes mit verschiedenen Nutzungen möglich macht, ist nur durch den Abriss der geschwungenen Mauerzüge in der vorgesehenen Planung zu realisieren. Mit der Belebung des Gustaf-Gründgens-Platzes wiederum verfolgt die Stadt Düsseldorf, als Eigentümerin des Platzes, einen wichtigen städtebaulichen Belang sowie ein konkretes Nutzungsinteresse. Mit der Umsetzung dieser städtebaulichen Lösung kann ein attraktiver und belebter Platz vor dem Schauspielhaus

geschaffen und die bisher fehlende Einbindung des Gustaf-Gründgens-Platzes in das stadträumliche Gefüge aufgehoben werden.

Die im Rahmen des Verfahrens angestrebten Recherchen, seitens der Denkmalbehörden zur Verfügung gestellten Inhalte oder von dritter Seite beigebrachten gutachterlichen Stellungnahmen zeigen im Ergebnis zwar den Denkmalwert dieser Nebenanlagen auf, führen aber nicht zu einer hohen Gewichtung dieses Belanges im Gesamtzusammenhang der mit der Planung verfolgten Zielsetzungen. Zusammenfassend werden die zum Denkmal des Schauspielhauses gehörigen geschwungenen Mauerzüge als untergeordnet zur architektonischen Formensprache des Theatergebäudes betrachtet, ohne dass dabei der Denkmalwert dieser Aufbauten in Frage gestellt wird.

Unter Berücksichtigung der bisher und im Folgenden aufgeführten städtebaulichen Gründe steht jedoch ein Erhalt der geschwungenen Mauerzüge in einem klaren Gegensatz zur vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossenen städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich. Die Belange der Stärkung des Innenstadtstandortes durch eine Neugestaltung und damit verbundenen möglichen Belebung des Gustaf-Gründgens-Platzes sowie der Erschließung, Erreichbarkeit und Sichtbarkeit des eigentlichen Schauspielhauses werden gegenüber dem hiermit verbundenen Eingriff in die Umgebung des Denkmals höher gewichtet.

#### Neubau der Tiefgarage

Die bislang im Rahmen eines Erbbaurechts vergebene Tiefgarage soll im Zuge der verkehrlichen und baulichen Neuordnung neu errichtet und zur Optimierung ihrer Finanzierung veräußert werden. Der nicht mehr zeitgemäße Zuschnitt und die innere Organisation der Garagenanlage können damit auf einen heutigen technischen Stand gebracht werden. Darüber hinaus können zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Die verkehrliche Anbindung an die Tunnelanlagen kann optimiert und das Potential der Neugestaltung der Platzfläche stärker ausgeschöpft werden. Mit der Option der nachhaltigen Erneuerung werden sowohl dem Eigentumsbelang als auch dem Belang der notwendigen und unterirdisch gewünschten Erschließung der Stellplätze Rechnung getragen.

Der Neubau der Tiefgaragenanlage ermöglicht eine statisch belastbare Deckenkonstruktion, die zeitgemäßen Veranstaltungen gerecht wird und für die Bespielung der Platzfläche neue Möglichkeiten eröffnet. Um den öffentlichen Belang an der Gestal-

tung und den Betrieb des Platzes nachhaltig zu sichern, wird die Oberfläche des Platzes als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Für den gewünschten Neubau der Tiefgarage werden der Abriss der bestehenden Tiefgaragenanlage mit dem Abriss der auf der Platzfläche befindlichen Aufbauten erforderlich (siehe Anlage 2 dieser Begründung, Bernhard Pfau, Skizze 18.08.1969 und Baugesuche Tankstelle 29.07.1969 und Tiefgarage 12.06.1968).

Neben denkmalrechtlichen Belangen sind im Laufe des Verfahrens auch die Urheberrechte aus dem Werkzusammenhang des Architekten Bernhard Pfau als möglich betroffener privater Belang hierzu vorgetragen worden.

Die Konzeption der Tankstelle und der abschirmenden Wandelemente hat Bernhard Pfau zur Errichtung der Tiefgarage unter der Platzfläche entworfen. Allerdings schreibt er selbst in einem Leserbrief zur Berichterstattung der Düsseldorfer Nachrichten über den Wettbewerb zur Platzgestaltung vor dem Schauspielhaus:

*„... dass man die Tankstelle nicht sieht, ist mein Verdienst, Sie wäre sonst als Bedingung auf den offenen Platz gekommen. Im Übrigen kann nicht deutlich genug gesagt werden: Der „Platz“ in seiner jetzigen Umgestaltung ist auf keinen Fall meine Erfindung. ...“*

(siehe Anlage 2 dieser Begründung, Bernhard Pfau, Leserbrief, WZ, ohne Datum)

Darüber hinaus war Pfau mit der Platzgestaltung nicht betraut. Diese erfolgte zunächst im Zuge der Errichtung der Tiefgarage unter der Platzfläche. Von einer Gesamtkonzeption aus Schauspielhaus und geschwungenen Mauerzügen kann somit im Sinne urheberrechtlicher Belange nicht ausgegangen werden. Das künstlerische Schaffen des Architekten und die Aussagekraft des Schauspielhauses bleiben auch beim Abriss der Mauerzüge unberührt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Gründe vertritt die Stadt Düsseldorf die Auffassung, dass urheberrechtliche private Belange der Neugestaltung nicht entgegenstehen und im Weiteren für die Bauleitplanung gegenüber den öffentlichen Belangen zurücktreten.

Das Bemühen, dem Gustaf-Gründgens-Platz eine attraktive Gestaltung zu geben, hat Pfau über die Jahre aufmerksam begleitet. So war er u.a. Mitglied im Preisgericht zum Gestaltungswettbewerb von 1980, den die Stadt Düsseldorf ausgelobt hatte. In einem Interview zeigt Bernhard Pfau sich nicht vollends von den vorgeschlagenen und prämierten Lösungen überzeugt (siehe Anlage 2 dieser Begründung, Bernhard

Pfau, Interview, NRZ, 12.07.1980). Die damaligen Entwürfe sind nicht umgesetzt worden.

Die geschwungene Mauer hat bisher die ehemalige Tankstelle als auch die der alten Tiefgarage dienenden Lüftungsanlagen und Technikräume vom Theater und dem vorgelagerten Gustaf-Gründgens-Platz abgeschirmt. Diese Anlagen sind durch die neue städtebauliche Fassung des Platzes sowie den Neubau der Tiefgarage entbehrlich geworden. Die Mauer selbst ist damit ihrer Funktion enthoben.

Durch den Abriss und Neubau der Tiefgarage ist es möglich, das Nutzungsinteresse der Stadt Düsseldorf als bisherigen Eigentümerin des Gustaf-Gründgens-Platz umzusetzen und den Platz als bedeutenden, innerstädtischen Ort einer dem Standort gerechten Bespielung und Belegung zuzuführen. Damit wird einem wesentlichen städtebaulichen Belang Rechnung getragen.

#### Neuordnung der Funktionen und Bespielbarkeit des Platzes

Ein zentrales Ziel des gesamten Kö-Bogen-Projektes, die weitgehende Freistellung der oberirdischen Flächen vom motorisierten Verkehr ist mit der Verlegung des fließenden Verkehrs in Tunnellage und des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen zum großen Teil umgesetzt. Der Rückbau der bisherigen oberirdischen Verkehrsflächen zur Andienung der Zufahrten zu den Tiefgaragen auf dem Gustaf-Gründgens-Platz ermöglicht die durchgehende Neugestaltung der Platzfläche unter Berücksichtigung der Einbindung in das umgebende Freiraumgefüge.

Einhergehend mit der städtebaulichen Neuordnung werden die Nutzbarkeit des Platzes deutlich ausgeweitet und die Aufenthaltsqualitäten erhöht. Im Zuge der Neuerrichtung der Tiefgarage wird die Fläche vollständig neu erstellt und in seiner Gestaltung auf das Freiraumkonzept des Kö-Bogen-Projektes und die Anforderungen der umliegenden Räume angepasst. Neben dem stärkeren Bezug zu den Erdgeschossnutzungen der neuen Gebäuden (MK 1 und MK 2) und der Korrespondenz zum Schauspielhaus wird die Platzgestaltung inklusive der Errichtung eines Pavillons (MK 3) auf dem Platz mit Möglichkeiten eines gastronomischen Angebots die Aufenthaltsqualität für alle Alters- und Nutzergruppen besonders im Blick haben. Die Inwertsetzung des Raumes im Kontext der umliegenden Stadträume unterstreicht zudem die Stellung und Bedeutung der Baudenkmäler Dreischeibenhaus und Schauspielhaus.

Neben der Anbindung des Dreischeibenhauses und dem zum Platz ausgerichteten Entree des Schauspielhauses werden sich die Adressen der Büro- und Dienstleistungsbetriebe im MK 1 zum Gustaf-Gründgens-Platz ausrichten. In den Erdgeschossen, insbesondere auf den Westseiten der Gebäude im MK 1 und MK 2, soll Gastro-

nomie mit der Möglichkeit für Außengastronomie angesiedelt werden. Ein zusätzlicher Baukörper (MK 3) wird als Pavillon auf dem westlichen Ende des Gustaf-Gründgens-Platzes vorgesehen, der Funktionen wie den Eingang zur Tiefgarage, und optional den Ticketverkauf für das Schauspielhaus, ein Café oder eine Bar miteinander verbindet. Für die Platzfläche des Gustaf-Gründgens-Platzes soll dieser Pavillon einen wichtigen Beitrag leisten zur alltäglichen Belebung dieses attraktiven Stadtplatzes.

Für die Bespielung mit Veranstaltungen und temporären Nutzungen - auch in Zusammenarbeit mit dem Schauspielhaus - werden u.a. die statischen Voraussetzungen für die Anforderungen moderner Veranstaltungen geschaffen. Der oberirdische Verkehr auf dem Gustaf-Gründgens-Platz wird sich auf die Erschließung der umliegenden Gebäude (Anlieferung für die Neubebauung, Dreischeibenhaus und Schauspielhaus jeweils als Besuchervorfahrt) reduzieren und der Platz für Fußgänger zur Verfügung stehen.

Der Aufenthalt und die Nutzung des Gustaf-Gründgens-Platzes erstrecken und verlängern sich bis in die neu geschaffenen fußläufigen Anbindungen des Jan-Wellem-Platzes (neu) und der neuen Hofgartenpromenade. U.a. sind im Tal Gastronomieflächen im östlich anliegenden Gebäude MK 1 vorgesehen, die auch Außenbewirtung ermöglichen. Das sanft aus dem Fußgängerbereich ansteigende Rasendach des gegenüberliegenden Gebäudes MK 2 soll öffentlich zugänglich sein und kann geradezu als Tribünenplatz für das Geschehen auf dem bespielten Gustaf-Gründgens-Platz bilden.

Aufgrund der statischen und funktionalen Ertüchtigung der Platzfläche durch den Neubau der Tiefgarage und die Öffnung der Platzfläche werden neben den bisherigen temporären Nutzungen (z.B. Weihnachtsmarkt mit Eislauffläche) auch anspruchsvollere Open-Air-Veranstaltungen möglich, die eine aufwendigere Bühnen- und Veranstaltungstechnik benötigen.

Im Zuge der Bauarbeiten zu den Tunnelanlagen des Kö-Bogen-Projektes ist die langjährig im Bereich der Zufahrtsspindeln der vorhandenen Tiefgaragenanlagen gelegene Skateranlage abgebaut und am Apolloplatz wieder aufgebaut worden. Im Austausch mit Skaterinitiativen wurden verschiedene Möglichkeiten zur zukünftigen Skaternutzung auf dem bzw. am Gustaf-Gründgens-Platz diskutiert. Eine klassische Anlage, wie sie ehemals auf dem Platz stand, wurde dabei im Ergebnis nicht für den Gustaf-Gründgens-Platz präferiert. Als Ergebnis der parallel laufenden Freiraumplanung ist darüber hinaus festzuhalten, dass der Platz nicht nur für eine bestimmte Gruppe (Skater), sondern für alle Bürger nutzbar sein soll. Daher werden keine spe-

ziellen Anlagen für Skater errichtet, die Benutzung des Platzes durch Skater wird aber – im Sinne der Nutzbarkeit des Platzes für Alle – ebenso wenig ausgeschlossen.

#### 3.4 Architektonische Gestaltung der geplanten Neubauten

Durch variierende Gesamthöhen integriert sich das Gebäude im MK 1 in das städtische Umfeld. Am Gustaf-Gründgens-Platz nimmt es mit einem Hochpunkt von 19,50 m an seiner schrägen Fassade die Höhe des gegenüberliegenden Schauspielhauses mit 19,0 m in dessen Hauptgeschoss in etwa auf. Die obere Dachkante des Neubaus steigt zur Bleichstraße auf 22,8 m an. An der Schadowstraße entspricht die Höhe im Kreuzungsbereich an der Bleichstraße mit 25,5 m dem gegenüberliegenden, neuen Eckgebäude (Primark) und steigt dann leicht zum Jan-Wellem-Platz (neu) auf 28,0 m an. Dort korrespondiert das Neubauvorhaben mit der Bebauung an der Berliner Allee und dem Gebäude Peek & Cloppenburg (P&C); es bleibt jedoch deutlich unter der Dachkante des Gebäudes von P&C. Gegliedert mit Versätzen und Rücksprüngen fügt sich das Gebäude an der Schadowstraße in die heutige Bebauung ein. Die Geschossigkeit variiert entsprechend der unterschiedlichen Gebäudehöhen zwischen vier und sechs Geschossen.

Während in den Einzelhandelsebenen eine vollflächige Bebauung erfolgt, ist in den Büro- und Dienstleistungsetagen oberhalb des 2. Obergeschosses ein Innenhof zur Belichtung und Belüftung der Büros vorgesehen. Das Hauptgebäude erhält an der Schadowstraße eine Glasfassadenkonstruktion, die die Fassade der Nutzung entsprechend gliedert.

Die Fassaden zum Tal und zum Gustaf-Gründgens-Platz sind mit Hecken begrünt. Dieses erfolgt in einem sogenannten „Regalsystem“, einer vertikalen Stapelung von Pflanztrögen; die Besonderheit der Lösung ist der horizontale Versatz der einzelnen Tröge untereinander, der dazu führt, dass sich die Tröge nicht überlappen und somit eine natürliche Entwicklung der Pflanzen mit Besonnung und Bewässerung ermöglicht wird. Nach sorgfältiger Prüfung ist mit der Pflanzenauswahl der Hainbuche („*Carpinus Betulus*“) eine ortstypische, ungiftige Pflanze gefunden worden, die aufgrund ihrer klimatischen Beständigkeit, keiner besonderen Gefährdung durch Schädlinge und der Winterruhe die bestmöglichen Eigenschaften für eine derartige Pflanzung hat.

Die erforderlichen Ein- und Ausgänge im Bereich der Grünfassade werden als Aussparungen in der Grünfassade ausgeführt. Während im Einzelhandelsbereich hinter dem Grün in der Regel eine geschlossene, parallel zu den Trögen verlaufende Fassade vorgesehen wird, ist in der Büro- und Dienstleistungsebene im 3. Obergeschoss

eine vertikale, raumhohe Glasfassade geplant. Um die Anforderung an Arbeitsplätze im Sinne der Belichtung und des Außenbezugs sicherzustellen, werden in diesem Bereich einzelne Trogstreifen ausgespart.

Das Gebäude im MK 2 wird mit einem flach geneigten begrünten Dach ausgeführt. Es entsteht eine schräge Grasfläche, die am Tal ebenerdig beginnt und öffentlich zugänglich sein wird. Das Dach erhält einen erprobten Systemaufbau für geneigte Grasdächer. Die Fassaden sind als Ganzglasfassade geplant. Das Gebäude wird an der nordwestlichen Spitze in seinem höchsten Punkt auf eine Höhe von 10,0 m begrenzt. Transparente Geländer als Absturzsicherung werden dieses Rasendach, wo bauordnungsrechtlich notwendig, einfassen.

Das vorgesehene Pavillongebäude (MK 3) soll, soweit funktional möglich, transparent gehalten werden und aufgrund seiner Form, Stellung und Höhe nicht prominent in Erscheinung treten.

### 3.5 Nutzung

Vom Erdgeschoß bis zum einschließlich zweiten Obergeschoss des MK 1 ist eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Oberhalb des 2. Obergeschosses ist eine Dienstleistungs-/ Büronutzung geplant. Das 1. Untergeschoss unter den MK 1 und MK 2 ist ebenfalls für Einzelhandel nutzbar. Um eine sinnvolle funktionale Einheit im Untergeschoss sicherzustellen, steht auch die Fläche (MK-UG), die die neuen Gebäude im MK 1 und MK 2 verbindet, im ersten Untergeschoss zur Verfügung. In den weiteren Untergeschossen sind Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze können im geplanten Neubau der Garage unter dem Gustaf-Gründgens-Platz nachgewiesen werden. Die heutigen ca. 630 Stellplätze werden durch den Neubau in etwa gleicher Anzahl (ca. 650) auf dem heutigen technischen Stand und Komfort ersetzt. Der Neubau der Tiefgarage ist bereits durch den bestehenden Bebauungsplan baurechtlich abgesichert. Er wird sich über bis zu fünf Tiefgeschosse erstrecken und mit einer zentralen Ein- und Ausfahrt über die im Bau befindliche Zufahrtsspindel aus den Hofgartentunneln erschlossen werden.

Außergastronomie ist westlich des MK 2 und im Bereich des Tals vorgesehen. Die Gäste der Gastronomie im MK 1 und in deren Außenbereichen im Tal haben damit attraktive Ausblicke auf die öffentlich nutzbare Rasendachfläche des MK 2, auf das Dreischeibenhaus, das Schauspielhaus, den Gustaf-Gründgens-Platz und den Jan-Wellem-Platz (neu). Die Besucher der Gastronomie im MK 2 können den Ausblick auf

den Hofgarten, das Libeskind-Gebäude und die Grünachse vom Hofgarten zur Johanneskirche genießen.

Das Pavillongebäude im MK 3 orientiert sich stärker in Richtung des Gustaf-Gründgens-Platzes und kann mit Nutzungen wie Theaterinfo oder Café die Einrichtungen des Schauspielhauses ergänzen und zur Platzbelebung beitragen.

### 3.6 Erschließung

Die Erschließung der Einzelhandelsnutzungen im MK 1 erfolgt über die Shadow- und Bleichstraße sowie an der Westseite des Gebäudes zur Fläche des Tals; die Nutzungen in den Obergeschossen erhalten ihre Erschließung vom Gustaf-Gründgens-Platz. Die Anlieferung der Geschäfte erfolgt oberirdisch über die Shadow- und Bleichstraße. Das MK 2 erhält die fußläufige Zugänglichkeit für Kunden an seiner Westseite und der Nordseite. Die Anlieferung erfolgt oberirdisch über den Gustaf-Gründgens-Platz.

Im Rahmen des Neubaus der Tiefgarage Gustaf-Gründgens-Platz wird neben der, auch in der heutigen Situation bereits vorliegenden, direkten Anbindung des Schauspielhauses und dem Zugang aus dem vorgesehenen Gebäude im MK 1, ein direkter Zugang auf der Westseite des Gustaf-Gründgens-Platzes geplant (MK 3). Ein solcher Zugang wird, z.B. kombiniert mit Theaternutzungen wie Kartenverkauf und Information und ggf. ergänzt durch Gastronomie, den Gustaf-Gründgens-Platz zusätzlich beleben. Die Gesamtsituation und die freiraumplanerische Ausgestaltung des Gustaf-Gründgens-Platzes sowie die architektonische Gestaltung des als Pavillongebäude geplanten Ausgangsgebäudes im MK 3 werden unter Bezug auf die gewünschte städtebauliche Erneuerung und die benachbarten Baudenkmäler konkretisiert.

Ein wesentliches Ziel des Kö-Bogen-Projektes stellt die Herstellung hochwertiger öffentlicher Freiflächen in der Stadtmitte und im Zusammenhang mit dem Hofgarten dar. Die Qualität der Freiflächenplanung wird durch die bereits erfolgten Wettbewerbsverfahren, die Abstimmung mit den Fachämtern der Landeshauptstadt sowie die im Juni 2016 erfolgte Öffentlichkeitsarbeit gesichert. Die barrierefreie Zugänglichkeit sowohl der Hochbauten als auch der Freiflächen wird in Rahmen der jeweiligen Planungen berücksichtigt.

Eine vollständige Barrierefreiheit für das Rasendach im MK 2 wird nicht möglich sein. Neben der definierten Dachneigung sind auch die Oberflächeneigenschaften der Rasenfläche nicht vollständig mit den Anforderungen an barrierefreie Freiflächen vereinbar. Dies erscheint aber unter Berücksichtigung der übrigen barrierefrei zugängli-

chen, öffentlichen Räume auf der einen und der besonderen Gestalt und Qualität des Gebäudes im MK 2 auf der anderen Seite vertretbar.

### 3.7 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung übernimmt in weiten Teilen die im bisherigen Planungsprozess zum Kö-Bogen-Projekt entwickelten, geplanten und zum großen Teil bereits umgesetzten Verkehrskonzepte.

Die Verknüpfung der öffentlichen Schienenverkehre der U-Bahn Wehrhahnlinie mit dem Bahnhofsbauwerk unter der Schadowstraße und der oberirdischen Straßenbahnlinien in Nord-Süd-Richtung mit ihren Haltebahnsteigen am Jan-Wellem-Platz (neu) wird eine hervorragende Anbindung des Plangebiets und der neuen Gebäude mit ihren publikumsintensiven Nutzungen gewährleisten.

Die Anbindung der Tiefgarage unter dem Gustaf-Gründgens-Platz an die Straßentunnel wird durch den vorgesehenen Neubau dieser öffentlichen Großgarage über das neue Spindelbauwerk optimiert möglich sein. Der motorisierte Individualverkehr kann effektiv und ohne oberirdisch störend in Erscheinung zu treten bis ins Plangebiet geführt und dort als ruhender Verkehr untergebracht werden.

### 3.8 Gestaltung der öffentlichen Räume

Die oberirdischen Freiflächen bleiben weitgehend den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Durch die vorgesehene Erweiterung der Schadowstraße als Fußgängerbereich, wird die Qualität für die Fußgänger weiter erhöht. Die neuen Straßen- und Freiräume werden sich mit ihrer hochwertigen Gestaltung zum Einkaufen, zum Flanieren und zum Aufhalten eignen. Die Gestaltung der öffentlichen und öffentlich zugänglichen Räume wird auch wesentlich zur Aufwertung des Schauspielhauses beitragen.

Eine Entwicklung, die durch die Gesamtplanung Kö-Bogen ermöglicht wurde, ist die Weiterführung der Schadowstraße über den Jan-Wellem-Platz (neu) als Fußgängerbereich, dessen Gestaltung derzeit in einem dialogorientierten Verfahren entwickelt wird.

Parallel zur oberirdischen Straßenbahnlinie ist derzeit zur Ergänzung des städtischen Radverkehrsnetzes eine Fahrradachse zur Schaffung einer leistungsfähigen Fahrradbeziehung von Nord nach Süd geplant. Des Weiteren wird auch die Schadowstraße als Fahrradachse zukünftig in das städtische Fahrradnetz integriert werden und so

das Fahrrad als Verkehrsmittel stärken sowie die Erreichbarkeit der zentralen Innenstadtbereiche für Radfahrer verbessern.

Im Bereich des Jan-Wellem-Platzes (neu) ist für die unter der Platzfläche liegende U-Bahnstation der Wehrhahnlinie eine künstlerische Gestaltung vorgesehen. Diese wird in die bereits laufenden Planungen für diesen Bereich einbezogen.

Für die Umgestaltung der Schadowstraße ist ein eigenes Verfahren mit der Beteiligung von Bürgern und Künstlern eingeleitet worden. Die aus diesem Prozess ermittelten Ergebnisse werden ebenfalls ihren Niederschlag in der Freiraumgestaltung im Plangebiet finden.

#### **4 Planerfordernis / Anpassung des Planungsrechts**

Zur Umsetzung des durch die Machbarkeitsstudie bestimmten und im beauftragten Prüfprozess konkretisierten Entwurfs ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans Nr. 5477/125 „Kö-Bogen 2. Bauabschnitt“ erforderlich, wobei Art und Umfang der Nutzung weitgehend beibehalten werden.

Diesbezüglich wird für das oben beschriebene ca. 2,15 ha große Plangebiet ein neuer Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufgestellt.

Als Nutzung wird die bestehende Kerngebietsausweisung (MK) auf Grundlage des neuen städtebaulichen Konzeptes fortgeschrieben. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die städtebaulich gewünschte Kubatur der Gebäude gesichert. Die nicht überbauten Flächen werden als öffentlich zugängliche Flächen oder als öffentliche Verkehrsflächen, im Wesentlichen für Fußgänger und Radfahrer, festgesetzt. Für das begehbare Rasendach des Gebäudes im Teilgebiet MK 2 ist ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit vorgesehen. Die Erschließung des Schauspielhauses und des Dreischeidenhauses wird über den Gustaf-Gründgens-Platz beibehalten.

#### **5 Ratsauftrag zur Machbarkeit und planungsrechtlichen Umsetzung**

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 10.04.2014 einen Prüfauftrag zur Bebauung und Neuordnung des Bereichs zwischen Schadowstraße und Schauspielhaus an die Verwaltung erteilt. Darin sollte die rechtliche, technische, funktionale und wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Entwurfs von ingenhoven architects und die hierfür notwendigen Vorkehrungen überprüft werden. Die städtebauliche und architektonische Qualität des Entwurfs sollte in der Umsetzung bewahrt und weiterentwickelt werden.

In seiner Sitzung vom 25.03.2015 hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung die Ergebnisse des Prüfauftrages des Rates gebilligt. (Siehe Anlage 1 dieser Begründung: „Ratsauftrag zur Machbarkeit und planungsrechtlichen Umsetzung“ in der Vorlage 61/34/2015.) Daraufhin ist das Bebauungsplanverfahren fortgeführt worden.

Im weiteren Planungsprozess sind die Prüfungen der grundsätzlichen Machbarkeit der geplanten Bebauung weiter detailliert und vertieft worden. Verschiedene Lösungsvorschläge für die baulich-technischen Anforderungen, die aus der Neuplanung entstehen, sind entsprechend konkretisiert worden.

So ist die Machbarkeit der Lastabtragung der Spitze des Gebäudes im Teilgebiet MK 1 in Richtung Jan-Wellem-Platz (neu) auf das Tunnelbauwerk der Berliner Allee nachgewiesen. Die grundsätzliche Ausführbarkeit ist von den Prüfstatikern der Wehrhahn-Linie und des Kö-Bogentunnels vorgeprüft worden. Mit dem gewählten statischen System ist ein Lastabtrag auf die vorhandenen Tunnelbauwerke dem Grunde nach möglich. Im Verlauf weiterer Prüfungen kann sichergestellt werden, dass eine Ausführung entsprechend der Genehmigungsplanung für den Hochbaukörper möglich und bezüglich der Tunnelbauwerke zulässig ist. Im weiteren Planungsprozess werden die baulichen Gesamtmaßnahmen in allen Leistungsphasen kontinuierlich aufeinander abgestimmt.

Die durch die Neuplanung erforderlichen Leitungsverlegungen sind ebenfalls bereits weiter geplant und geprüft worden. Die Entwurfsplanung für die Verlegung des Hauptsammlers ist mit den städtischen Fachämtern vorabgestimmt. Eine Darstellung des Bereiches zur Verlegung des Sammlers ist als Hinweis in die Planzeichnung übernommen worden. Die Fernwärmetrasse in Ost-West-Richtung wird bereits um die Tuchtinsel herum umverlegt. Ein Übergabeschacht aus der Entwässerung der U-Bahnstation Schadowstraße unterhalb der südwestlichen Gebäudeecke des geplanten Gebäudes im MK 1 muss modifiziert werden. Ein Lösungsvorschlag liegt bereits vor und ist mit dem Fachamt vorabgestimmt. Weitergehende Anforderungen werden derzeit technisch geprüft. Darüber hinaus werden weitere untergeordnete Leitungen im Planungsprozess der Hoch- und Tiefbauarbeiten systematisch erfasst und falls notwendig um- oder neuerlegt.

Die konkrete Ausgestaltung der Planung muss im Vorfeld und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Die weitergehende Erforderlichkeit einer planungsrechtlichen Festsetzung besteht nicht.

## 6 Inhalt des Bebauungsplans

### 6.1 Baugebiet

#### Art der baulichen Nutzung – Kerngebiet (MK 1, MK 2, MK 3 und MK-UG)

Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Dieses Kerngebiet ist in seiner stadträumlich prägnanten Lage, im Zentrum der Stadt Düsseldorf, ein Mittelpunkt des städtischen Lebens. Es dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Das Plangebiet und der Bereich, für den das Kerngebiet als Art der zulässigen Nutzung festgesetzt worden ist, erfüllt sämtliche Voraussetzungen, um eine bauplanungsrechtliche Einordnung als Kerngebiet bejahen zu können: Es befindet sich in der unmittelbaren Innenstadt der Stadt Düsseldorf, welche von Haupteinkaufsstraßen, öffentlichem Personennahverkehr und Siedlungsschwerpunkten geprägt ist. Die weitere Ansiedlung von Einzelhandel im Plangebiet deckt sich mit dem Ziel des vom Rat der Stadt verbindlich beschlossenen Rahmenplans Einzelhandel der Stadt, die oberzentrale Funktion Düsseldorfs als Mode-, Handels- und Einkaufsstadt mit internationaler Ausrichtung zu stärken.

Die Planung entspricht der Anforderung, eine Mischung der kerngebietstypischen Nutzungen nach Baunutzungsverordnung zu ermöglichen. Ein Schwerpunkt wird bei Einzelhandelsnutzungen liegen. Die nötige Durchmischung ist dadurch gewährleistet, dass Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenso in die Planung mit einbezogen werden wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsunternehmen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind in allen Teilbereichen des Kerngebietes generell die kerngebietstypischen Nutzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Nicht zulässig in allen Teilgebieten des Kerngebietes sind sonstige nicht wesentlich störende 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. Darüber hinaus sind nicht zulässig Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, sowie Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, soweit

es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung handelt. Ebenfalls unzulässig sind Tankstellen, auch solche im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Das Kerngebiet wird in mehrere Teilgebiete gegliedert, für die über die genannten, allgemein hier zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen hinaus, differenziert die Zulässigkeit und der Ausschluss von weiteren Nutzungen bestimmt sind:

#### Teilgebiet MK 1

Neben den oben genannten Nutzungen, die in allen Teilgebieten des Kerngebiets zugelassen sind, sind im Teilgebiet MK 1 Einzelhandelsbetriebe generell zulässig, allerdings mit der Beschränkung auf die unteren Geschosse (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss) und das 1. Untergeschoss. Damit werden die wichtigsten Flächen für die Anlage von Einzelhandelsnutzungen in dieser zentralen Innenstadtlage zur Verfügung gestellt. Da Einzelhandel oberhalb des 2. Obergeschosses und unterhalb des 1. Untergeschosses ausgeschlossen ist, wird eine unverhältnismäßige Ausweitung der Einzelhandelsflächen in diesem Bereich unterbunden. Zudem wird die kerngebietstypische Nutzungsmischung gestärkt, da die oberen Geschosse den anderen hier zulässigen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Aufgrund der vorgesehenen Gebäudegrößen und -zuschnitte sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im Teilgebiet MK 1 zulässig. Nur in diesem baulichen Volumen lassen sich entsprechende Nutzungen architektonisch sinnvoll unterbringen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ebenso nur im Teilgebiet MK 1 zulässig. Um den zentralen Kerngebietsnutzungen die für diese Innenstadtlagen besonders bedeutsamen Erdgeschossflächen uneingeschränkt zur Verfügung zu stellen, sollen die zulässigen Wohnnutzungen erst oberhalb des 2. Obergeschosses zulässig sein. Zudem ist die angestrebte belebte Innenstadtlage mit dem Bedürfnis nach Privatsphäre einer Wohnung in den unteren Geschossen nicht zu vereinbaren.

Unterhalb des 1. Untergeschosses sind nur Lager-, Technik- und Nebenräume der anliegenden Nutzungen zugelassen. Darüber hinaus sind Stellplätze in diesen unteren Untergeschossen zulässig.

### Teilgebiete MK 2 und MK 3

In den Teilgebieten MK 2 und MK 3 sind neben den eingangs benannten zulässigen Nutzungen auch Einzelhandelsnutzungen zulässig. Diese sollen jedoch ebenfalls in den Untergeschossen unterhalb des 1. Untergeschosses ausgeschlossen sein. Ein Ausschluss in höheren Obergeschossen erübrigt sich, da in diesen Teilgebieten lediglich eine maximal eingeschossige Bebauung zulässig ist. Beherbergungsbetriebe sowie Wohnungen (hier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind nicht zulässig, da sich diese Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfs (Beherbergungsbetriebe) oder aufgrund der Notwendigkeit, ein gewisses Maß an Privatheit und Schutz vor Störung zu gewähren (Wohnungen), hier nicht verträglich einbringen lassen.

Unterhalb des 1. Untergeschosses sind nur Lager-, Technik- und Nebenräume der anliegenden Nutzungen zugelassen. Darüber hinaus sind Stellplätze in diesen unteren Untergeschossen zulässig.

### Teilgebiet MK-UG

Im Teilgebiet MK-UG sind neben den eingangs benannten zulässigen Nutzungen auch Einzelhandelsnutzungen zulässig. Diese sollen jedoch ebenfalls in den Untergeschossen unterhalb des 1. Untergeschosses ausgeschlossen sein. Beherbergungsbetriebe sowie Wohnungen (hier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind nicht zulässig, da sich diese Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfs (Beherbergungsbetriebe) oder aufgrund der Lage im Untergrund (Wohnungen), nicht verträglich einbringen lassen.

Unterhalb des 1. Untergeschosses sind nur Lager-, Technik- und Nebenräume der anliegenden Nutzungen zugelassen. Darüber hinaus sind Stellplätze in diesen unteren Untergeschossen zulässig.

Aufgrund der Beschränkung der baulichen Nutzung in diesem Teilgebiet auf die Untergeschosse, sind bestimmte zulässige Nutzungen möglicherweise nicht in Gänze umsetzbar. Im Zusammenhang der angrenzenden Teilgebiete MK 1 und MK 2 können sich die Flächen in ihrer Nutzung je nach planerischem Nutzungskonzept ergänzen.

Um der verbindenden Funktion zwischen den Einzelhandelslagen an den Haupteinkaufsstraßen Königsallee/ Schadowstraße(West)/ Schadowplatz/ Libeskindgebäude und Schadowstraße(Ost) wahrnehmen zu können, ist die Zulässigkeit auch von groß-

flächigem Einzelhandel mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche besonders für hochwertigen Einzelhandel im Rahmen der Kerngebiets-Festsetzung ausdrücklich erwünscht. Zudem wird das bereits vorhandene vielfältige und dichte Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels nochmals ergänzt und unterstützt. Weiterhin handelt es sich bei dem Plangebiet um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs. Darüber hinaus besteht eine sehr gute Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Insbesondere in Verbindung mit der bestehenden Innenstadt wird der Einzelhandel zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des Stadtzentrums im Bereich des Siedlungsschwerpunktes sehr positiv beitragen können. Es ergeben sich auf diese Weise neue Möglichkeiten zur städtebaulichen Aufwertung des Jan-Wellem-Platzes (neu) und der Schadowstraße insbesondere im Übergang von der westlichen zur östlichen Schadowstraße. Um einer unverhältnismäßigen Ausweitung von Einzelhandelsflächen entgegen zu wirken, sind Verkaufsflächen unterhalb des ersten Untergeschosses unzulässig.

Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen und Wettbüros und gewerblicher Nutzungen, deren Zweck - zumindest überwiegend - auf Darstellungen mit sexuellem oder Gewalt verherrlichendem Charakter ausgerichtet ist, sowie Einzelhandelsnutzungen, um Waren zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung feilzubieten, sind vor allem deshalb unzulässig, weil sie sich nicht in die vorhandene und die beabsichtigte Umgebungsstruktur einfügen. Ebenso sind Bordelle und bordellartige Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen.

Die städtebaulich gewünschten, hochwertigen Nutzungen im Plangebiet sollen dazu beitragen, die bereits vorhandenen attraktiven Innenstadtlagen insbesondere zum Hofgarten, zum Schauspielhaus und zur Schadowstraße fortzuführen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Bereiche sollen zu einem lebendigen Stadtraum werden, der von allen Bevölkerungs- und Altersgruppen angenommen wird. Nutzungen der o.g. Art würden diesen Zielsetzungen entgegenstehen und statt der funktionalen Aufwertung zu einem „Trading-down-Effekt“ führen.

Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind in dem MK-Gebiet ebenfalls grundsätzlich ausgeschlossen. Aufgrund der bei solchen Betrieben auftretenden Emissionen von Luftschadstoffen und der verkehrsbedingten Geräuschentwicklung sind sie an dem hier geplanten innerstädtischen Standort in direkter Nachbarschaft zu hochwertigen Einzelhandelslagen und Ge-

schäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnnutzungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht verträglich. Zudem würden sie dem übergeordneten städtebaulichen Ziel widersprechen, den Bereich weitgehend von motorisiertem Individualverkehr frei zu halten. Auch die Tiefgaragenflächen sollen davon frei gehalten werden, damit diese nur dem Zielverkehr für die hochwertigen innerstädtischen Nutzungen an diesem Standort und der näheren Umgebung zur Verfügung stehen und keine weiteren Verkehre auslösen.

Davon unberührt sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge („E-Tankstelle“) zulässig. Diese Ladeinfrastrukturen stellen keine Tankstelle im Sinne der Baunutzungsverordnung dar. Die einschränkenden Regelungen der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Zulässigkeit von Tankstellen in einzelnen Gebieten lassen sich deshalb nicht auf die Zulässigkeit von öffentlich zugänglichen Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge übertragen. Diese Ladestationen haben aufgrund der Verweil- und Ladedauer der Fahrzeuge keine vergleichbare Verkehrserzeugung und entsprechend keine damit einhergehende Lärmemission wie Tankstellen für Flüssigkraftstoffe. Zudem emittieren sie keinerlei Gerüche.

Um die Flächen zwischen den Gebäuden in den Teilgebieten MK 1 und MK 2 und den Gustaf-Gründgens-Platz als attraktive Freiflächen von hoher raumbildender Qualität zu erhalten, sind oberirdische bauliche Nutzungen im Bereich des MK-UG gänzlich ausgeschlossen. Die Flächen an der Oberfläche werden in das Gesamtkonzept der Freiraumplanung nahtlos eingebunden und aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Aufgrund der vielfältigen architektonischen Einschränkungen im Hinblick auf das gewünschte Erscheinungsbild und der Grundrissgestaltung des markanten Gebäudes im Teilgebiet MK 1 kann eine Wohnnutzung hier nicht in der erforderlichen Qualität erstellt werden. Die gewünschte Gestaltung des Gebäudes mit der skulptural anmutenden Grünfassade über die westliche und nördliche Gebäudeseite beschränkt dort die Anordnung von Fensterflächen, Austritten, Dachterrassen und sonstigen Freibe-zügen von Wohnungen. Um eine hinreichende Belichtung von Wohnungen und deren Freibe-zügen gewährleisten zu können, müsste die Grünfassade in den oberen Geschossen sehr stark aufgebrochen werden, was der architektonischen Idee der Grünfassade entgegensteht. Da auch die Dachflächen mit der prägnanten Fassadenbe-grünung bestückt werden sollen, sind Dachterrassen ebenfalls kaum anzulegen, ohne die Begrünung großflächig zu unterbrechen. Auch schränkt das für eine Wohnnut-zung in den obersten Geschossen notwendige kleinteilige Erschließungskonzept (Zugänglichkeit, Ver- und Entsorgung, Flucht- und Rettungswege) die gewünschte

Einzelhandelsnutzung in den darunterliegenden Geschossen stark ein. Zusätzlich würden die Gebäudetiefen die Belichtung der Wohnungen stark einschränken.

In den lediglich eingeschossig zu errichtenden Gebäuden in den Teilgebieten MK 2 und MK 3 sind Wohnungen aufgrund des umgebenden belebten öffentlichen Raumes in Erdgeschossen nicht verträglich. Das Teilgebiet MK-UG ist aufgrund seiner Nutzung nur in den Untergeschossen für Wohnungen ohnehin nicht geeignet.

Daher sind sonstige Wohnungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

#### Maß der baulichen Nutzung

Für das festgesetzte Kerngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung in den Teilgebieten differenziert über die festgesetzte Grundflächenzahl, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe definiert. Das städtebaulich gewünschte Maß der Nutzung wird durch den gleichzeitigen Ausschluss von Staffelgeschossen weiter begrenzt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Innenstadtlage, die vorgesehenen Kerngebietsfestsetzungen mit der Zulässigkeit großflächiger Nutzungen wie z.B. Einzelhandel in den unteren Geschossen und die Erfordernis, Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, bedingen eine weitgehende Über- und Unterbauung der Baugebietsflächen; die Grundflächenzahl (GRZ) wird deshalb auf 1,0 festgesetzt.

#### Gebäudehöhe

In einem intensiven Abstimmungsprozess sind die Höhen der Gebäude in den Teilgebieten MK 1 und MK 2 auf die umgebende städtebauliche Struktur abgestimmt worden. So nimmt das städtebaulich deutlich dominierende Gebäude im Teilgebiet MK 1 in seinen Hochpunkten die Höhen der benachbarten Bebauungen auf. Der absolute Hochpunkt (GHmax(1) in der Planzeichnung) bezieht sich auf das markante, diagonal über den Jan-Wellem-Platz (neu) gelegene Peek & Cloppenburg-Gebäude des Architekten Richard Meier. Mit einer Höhe von 64,5 m ü.NN (entsprechend einer Gebäudehöhe von 28,0 m) verbleibt dieser Hochpunkt des MK 1 unterhalb der aus dem Straßenraum sichtbaren Höhe des Gebäudes von Richard Meier.

Die Dachkante im MK 1 fällt entlang der Schadowstraße ab und orientiert sich an dem Hochpunkt Ecke Bleichstraße an der direkt gegenüber liegenden Bebauung.

Hier liegt die Höhe des Gebäudes (Punkt GHmax(2)) damit bei 61,6 m ü.NN (entsprechend 25,80 m über dem Straßenniveau). Die Höhen an der Bleichstraße berücksichtigend, reduziert sich auch hier die Dachkante im Punkt GHmax(3) in der Höhe auf 58,6 m ü.NN (entsprechend 22,80 m über den anliegenden Freiflächen).

Auf der dem Schauspielhaus zugewandten Seite wird im Hochpunkt GHmax(4) mit einer Höhe von 56,0 m ü.NN (entsprechend 19,50 m über der Eingangshöhe im Erdgeschoss) die Höhe des Hauptgeschosses des Theatergebäudes geringfügig um 50 cm überschritten.

Das von ingenhoven architects vorgestellte Gebäude, das dem Ratsauftrag vom 10.04.2014 zufolge in seiner Kontur gesichert werden soll, entwickelt eine sehr dynamische Geometrie. So folgen weder die nach Norden und Westen orientierten Grünfassaden noch die Dachfläche einer einfachen Ebene, sondern sind in sich gewunden und geknickt. Daher ist die Kubatur des Gebäudes nicht über einfache lineare Definitionen der Höhe von Einzelflächen eindeutig zu beschreiben. Um für das geplante Gebäude eine maximale Höhe festsetzen zu können, werden über die o.g. Hochpunkte Ebenen definiert, die von der Gebäudehöhe zwischen diesen Punkten nicht überschritten werden dürfen. Für die geneigten Fassaden zur Nord- und Westseite ist auf eine ähnliche Weise die maximale Höhe der Dachkante als gerade Linie zwischen den jeweils anliegenden Hochpunkten bestimmt, unterhalb derer die zugehörige Fassadenfläche in der Höhe verbleiben muss.

Die Nord- und Westfassade des vorgesehenen Gebäudes sollen geneigt ausgeführt werden. Diese Fassadenneigung soll weitgehend bis auf die angrenzenden Freiflächen des Gustaf-Gründgens-Platzes und der Fläche im „Tal“ zwischen den Teilgebieten MK 1 und MK 2 herabreichen. Dazu ist die Gebäudehöhe an den zu diesen Flächen orientierten Baugrenzen auf ein Maß von ca. 2,00 m oberhalb der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich beschränkt. Damit wird die Ausbildung der schrägen Fassaden und der darauf aufliegende Aufbau für die Heckenbegrünung ermöglicht, ohne geeignete konstruktive Lösungen vorwegzunehmen.

Zur weiteren Erläuterung sind der Planzeichnung hinweislich Schemaschnitte beigelegt.

Das geplante Gebäude im Teilgebiet MK 2 soll von der Südostseite als im Grundriss dreieckige Hangwiese erscheinen. Daher wird die Höhe der nordwestlichen Gebäudespitze entsprechend in der Höhe als Mindestmaß mit 46,1 m ü.NN und Höchstmaß mit 46,6 m ü.NN festgesetzt. Die Spitze erhebt sich damit mindestens 9,50 m und höchstens 10,00 m über der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Gebäudehöhe der

südöstlichen Längsseite wird mit der Höhe der anliegenden Freifläche maximal auf die Höhe der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche mit 36,6m ü.NN beschränkt. Dadurch wird eine ebenerdige Begehbarkeit dieser begrünten Dachfläche ermöglicht. Die Höhenbeschränkung darf lediglich durch bauordnungsrechtlich notwendige Absturzsicherungen überschritten werden.

Das Pavillongebäude, das im Teilgebiet MK 3 errichtet werden soll, wird mit einer Höhe von 41,1 m ü.NN auf eine Gebäudehöhe von 4,50 m über der umliegenden Platzfläche begrenzt und verbleibt damit in der Höhe deutlich untergeordnet gegenüber den umliegenden Baukörpern der Baudenkmäler Dreischeibenhaus und Schauspielhaus, aber auch der neuen Gebäude im MK 1 und MK 2.

Die in die Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen insbesondere für das Gebäude im Teilgebiet MK 1 umschreiben die maximale Ausdehnung der Außenhülle des Gebäudes, sowohl in der horizontalen Ebene als auch in der Höhenbeschränkung. Damit ist neben der eigentlichen Dach- und Außenwandkonstruktion sowie deren äußerer Abschluss oder Beschichtung auch die tragende Konstruktion und die Pflanzbehälter der Fassaden- und Dachbegrünung begrenzt. Lediglich die Höhe der Pflanzen selber kann darüber hinaus reichen. Auf diese Weise ist die städtebaulich gewollte Kubatur hinreichend gesichert, ohne die Architektur in ihrer detaillierten Ausführung bereits umfassend festzulegen.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Als weitere Bestimmung der baulichen Höhe ist in den Teilgebieten MK 1, MK 2 und MK 3 des Kerngebietes die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse angegeben.

Im Teilgebiet MK 1 wird mit maximal 6 Vollgeschossen die Geschossigkeit an der Schadowstraße im Umfeld aufgenommen. Damit fügt sich die Bebauung in die Raumkante der Schadowstraße ein und gibt ihr eine angemessene Fassung.

Im Teilgebiet MK 2 ist die Anzahl der Vollgeschosse auf eines beschränkt. Da die städtebauliche Figur eine Raumkante nach Westen und einen fließenden Übergang nach Südosten vorsieht, ist die Ausnutzung dieser Fläche begrenzt. Hier wird sich ein Teil der Nutzung in Untergeschosse verlagern, die den Übergang zum Teilgebiet MK 1 und der Tiefgarage bilden. Auch das Teilgebiet MK 3 wird auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt. Dieses Gebäude, das einen eher pavillonartigen Charakter haben soll, wird sich mit seiner Eingeschossigkeit in den Gustaf-Gründgens-Platz integ-

rieren und sich den Baudenkmalern Dreischeidenhaus und Schauspielhaus deutlich unterordnen.

Aufgrund der besonderen Bauformen mit schrägen Dach- und Fassadenflächen werden teilweise überhohe Geschosse errichtet werden. Für die vorgesehenen Nutzungen können die daraus zu entwickelnden Räume angemessen genutzt und hochwertig ausgeführt werden. Die Beschränkung auf maximal 6 Vollgeschosse dient dazu, die Nutzungen in der angestrebten Qualität und Dichte zu sichern. Staffelgeschosse sind für alle Hochbauten ausgeschlossen. Diese würden das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild und die architektonische Figur stören.

Mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse fügen sich die zulässigen neuen Gebäude in die bestehende innerstädtische Struktur ein. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der städtebaulichen Einordnung in das Umfeld, der Freihaltung und Betonung der Sichtachse zwischen dem Jan-Wellem-Platz (neu) und dem Schauspielhaus und in der Rücksichtnahme gegenüber den denkmalgeschützten Gebäuden Schauspielhaus und Dreischeidenhaus. Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird in angemessener Weise den bedeutsamen Denkmälern Dreischeidenhaus und Schauspielhaus Rechnung getragen. So bleibt das Dreischeidenhaus bewusst als städtebauliche Dominante hervorgehoben, während das Schauspielhaus durch die Ausbildung der Talsituation und Aufnahme der Bestandhöhen bei der Neubebauung eine angemessene urbane Einbindung erfährt.

#### Unterkante der Bebauung

Neben der Höhe der baulichen Anlage ist das Maß der baulichen Nutzung auch nach unten begrenzt. Dies geschieht zum Einen aus ökologischen Gründen, um negative Auswirkungen auf das Grundwasser zu vermeiden. Zum Anderen liegen Teile der überbaubaren Flächen über den Tunnelbauwerken der Straßen und der U-Bahnlinie. Um die Tunnelbauwerke durch die darüber errichteten Hochbauten nicht zu gefährden, wird die Unterkante der Gebäude in den entsprechenden Bereichen festgesetzt und die Unterbauung ausgeschlossen.

In den Teilgebieten des Kerngebietes, die außerhalb der in die Planzeichnung eingetragenen unterirdischen Baugrenze liegen, ist daher die Unterkante der Gebäude einschließlich Fundamenten und Verbau auf mindestens 35,70 m ü.NN begrenzt.

Der vorliegende Bebauungsplan greift nicht in den planfeststellungsersetzenden Teil des Bebauungsplans Nr. 5477/125 zu den Straßentunneln ein. Die Straßentunnel

sind mit einer Höhenfestsetzung, die auch deren Oberkante mit einbezieht, planfestgestellt. Durch die Übernahme der Höhenfestsetzungen für die Unterkante der Bebauung bleibt der planfestgestellte Bereich weiterhin außerhalb des Eingriffs dieses Bebauungsplans.

Für den Bereich der planfestgestellten Wehrhahnlinie sind ebenfalls Höhenfestsetzungen für die Unterkante einer möglichen Überbauung aus dem bisher verbindlichen Bebauungsplan Nr. 5477/125 übernommen worden, auch hier wird damit ein Eingriff in die Planfeststellung ausgeschlossen.

Die Überbauung der Tunnelanlagen bedarf der Zustimmung der Landeshauptstadt als Eigentümerin der Flächen und als Trägerin der Straßenbaulast. Daher ist vor Baubeginn in jedem Fall die Planung für die Hochbauten detailliert abzustimmen, um Beeinträchtigungen der unterirdischen Bauwerke auszuschließen.

Die hydrologische Situation im Innenstadtbereich ist durch eine Vielzahl teilsperrender und sperrender Bauwerke geprägt. Um das Fließgleichgewicht der Grundwasserströme zu erhalten, ist die Tiefe einer Bebauung in allen Teilgebieten des Kerngebiets und der Tiefgaragen unter den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen auf 19 m ü.NN begrenzt. Diese Begrenzung umfasst auch die Fundamente und den Verbau. Ausnahmen können für Gründungsbauwerke zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch die Bauwerke keine negativen Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse eintreten.

#### Oberkante der Bebauung

Für die Flächen im Plangebiet, für die eine Unterbauung zulässig ist, ist eine Obergrenze in der Höhe der Bebauung von 35,0 m ü.NN festgesetzt. Diese Festsetzung sichert für die darüber anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen den planerischen Spielraum zur Gestaltung der Oberflächen, unter besonderer Berücksichtigung der Entwässerungszwänge. Dies betrifft zum einen die Flächen, die durch Tiefgaragen unterbaut werden dürfen sowie die nur in den Untergeschossen geplanten baulichen Anlagen des MK-UG. Für die Unterbauung in beiden Flächen kann eine andere Oberkante der Gebäude zugelassen werden, wenn in der Ausführungsplanung der darüber anzulegenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich nachgewiesen wird, dass eine geringere Bauhöhe zur fachgerechten Entwässerung der Oberfläche ausreicht und somit keine negativen Auswirkungen auf die Entwässerung eintreten. Auf diese Weise können komplexe Lösungen für die Abstimmung der Oberflächenplanung mit den unterirdischen Baukörpern ermöglicht werden.

### Baugrenzen, überbaubare und unterbaubare Grundstücksflächen.

Die Baugrenzen setzen die im Rahmen der Mehrfachbeauftragung und im Ratsbeschluss gefundene städtebauliche Lösung fest. Es werden drei überbaubare Flächen umschrieben (MK 1, MK 2 und MK 3).

Für das Hauptgebäude (MK 1) wird an der Schadowstraße die bestehende Gebäudeflucht östlich der Bleichstraße aufgenommen und entsprechend bis zum Jan-Wellem-Platz (neu) verlängert. Um die besondere Blickachse aus dem stark frequentierten Platzraum Jan-Wellem-Platz (neu) auf das Schauspielhaus und den Gustaf-Gründgens-Platz zu betonen, fokussieren die Baugrenzen der anliegenden Teilgebiete MK 1 und MK 2 hier durch eine Verengung das städtebaulich bedeutsame Bau-  
denkmal Schauspielhaus.

Die zulaufende Fuge zwischen MK 1 und MK 2, die durch die differenzierende Höhenfestsetzungen ein „Tal“ statt einer Gasse ausbildet, mündet in den Gustaf-Gründgens-Platz in seiner neuen Fassung. Der Platz erfährt auf seiner Südseite nun eine eindeutige Fassung durch das Gebäude MK 1, das hier eine umfangreich begrünte Fassade ausbildet. Durch den neuen Züschnitt der Platzfläche öffnet sich die ursprünglich rechteckig-rechtwinklige Platzgeometrie nun leicht zur Westseite und beschreibt damit eine einladende Geste zu den wichtigen Stadträumen am Jan-Wellem-Platz (neu), am Kö-Bogen 1 mit dem Libeskindgebäude sowie der neuen Hofgartenpromenade.

Die Baugrenze an der Bleichstraße nimmt die Flucht der bisherigen Bebauung zunächst auf. Sie folgt jedoch nicht dem Knick des Straßenraums sondern weist in gerader Linie auf das Schauspielhaus. Die Verkehrsfläche der Bleichstraße weitet sich damit nach Norden auf und gibt den städtebaulich gewollten Blick auf den Gustaf-Gründgens-Platz und das Theatergebäude frei.

Das Teilgebiet MK 2 wird abgeleitet aus dem städtebaulichen Kontext als dreieckige Fläche durch Baugrenzen festgesetzt. Die Ausbildung der westlichen Seite des Tals, die Begleitung der weiter westlich vorgesehenen Hofgartenpromenade parallel zur Straßenbahntrasse entlang des Plangebietes sowie die Überleitung der Platzfläche des Gustaf-Gründgens-Platzes nach Westen in die angrenzenden Stadträume definieren dessen Ausrichtung und Ausdehnung.

Das Teilgebiet MK 3 wird als runde Fläche auf der Westseite des Gustaf-Gründgens-Platz angelegt. Die Stellung ist so gewählt, dass das hier vorgesehene Pavillongebäude die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen Jan-Wellem-Platz (neu) und dem Schauspielhaus kaum berührt und gleichzeitig der Platz an einem promi-

nenten Bereich durch eine attraktive Nutzung belebt werden kann. Durch die runde Form wird eine bessere Einfügung in die Platzsituation und eine Unterordnung unter die Baudenkmäler Dreischeibenhaus und Schauspielhaus unterstützt. Der geplante Pavillon bleibt mit der vorgesehenen Höhe von 4,50 m in der Vertikalen sehr begrenzt. Die Breite des Pavillons von maximal 17,0 m ergibt sich aus den funktionalen Anforderungen, die das Gebäude an der Stelle erfüllen soll. Neben dem Zu- und Abgang zur Tiefgarage (Treppen- und Aufzuganlage), sind im Pavillon auch technische Belange, wie die Entlüftung der Tiefgarage integriert. Des Weiteren können dem Schauspielhaus zugeordnete Nutzungen, wie Ticketverkauf oder etwa ein Theatercafé/-bar, im Gebäude MK 3 untergebracht werden. Dennoch bleibt der Pavillon in seiner räumlichen Ausdehnung dem Umfeld untergeordnet.

Durch die beschriebenen Festsetzungen der überbaubaren Flächen erfolgt die städtebaulich gewollte Neufassung des Gustaf-Gründgens-Platzes. Die Durchlässigkeit für Fußgänger im Kontext der nördlich gelegenen Parkanlage Hofgarten und der westlichen und südlichen belebten Einkaufsstraßen bezieht ihn in das urbane Wegenetz ein. Zu den durch die Freiraumgestaltung und die Nutzungen der angrenzenden Gebäude in Verbindung mit dem Pavillongebäude aufgewerteten Aufenthaltsqualitäten treten die neuen Wege- und Blickbeziehungen. Der Gustaf-Gründgens-Platz wird als urban eingebundener Platz neu konstituiert.

Die genannten städtebaulichen Zielsetzungen für diesen innerstädtischen Bereich sind mit dem Verbleib der den Gustaf-Gründgens-Platz auf der Ost- und Südostseite einhegenden Mauern nicht vereinbar. Die Durchlässigkeit zu den angrenzenden Räumen, die wichtige Korrespondenz zwischen Bebauung und Platz, die Einbindung in das Wegenetz sowie die Etablierung neuer Blickbeziehungen ließe sich nicht realisieren.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen ist es demzufolge notwendig, die denkmalgeschützten Mauern zu entfernen. Die mit der städtebaulichen Neuordnung und der gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Gustaf-Gründgens-Platzes einhergehenden Verbesserungen lassen sich nur ohne die hier anliegenden Denkmalteile realisieren. Darüber hinaus wird mit der vorgesehenen Bebauung eine neue Platzkante ausgebildet, genau an der Stelle, wo die geschwungenen Mauerzüge aktuell den Gustaf-Gründgens-Platz begrenzen. Die Bedeutung dieser städtebaulichen Entwicklung mit ihren weitreichenden Auswirkungen auf den urbanen Stadtraum und das innerstädtische Funktionsgefüge werden höher gewertet, als der Erhalt der denkmalgeschützten Mauer.

Um die skulpturalen Kubaturen der angestrebten städtebaulichen Lösung für das Plangebiet nicht in ihrem Erscheinungsbild aufzuweichen, sind in allen Teilgebieten des Kerngebiets Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Erker oder sonstiger Gebäudeteile zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Aufgrund der schrägen Fassaden und der spitzen Winkel der Außenwände zueinander ist es lediglich an den senkrechten Fassaden zur Schadowstraße und zur Bleichstraße zulässig, die Baugrenzen mit der Pflanztrogkonstruktion maximal um 50 cm zu überschreiten. Die entsprechenden Fassadenbereiche sind in der Planzeichnung (A1, A2, A3) dahingehend gekennzeichnet. Aufgrund der Größe des Gebäudes und der Höhe dieser Fassaden wird diese Überschreitung nur begrenzt in Erscheinung treten.

Die zulässige geringfügige Auskrugung der Pflanztröge in den bezeichneten Abschnitten über die Baugrenzen hinaus dient der Sicherung des städtebaulich gewünschten und vom Rat beschlossenen Erscheinungsbildes der Bebauung und seiner Begrünung. Die Überschreitung der Baugrenzen erfolgt in lediglich geringfügigem Ausmaß und durch untergeordnete Bauteile. Zudem kommt die Auskrugung der Pflanztröge im Wesentlichen im Bereich der Dachkante zum Tragen. Störungen auf den Verkehrsflächen für Fußgänger, andere Verkehrsteilnehmer und sonstige verkehrliche Belange sowie für die anliegenden Nutzungen sind daher nicht zu befürchten.

In Teilen des Plangebietes liegen verschiedene unterirdische Bauwerke für Verkehrsanlagen vor. So verlaufen die Süd-Nord-Straßentunnel und die Anschlüsse an die Tiefgaragenanlagen im Plangebiet und unter dem Dreischeidenhaus im westlichen Teil des Plangebietes. Im südlichen Plangebiet, unterhalb der Verkehrsfläche der Schadowstraße liegt die Tunnelanlage der U-Bahn Wehrhahnlinie. Zur Sicherung dieser Anlagen ist für diese Teilgebiete eine Unterbauung, auch durch über diesen Anlagen festgesetzte Nutzungen, ausgeschlossen. Es ist eine unterirdische Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt, die Flächen innerhalb wie außerhalb überbaubarer Flächen umschreibt, die mit Gebäuden für Kerngebietsnutzungen unterbaut werden können. Die Abgrenzung dieser Fläche orientiert an den unterirdischen Bauwerken der Straßen- und U-Bahntunnel im Westen und Süden. In Richtung Norden begrenzt diese Fläche das Teilgebiet MK-UG des Kerngebietes und im Osten wird sie von der öffentlichen Verkehrsfläche der Bleichstraße begrenzt. In einzelnen Abschnitten entlang der Schadowstraße und der Bleichstraße fällt die unterirdische Baugrenze mit der Baugrenze zusammen. Die Festsetzung der unterirdischen Baugrenze im Bereich der Tunnelanlagen der Straßentunnel und der Wehrhahnlinie samt dem U-Bahnhof ist aus dem derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5477/125 übernommen. Der Schutz der bestehenden unterirdischen Bauwerke bleibt so wei-

terhin gesichert. Die bauliche Berücksichtigung wird im Rahmen der Baugenehmigungen für die entsprechende Hoch- und Tiefbauplanung geprüft.

Beim neuen Zuschnitt des Platzes und der angrenzenden Baufelder finden auch die eigentums- und erbaurechtlichen Voraussetzungen Berücksichtigung, so dass die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzbar sind.

#### Abweichende Bauweise

Um die in der Mehrfachbeauftragung gefundene und vom Rat der Landeshauptstadt beschlossene Kubatur und das städtebaulich-architektonische Erscheinungsbild der prägnanten Gebäude im MK 1 und MK 2 zu sichern, wird eine abweichende Bauweise in diesen Teilgebieten festgesetzt. Diese bestimmt, dass entlang der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen (Schadowstraße, Bleichstraße, Gustaf-Gründgens-Platz, „Tal“, Hofgartenpromenade und Fläche südlich des Dreischeidenhauses) eine durchgehend geschlossene Bebauung errichtet werden muss. Grenzabstände oder Abstände von Gebäuden innerhalb eines Grundstücks sind demnach dort nicht zulässig. Diese Bestimmung geht damit über die Festsetzung der geschlossenen Bebauung nach § 22 Abs. 3 BauNVO hinaus, Rucksprünge, Aussparungen und Lücken entlang einer Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen auch bei grenzständiger Bebauung zu Nachbargrundstücken werden damit ausgeschlossen. Dadurch wird auch unter unterschiedlichen Realisierungsszenarien eine geschlossene Raumkante erzielt, die für die Qualität der umliegenden Stadträume von besonderer Bedeutung ist.

#### 6.2 Stellplätze und Garagen

Angesichts des zentral gelegenen, dicht bebauten innerstädtischen Standortes wird festgesetzt, dass in allen Teilgebieten des Kerngebietes oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind. Eine oberirdische Unterbringung steht dem städtebaulichen Ziel der Schaffung öffentlicher Räume mit hohen Aufenthaltsqualitäten entgegen. Gleichzeitig sollen alle oberirdischen Geschossflächen den zulässigen Kerngebietsnutzungen vorbehalten sein. Der Ausschluss der Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und Garagen in diesem Bereich trägt der gewollten städtebaulichen Verdichtung der Innenstadt Rechnung und ist ein Beitrag zu einer ressourcenschonenden Bodennutzung. Zusätzliche Verkehre von und zu oberirdischen Stellplatzanlagen und ihre Lärmemissionen sollen vermieden werden.

Weite Bereiche des Plangebietes sind zudem als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Zur Sicherstellung der damit verbundenen Ziele sind demzufolge oberirdische Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen unzulässig.

Die im Plangebiet vorhandenen oder vorgesehenen Tiefgaragen werden vollständig über eine Zufahrtsspindel aus den Straßentunneln angedient. Somit ist sichergestellt, dass der Ziel- und Quellverkehr mit Ausnahme der Anlieferung aus diesem Bereich unterirdisch abgewickelt wird. Um ein ausreichendes Angebot an Tiefgaragenstellplätzen zu ermöglichen, sind Tiefgaragen auch außerhalb der Teilgebiete des Kerngebietes innerhalb der dafür festgesetzten Fläche unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Ergänzungen außerhalb der Baugebietsflächen MK 1 bis MK 3 werden angeboten, um damit die Möglichkeiten zu geben über die festgesetzten überbaubaren Flächen hinausgehende größere Tiefgarageneinheiten realisieren zu können. Aufgrund der Einschränkungen der Unterbaubarkeit des festgesetzten Baugebietes werden Regelungen getroffen, die die Errichtung einer Tiefgarage unter den öffentlichen Flächen ermöglichen, so dass ausreichend Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen errichtet werden können. Die Abgrenzung der unterbaubaren Fläche berücksichtigt dabei sowohl die bestehende und zur Erneuerung vorgesehene Tiefgarage unter dem Gustaf-Gründgens-Platz als auch die Tiefgarage des Dreischeibenhauses.

Die bereits in die Jahre gekommene Tiefgarage unter dem Gustaf-Gründgens-Platz soll im Zuge der Baumaßnahmen neu erstellt und an die neuen Gegebenheiten im Umfeld angepasst werden. Dies ist auf der Grundlage des bereits bestehenden Baurechts möglich. Die Tiefgarage soll bis zu fünf Geschosse umfassen und direkte Zugänge vom Schauspielhaus und von den anliegenden neu geplanten Baukörpern im Plangebiet haben. Sie soll vollständig über die gemeinsame Zu- und Ausfahrtsspindel mit der Tiefgarage des Dreischeibenhauses an die öffentlichen Verkehrsflächen der westlich gelegenen Straßentunnel angebunden werden.

Mit dem Neubau der Tiefgarage ist zudem eine deutliche Verbesserung der Statik der Deckenkonstruktion der Platzfläche des Gustaf-Gründgens-Platzes verbunden, so dass zukünftig eine Vielzahl von temporären Nutzungen und Veranstaltungen dort möglich sind, um den Platz attraktiv zu beleben und stärker als bisher in das städtische Gefüge einzubinden.

### 6.3 Verkehrsflächen

Mit dem politischen Grundsatzbeschluss zum Kö-Bogen-Projekt aus dem Jahre 2007 sind bereits die wichtigsten Entscheidungen für die öffentlichen Verkehrsflächen vor-

bereitet worden. Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden daher in Fortführung der Verlagerung des oberirdischen motorisierten Individualverkehrs weitgehend als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Die auch bisher schon im Bebauungsplan Nr. 5477/125 Kö-Bogen 2. Bauabschnitt entsprechend bestimmten Flächen des Jan-Wellem-Platzes (neu), der Fläche entlang der Nord-Süd-Trasse der Straßenbahn und des Gustaf-Gründgens-Platzes. Auch alle Flächen zwischen den neuen Gebäuden und die Übergänge zu den anliegenden Verkehrsflächen werden in Analogie zu den im o.g. Bebauungsplan als Fußgängerbereich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bestimmt, wenngleich ein Verkauf dieser Grundstücke an Private vorgesehen ist.

Diese Flächen werden im Plangebiet um die Schadowstraße bis zur Einmündung der Bleichstraße ergänzt. Hier ist eine Verlängerung der Fußgängerzone der Schadowstraße über den Jan-Wellem-Platz (neu) bis zur Jacobistraße, außerhalb des Plangebietes, vorgesehen. Damit wird dieser wichtige Bereich innerstädtischen Einzelhandels an die etablierten Lagen nahtlos und attraktiv angebunden. Diese wichtige Düsseldorfer Einzelhandelslage wird dadurch zukunftssträftig weiter entwickelt und gefestigt. Aus dem politisch beschlossenen Verkehrskonzept zum Gesamtprojekt Kö-Bogen soll für die oberirdische Verbindung aus der Berliner Allee in die Schadowstraße die Durchfahrtmöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr verbleiben, der, lediglich außerhalb der Geschäftszeiten zugelassen, eine gewisse Belebung in diesem Bereich aufrechterhalten soll. Daher wird für den Bereich der Schadowstraße ab der Einmündung der Berliner Allee eine besondere Zweckbestimmung festgesetzt (Zweckbestimmung „F+R+E“), die diese Verkehrsfläche als Fußgängerbereich mit Radweg und zeitlich eingeschränkter Befahrbarkeit durch Kraftfahrzeuge bestimmt. Auf diese Weise wird der Vorrang des Fußgängerverkehrs und der geplante Radweg in der Schadowstraße gesichert sowie die Belebung durch eine geringe Menge motorisierten Individualverkehrs u.a. in den Abendstunden ermöglicht.

Für die verbleibenden oberirdischen notwendigen Andienungen des Dreischeidenhauses, des Schauspielhauses und der neuen Nutzungen im Plangebiet werden Gestattungen zur Vorfahrt und Anlieferung über diese Fußgängerbereiche gewährt. Das Erschließungskonzept für die geplante Bebauung im Plangebiet sieht vor, die einzelnen Einzelhandelseinheiten über die Kundeneingänge von den anliegenden Verkehrsflächen anzuliefern. Diese Vorgehensweise ist in weiten Bereichen der Fußgängerzonen erprobt und bewährt, so dass keine verkehrlichen Beeinträchtigungen und Konflikte zu befürchten sind.

Eine Zufahrt zum Dreischeidenhaus kann auch weiterhin über die Verkehrsfläche im Bereich Gustaf-Gründgens-Platz erfolgen. Die Befahrbarkeit wird im Rahmen des

Neubaus der Tiefgarage und der Neugestaltung der Freiflächen technisch und durch die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche rechtlich gesichert. Die Möglichkeit der Zufahrt zum Dreischeidenhaus durch Anlieger wird entsprechend der bestehenden Regelungen und Vereinbarungen weiterhin gegeben sein.

Der Bereich zwischen dem Dreischeidenhaus und dem Teilgebiet MK 2 soll zukünftig vollständig als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt werden. Der westliche Teil dieser Fläche bis zur neuen Tiefgaragenzufahrtspindel war bisher als öffentliche Grünfläche bestimmt. Allerdings gehörte diese nicht zum Gartendenkmal Hofgarten, so dass in dessen Bestand nicht eingegriffen wird. In der Freiflächenplanung war hier bereits eine befestigte Fußgängerverbindung zwischen Hofgartenpromenade und Gustaf-Gründgens-Platz und verschiedene Flächen zur Andienung des Dreischeidenhauses und zu Feuerwehr- und Rettungszwecken angelegt. Weiterhin liegen in dieser Fläche das Spindelauge der Tiefgaragenanbindung an die Straßentunnel und ein dazugehöriger Notausstieg. Auch ein Teil der Hofgartenpromenade mit dem befestigten Geh- und Radweg ist hier einbezogen. Diese Flächen werden auch zukünftig für diese Zwecke genutzt werden. Zudem ist es nun möglich, diese oberhalb der Tiefgaragenzufahrtsanlagen gelegenen Flächen für die Andienung des Gebäudes im Teilgebiet MK 2 zu nutzen.

Die Bleichstraße bleibt in ihrer Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche unverändert erhalten und dient damit weiterhin der Erschließung der anliegenden Nutzungen. Ihre Breite bleibt weitgehend erhalten. Im nördlichen Bereich des MK 1 wird die Verkehrsfläche lediglich eine Aufweitung um ca. 20 cm erfahren.

#### 6.4 Ver- und Entsorgung

Zur Entsorgung der neuen Baugebiete sind ausreichend Reserven im weiteren Kanalnetz vorhanden.

Die Versorgung mit Energie und Wasser kann aus den bestehenden Netzen sichergestellt werden.

Im Plangebiet sind umfangreiche Baumaßnahmen für unter- wie oberirdische Gebäude geplant. Im Zusammenhang damit werden die weit überwiegenden öffentlichen Verkehrsflächen geplant und neu erstellt. Im Zuge dieses Planungsprozesses werden die Ver- und Entsorgungsträger, bzw. die Leitungsträger weiterhin beteiligt, so dass ein sachgerechter Ausbau aller notwendigen Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen in Abstimmung mit den Fachämtern der Landeshauptstadt sichergestellt werden kann. Festsetzungen dahingehend sind nicht erforderlich.

### Wasser, Strom, Gas und Fernwärme

Ein Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Versorgungsnetz für Gas, Wasser und Strom wird sichergestellt. Für die Verlegung neuer Versorgungsleitungen steht in öffentlichen Flächen ausreichend Platz zur Verfügung.

Eine Fernwärmeleitung in der Schadowstraße wird zur Vermeidung von baulichen Konflikten mit der Neubebauung in Abstimmung mit den Fachämtern und den Stadtwerken Düsseldorf bereits verlegt.

### Entwässerung

Das Plangebiet kann über das bestehende Kanalnetz entwässert werden.

Der vorhandene Mischwasserkanal im Bereich der Schadowstraße wird zum Teil aus der direkt an der Fassade liegenden Trasse mehr in die Schadowstraße hinein verlegt. Dadurch können bauliche Konflikte bei der Gründung der Hochbauten vermieden werden. Zudem wird die Zugänglichkeit des Kanals verbessert. Entsprechende Planungen werden derzeit erarbeitet. Die Abstimmung dazu erfolgt in enger Kommunikation mit den Fachämtern und dem Stadtentwässerungsbetrieb. Die Kanaltrasse mit dem Bereich der Änderung ist als Hinweis in die Planzeichnung eingetragen.

Die kanaltechnische Erschließung des Gebäudes im MK 1 kann über die Bleichstraße und die Schadowstraße erfolgen. Ggfs. werden weitere Kanaltrassen in den angrenzenden Flächen entwickelt. Sollten sich eines Tages Teilungen der Grundstücke und Gebäude mit einem ungünstigen Zuschnitt hinsichtlich der direkten Anbindung an das öffentliche Kanalnetz ergeben, so ist die Anbindung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicher zu stellen.

Der bestehende Entwässerungskanal zwischen den beiden Tiefgaragen Dreischeibenhaus und Gustaf-Gründgens-Platz dient bisher im Wesentlichen der Entwässerung der Platzflächen und der Zufahrtsspindel zu den Tiefgaragen aus den Tunnelanlagen. Durch die vollständige Neuplanung des Platzes und der Neuerrichtung der darunter liegenden Tiefgarage wird die Flächenentwässerung vollständig neu konzipiert und in enger Abstimmung mit den Fachämtern geplant und umgesetzt. Einige weitere Leitungen liegen ebenfalls in dieser Leitungstrasse. Diese können jedoch im Zuge der Baumaßnahmen zur Tiefgarage und des Gustaf-Gründgens-Platz leicht verlegt werden. Eine Festsetzung der bisherigen Leitungstrasse kann daher entfallen. Da die Maßnahmen in enger Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern der Landeshaupt-

stadt erfolgen, kann die fachgerechte Anbindung der verbleibenden Leitungen sichergestellt werden.

Das Gebäude im MK 1 wird mit seiner südwestlichen Spitze auf dem unterirdischen Gebäude des U-Bahnhofs in der Schadowstraße aufliegen. Ein vorgesehener Schacht, der hier an die Oberfläche geführt werden sollte und der für die Zugänglichkeit zur Entwässerung der U-Bahneinrichtungen erforderlich ist, wird entsprechend verändert. Die dauerhafte Zugänglichkeit wird dadurch in Abstimmung mit den Fachämtern und der Projektplanung Wehrhahnlinie gesichert.

Zur kanaltechnischen Erschließung des Gebäudes im MK 2 ist möglicherweise eine Kanalverlegung vom angrenzenden Dükerunterhaupt bis zur Spitze des Teilgebiets MK 2 notwendig. Da der Düker noch im Bau ist, kann erst mit Vorlage von Bestandsunterlagen der genaue Umfang dieser Kanalerschließungsmaßnahme bestimmt werden. Die kanaltechnische Erschließung für das Gebäude im Teilgebiet MK 2 wurde bisher noch nicht geplant. Die bauliche und technische Ausgestaltung wird in der Abstimmung mit den Fachämtern geprüft.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen stehen darüber hinaus ausreichend Flächen zur Verfügung, um die notwendigen Kanaltrassen realisieren zu können und die erforderlichen Leitungsschutzstreifen einzuhalten. Eine eigene Festsetzung ist dafür nicht erforderlich.

Aufstellflächen für die Wartung von unterirdischen Sonderbauwerken (u.a. Düker) stehen in den darüber- oder anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend zur Verfügung. Eine eigene Festsetzung dafür ist entbehrlich.

### Abfall

Die Erreichbarkeit für Fahrzeuge der Abfallentsorgung kann über die öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet werden. Die Müllentsorgung wird auf der Ebene des Bauantrags in Abstimmung mit der Freiraumplanung berücksichtigt.

### Feuerwehr

Im Umfeld der neuen Baukörper in allen Teilgebieten des festgesetzten Kerngebietes können die notwendigen Flächen für die Feuerwehr (erforderliche Rettungswege, Anleiterbarkeit u.a.) nachgewiesen werden. Anforderungen der Feuerwehr werden bei der hochbaulichen Planung und der Freiraumplanung berücksichtigt.

Die für die benachbarten unter- wie oberirdischen Gebäude notwendigen Flucht- und Rettungswege werden auch während der Baumaßnahmen zu den Neubauten in vollem Umfang sichergestellt.

## 6.5 Gehrechte

Zur Sicherstellung der städtebaulich gewünschten öffentlichen Zugänglichkeit der geplanten Rasenfläche auf dem Gebäude im MK 2 wird für diese geneigte Fläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Konzept der Planung, das den Hofgarten wieder stärker in das Stadtgefüge hereinholen will, wird durch diese Nutzbarmachung einer Grünfläche im Übergang vom Hofgarten zum Gustaf-Gründgens-Platz unterstützt. Zudem wird eine weitere Freifläche in diesem Bereich der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Im Zusammenspiel der eher steinernen Platzfläche des Gustaf-Gründgens-Platzes und der grünen Hangwiese entstehen spannungsvolle Aufenthaltsflächen, die sich in Ihrer Nutzbarkeit im Kontext von Open-Air-Veranstaltungen ergänzen können. Durch die erhöhte Position auf der schrägen Gründachfläche wird die Wahrnehmbarkeit des Geschehens auf dem Gustaf-Gründgens-Platz verstärkt, Besucher können diese Position wie eine Stadtribüne erleben.

## 6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Einfriedungen

In allen Teilgebieten des Kerngebietes sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen unzulässig. Die Flächen sind weitgehend als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Diese Offenheit für Fußgänger soll nicht durch Abgrenzungen oder Absperrungen konterkariert werden. Zudem soll das ansteigende Grasdach des Gebäudes im Teilgebiet MK 2 öffentlich begehbar sein. Daher soll hier keine Einfriedung entstehen. Ausgenommen davon sind auf dieser Dachfläche bauordnungsrechtlich notwendige Absturzsicherungen.

### Technische Aufbauten

Technische Aufbauten und sonstige Aufbauten sind in den Teilgebieten MK 2 und MK 3 des Kerngebietes generell unzulässig. Die vorgesehenen Gebäude sind von allen Seiten aus dem öffentlichen Raum einzusehen. Aufbauten würden die städtebauliche Idee des Rasendaches des Gebäudes im MK 2 als zum Aufenthalt geeignete Hangwiese als Fortführung des Hofgartens stören. Das Pavillongebäude im Teilgebiet MK 3 auf dem Gustaf-Gründgens-Platz soll sich dessen Gestaltung und den um-

liegenden Baudenkmälern Dreischeibenhaus und Schauspielhaus unterordnen. Daher ist die Untersagung von Aufbauten auf diesem Gebäude zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen dieses Umfeldes geboten.

Im Teilgebiet MK 1 können technische Aufbauten zugelassen werden. Sie dürfen eine Höhe von 2,50 m oberhalb der an dieser Stelle zulässigen Gebäudehöhe im Bereich der Dachfläche nicht überschreiten. Da die Dachfläche geometrisch über Einzelpunkte definierten schiefen Ebenen folgt, ist die jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überall gleich (siehe auch Gebäudehöhe unter Maß der baulichen Nutzung in dieser Begründung). Entsprechend ist die jeweilig zulässige Gebäudehöhe im Einzelfall zu ermitteln. Technische Aufbauten sind von den jeweils darunterliegenden Gebäudeaußenwänden um mindestens das 1,5 fache ihrer Höhe, mindestens aber um 2,00 m zurückzusetzen. Solche Aufbauten sind entsprechend den Festsetzungen zu den Dach- und Fassadenbegrünungen einzugrünen, so dass sie aus dem öffentlichen Raum kaum wahrnehmbar sind. Auf diese Weise wird das besondere geschlossene Erscheinungsbild der Fassaden- und Dachbegrünung des Gebäudes gesichert.

Eine bauliche Nutzung an der Oberfläche für den Teilgebiet MK-UG ist ohnehin ausgeschlossen. Da hier öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich vorgesehen ist, sind Aufbauten jeglicher Art unverträglich.

### Werbeanlagen

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind durch den ansässigen Einzelhandel und der Gastronomie sowie im untergeordneten Maße durch Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowohl an den Gebäuden als auch den angrenzenden öffentlichen Flächen vielfach Werbeanlagen vorzufinden.

Da mit der Kerngebietsfestsetzung solche Nutzungen mit Interesse an der Installation von Werbeanlagen zulässig und vorgesehen sind, werden gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie dienen dazu, die Gestaltung dieser Werbeanlagen so zu steuern, dass sie sich in die Architektur und die Zielsetzung eines hochwertig gestalteten öffentlichen Raums einfügen und zu deren Qualität beitragen.

Die vorgesehene Architektur im Teilgebiet MK 1 prägt die Fassaden zur Bleichstraße, zur Schadowstraße und zum Jan-Wellem-Platz (neu) als für den innerstädtischen Einzelhandel typische Eingangs- und Präsentationsfassade in einer modernen Gestalt aus und wird so in den Kontext der Fußgängerzone und Einzelhandelslage Schadowstraße eingebunden. Sie weisen damit eine für die vorgesehenen wesentli-

chen Nutzungen Einzelhandel und Gastronomie angemessene Gestaltung auf. Daher sollen an diesen Fassaden Werbeanlagen allgemein zulässig sein.

Auch die südwestlich ausgerichtete Fassade des Teilgebiets MK 2 orientiert sich auf den städtischen Kontext auf der gegenüberliegenden Seite der Straßenbahntrasse hin. Daher sind auch hier Werbeanlagen zulässig. Sie sollen lediglich auf das Erdgeschoss beschränkt bleiben und unterhalb der Dachkante verbleiben, so dass die besondere Gebäudeform mit dem begehbaren Rasendach als Teil des Tals, nicht gestört wird. Zudem wird so die Sicht auf die Baudenkmäler Dreischeidenhaus und Schauspielhaus aus den Hauptsichtachsen nicht beeinträchtigt. Um auch den Zugang zum direkten Umfeld der Baudenkmäler und des Gustaf-Gründgens-Platzes von Westen nicht zu beeinträchtigen, werden an der Nordfassade des Gebäudes MK 2 lediglich Werbeanlagen hinter der Fassadenebene zugelassen. So treten sie aus der Fernansicht auf das Gebäudeensemble nicht in Erscheinung.

Die West- und Nordfassade des Gebäudes im MK 1 wird hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen auf die erforderlichen Eingangsbereiche für die anliegenden Nutzungen bzw. die Zugangsbereiche in die in den Obergeschossen angelegten Nutzungen beschränkt. Zudem wird die Zulässigkeit auf die Erdgeschosse begrenzt und darf nicht in den Bereichen dieser Fassaden angebracht werden, die mit der prägnanten Heckenbegrünung ausgestattet ist. Auf diese Weise wird den Interessen der zulässigen Nutzungen in den Erdgeschossen und den über die hier vorliegenden Eingängen zu den Nutzungen in den Obergeschossen Rechnung getragen auf ihre Leistungen und Produkte aufmerksam zu machen und gleichzeitig die besondere Grünfassade vor der störenden Wirkung von Werbeanlagen geschützt. Die Fassade kann so ihren Charakter als grüne Hangfläche entfalten. Der Ausschluss von Werbeanlagen im MK 1 bezieht sich auch auf die Dachfläche, die aufgrund ihrer Neigung aus dem öffentlichen Verkehrsraum sichtbar ist. Auch hier ist eine umfangreiche Heckenbegrünung vorgesehen, die in das Bild des begrünten Hanges einbezogen ist. Die gewünschte architektonisch-städtebauliche Figur einer Hanglandschaft wird so durch Werbeanlagen nicht gestört. Die Flächen, die sich auf die denkmalgeschützten Bauten Dreischeidenhaus und Schauspielhaus ausrichten, werden somit von Werbeanlagen weitgehend freigehalten.

Für das Teilgebiet MK 3 (Pavillon) ist aufgrund seiner exponierten Lage vor den beiden Baudenkmälern jegliche Werbeanlage außerhalb der Fassadenebene ausgeschlossen. Da auch die hier möglichen Nutzungen wie Ticketschalter für das Theater und ggfs. eine kleine Gastronomie als Café oder Bar auf ihr Angebot aufmerksam machen können sollen, werden Werbeanlagen im Erdgeschoss in geringem Umfang zugelassen.

Für das Teilgebiet MK-UG sind Werbeanlagen ausgeschlossen. In diesem Bereich ist jegliche bauliche Nutzung an der Oberfläche ausgeschlossen, da hier öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt sind. Davon unbenommen ist die Verfügung der Stadt über die Nutzung der Verkehrsflächen.

Werbeanlagen sind in den genannten Bereichen ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Anlagen, die mit unterschiedlich bewegten Lichtquellen arbeiten, wie zum Beispiel Blink-, Wechsel- und Lauflichtanlagen oder Projektionen mit bewegten Lichtquellen oder veränderbarer Helligkeit, sind generell ausgeschlossen, da solche Arten von Werbeanlagen zu dominierend wirken und die geplante hochwertige Aufenthaltsqualität im Plangebiet und seinem Umfeld negativ beeinträchtigen würden. Die Festsetzungen stellen sicher, dass die notwendige Kundenbeziehung durch Werbeanlagen hergestellt werden kann, ohne dass diese eine zu große Störwirkung auf die Umgebung und hier insbesondere auf die nördlich gelegenen Baudenkmäler Dreischeidenhaus und Schauspielhaus haben.

#### Rasendach

Die Dachfläche des Gebäudes im Teilgebiet MK 2 soll die städtebauliche Figur eines Tals mit begrüntem Hängen als Pendant zum aufragenden Gebäude im MK 1 ergänzen. Zudem soll diese Fläche für die Nutzung und den Aufenthalt durch die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Daher soll diese Fläche als gleichmäßig geneigte Fläche zwischen den festgesetzten Gebäudehöhen ausgestaltet werden. Auf der Südostseite zum Tal beginnt das Gebäude auf dem Niveau der angrenzenden Fußgängerfläche und kann so leicht betreten werden und erhebt sich zum nordwestlichen Hochpunkt. Auf diese Weise wird die Gestalt einer sanft ansteigenden Hangfläche gesichert, und die Zugänglichkeit aus dem öffentlichen Raum gewahrt.

### 6.7 Grünordnerische Festlegungen

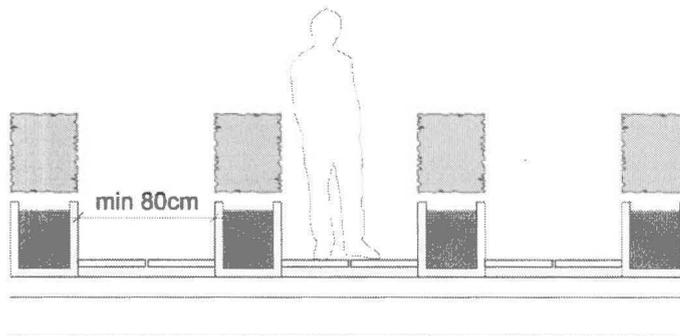
Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der entsprechende umweltrelevante und grünordnerische Maßnahmen formuliert (Grünordnungsplan/Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, FSWLA, 2015). Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden keine Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen getroffen, da diese, soweit erforderlich, auf städtischen Flächen durch die Stadt selbst erfolgen. Näheres dazu siehe auch im Umweltbericht im Teil B dieser Begründung.

Der städtebaulich-architektonische Entwurf von ingenhoven architects, der mit der Baurechtsschaffung ermöglicht werden soll, sieht eine umfangreiche Dach- und Fas-

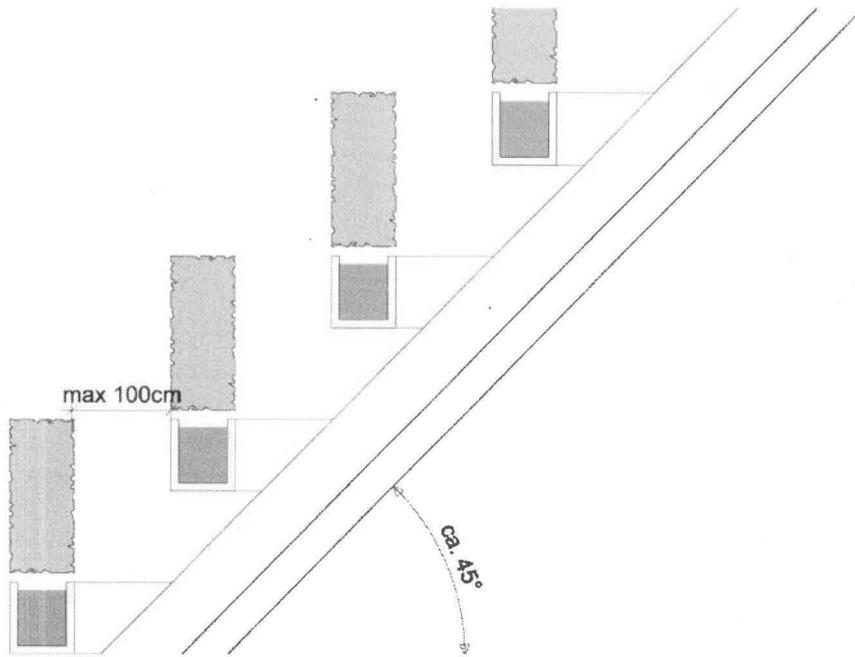
sadenbegrünung der beiden Hauptgebäude vor. So ist für die Begrünung der Dachfläche der Bebauung im Teilgebiet MK 2 eine begehbare Rasenbegrünung vorgesehen, die für die Nutzung durch die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll. Für das vorgesehene Hauptgebäude im Teilgebiet MK 1 ist eine weitgehende Begrünung der Nord- und Westfassaden sowie der Dachflächen geplant. Diese soll durch eine Heckenpflanzung in umlaufenden Pflanztrögen, die in der Höhe versetzt und zurückspringend, dem gesamten Gebäude eine prägnante Erscheinung verleihen.

Schematische Darstellungen der Dach- und Fassadenbegrünung im MK 1 – Heckenbegrünung:

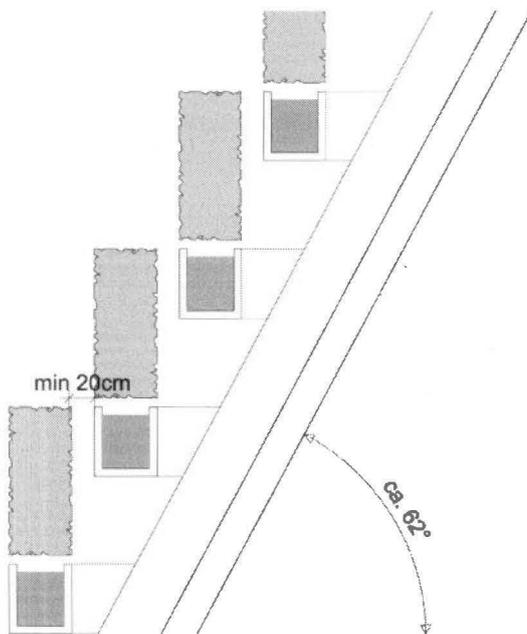
### Dachbegrünung



## Fassadenbegrünung Westseite



## Fassadenbegrünung Nordseite



Um die Begrünung der Fassaden und Dachflächen zunächst grundsätzlich zu sichern, sind Festsetzungen zur Bepflanzung dieser Flächen bestimmt worden. So sind die Dach- und Fassadenflächen im Teilgebiet MK 1 dauerhaft mit standortgerechten lückenlos geschlossenen Hecken zu begrünen. Die entsprechenden Teilflächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Um die Begrünung zu sichern und damit dem Baukörper im MK 1 das gewünschte architektonische und städtebauliche Erscheinungsbild zu geben, ist ein Mindestmaß der Begrünung in Form von Heckenpflanzungen in entsprechend geeigneten Pflanzgefäßen festgesetzt. So ist für die Teilfläche B 2.1 (Nordfassade) eine Bepflanzung mit mindestens 700 laufender Meter Hecken und für die Teilfläche B 2.2 (Westfassade) eine Bepflanzung mit mindestens 1.200 laufender Meter Hecken festgesetzt. Damit ist eine Mindestbepflanzung gesichert, die aber ausreichend Gestaltungsspielraum zur Anlage von Eingangsbereichen der anliegenden Nutzungen lässt, in denen die Grünfassade unterbrochen werden muss. In dem gleichen Sinne ist für die mit B 3 gekennzeichnete Dachfläche bestimmt, dass dort mindestens 1.700 laufende Meter Hecke anzupflanzen sind. Auch hier stellt die Festsetzung eine umfangreiche Begrünung sicher, ohne die Anlage von Lichthöfen zur Belichtung der Obergeschosse zu verhindern. Weiterhin wird für alle Hecken in den bestimmten Flächen festgesetzt, dass jeweils 3 Heckenpflanzen pro laufenden Meter Hecke zu pflanzen sind. Sollte gutachterlich nachgewiesen werden, dass eine geringere Anzahl ausreicht, so kann davon abgewichen werden. Für die verschiedenen Teilflächen sind zudem die Mindesthöhen für die Heckenpflanzen angegeben worden, um die Geschlossenheit der Begrünung zu sichern.

Um das gewünschte begrünte Erscheinungsbild des Gebäudes dauerhaft zu sichern, sind die Fassaden- und Dachflächenbegrünungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu erneuern.

Für die Dachfläche im Teilgebiet MK 2 ist eine Festsetzung zur Begrünung mit einem Rasendach getroffen worden. Dabei werden die Vorgaben für einen Gebrauchsrasen nach der Richtlinie Regelsaatgutmischung (RSM) und dem Substrataufbau nach der jeweils aktuellen FLL-Richtlinie (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) formuliert.

Aufgrund der besonderen Art der Bepflanzung, der technischen sowie landschaftsgärtnerischen Herausforderungen zur Anlage sowie zur Pflege und zum Erhalt, die in dieser Form und Größenordnung noch nicht umgesetzt wurden, ist ein eigenes Gutachten zur Gebäudebegrünung beauftragt worden (Strauch, Anforderungen an das

Begrünungssystem am Gebäude KöBogen II, Systemeigenschaften und Konzept für Pflege und Wartung, 2015). Ein Experte für die Umsetzung von pflanzlichen Lebensraumbedingungen in Anforderungen an technische Systeme (Prof. Dr. Karl-Heinz Strauch, Beuth-Hochschule für Technik Berlin, Fachgebiet Phytotechnologie und Biosystemtechnik) hat darin ein Konzept zur Bepflanzung der Fassaden- und Dachflächen entwickelt, das auf der Expertise eines Spezialisten für die Standort- und Lebensbedingungen der Hainbuche als möglicher Pflanzenart (Prof. Dr. Dr. h.c. Albert Reif, Universität Freiburg, Fakultät für Umwelt und natürliche Ressourcen, Professur für Standort- und Vegetationskunde), aufbaut.

In dem Gutachten werden die notwendigen Eigenschaften des Begrünungssystems hergeleitet und dargestellt. Dazu wird zunächst die Eignung der ausgewählten Pflanzenart aus ökologischer und phytotechnologischer Sicht begutachtet. Diese Betrachtung erfolgt unter Berücksichtigung der Eigenschaften und Ansprüche der Pflanzen auf der einen und der besonderen Standortbedingungen auf der anderen Seite. Die wesentlichen Anforderungen an das Begrünungssystem, die sich aus der Konzeption der Fassaden-/Dachgestaltung und den Standorteigenschaften ergeben, werden dargestellt. Aus den so hergeleiteten Anforderungen werden die notwendigen Eigenschaften der wesentlichen Komponenten des Begrünungssystems abgeleitet, die ein maximales Entwicklungspotenzial der Bepflanzung eröffnen und Betriebssicherheit schaffen. Die Anforderungen werden hinsichtlich der Pflanzgefäße, des Pflanzsubstrates, der Be- und Entwässerungsanlagen formuliert. Dabei werden auch Aspekte wie Erosionsschutz und Nährstoffversorgung berücksichtigt.

Darüber hinaus wird ein Konzept für die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Begrünungsanlage erstellt. Damit wird der dauerhafte Erhalt der Begrünung sichergestellt. Das Konzept umfasst Anforderungen zu regelmäßigen Wartungs- und Pflegemaßnahmen, wie den Schnitt der Pflanzen, den Ersatz bei Ausfall einzelner Pflanzen, die Beobachtung der Pflanzengesundheit sowie Maßnahmen zu deren Erhalt bzw. Wiederherstellung. Weiterhin gehört dazu die Sicherstellung der Funktion der technischen Anlagen zur Be- und Entwässerung und zur Pflanzenernährung. Dazu ist ein System zur Datenerfassung aus der Begrünungsanlage entwickelt worden, um die Entwicklung der Begrünung und deren jeweiligen Zustand sowie auch der technischen Anlagen zu dokumentieren. Weiterhin wird ein Kontrollsystem etabliert, das die Pflegeprotokolle über alle Maßnahmen, Eingriffe, Ereignisse und Wahrnehmungen mit Wirkung auf Zustand, Entwicklung, Gesundheit der Bepflanzung in Statusberichten zusammenstellt.

Um die komplexen Anforderungen zur dauerhaften Pflege der Heckenpflanzen und der dazu erforderlichen Infrastruktur am Gebäude sicherzustellen, werden vertragli-

che Vereinbarungen zwischen dem Investor und der Stadt geschlossen, die die Einhaltung der im Gutachten zusammengestellten Maßnahmen sichern.

Für die Fassaden- und Dachbegrünung sind darüber hinaus verschiedene Sicherheitsaspekte zu betrachten und zu gewährleisten.

Hinsichtlich des Brandschutzes sind die Heckenpflanzen wie eine Intensivbegrünung auf Gebäuden zu beurteilen und als widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme wie eine harte Bedachung zu bewerten. Vorbeugende Maßnahmen mit dem Ziel einer Minimierung der Brandlast beinhalten die regelmäßige Beseitigung von abgefallenem Laub oder anderer Pflanzenteile und von außen in die Begrünungsanlage eingetragenen Verunreinigungen im Rahmen der Pflege und Wartung.

Es ist zudem sicherzustellen, dass ein Besteigen der Pflanztröge, deren Befestigungen und ein Aufsteigen an den Fassaden nicht möglich sind. Dazu werden im Rahmen des Bauantrags architektonische Mittel vorgeschlagen, die die Erreichbarkeit bzw. Zugänglichkeit für Unbefugte unterbinden.

Detailfragen des Brandschutzes und der Kriminalprävention im Zusammenhang mit der Dach- und Fassadenbegrünung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geklärt.

#### 6.8 Eingriffs-Ausgleichs-Regelungen

Zur Betrachtung der Eingriffe und möglicher Ausgleichsnotwendigkeiten im Plangebiet ist ein Grünordnungsplan (GOP) bzw. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erarbeitet worden (FSWLA, 2015). Festsetzungen ergeben sich daraus nicht. Näheres dazu siehe auch im Umweltbericht im Teil B dieser Begründung.

#### 6.9 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 5477/125 - Kö-Bogen 2. Bauabschnitt) wurde 2010 ein Artenschutzgutachten erstellt (Hamann & Schulte 2010). Für das jetzt zu betrachtende Plangebiet, als Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.5477/125, war eine Aktualisierung des damaligen artenschutzrechtlichen Gutachtens in Hinblick auf das geänderte städtebauliche Vorhaben erforderlich (Hamann & Schulte, 2015). Festsetzungen ergeben sich daraus nicht. Näheres dazu siehe auch im Umweltbericht im Teil B dieser Begründung.

## 6.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Als wesentliche Quelle für umweltbedingte Schadeinwirkungen ist der Verkehr anzusehen. Daher sind im Plangebiet die Auswirkungen von Verkehrslärm und von Schadstoffemissionen aus dem Verkehr untersucht worden.

Voraussetzung für die Ermittlung der umweltrelevanten Auswirkungen des Verkehrs ist die Einschätzung, dass sich die Verkehrsmengen und deren Verteilung durch die Veränderung der Nutzung im Plangebiet nicht nennenswert ändern.

In der Verkehrsprognose zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5477/125 Kö-Bogen 2. Bauabschnitt sind konservative Annahmen zur Verkehrserzeugung aus der Bebauung und Nutzung in diesem Bereich getroffen worden. Auf der Grundlage der jetzt geplanten Flächen und Flächennutzungen ergibt sich ein Fahrtenaufkommen, das unterhalb der Annahmen liegt, die damals in das städtische Verkehrsmodell eingespeist worden sind. Die für den Endzustand (Erschließung aller betrachteten Stellplätze ausschließlich über die Tunnelbauwerke) ermittelten Belastungen im direkten und erweiterten Umfeld können im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung daher weiter als Grundlage für lärmtechnische und lufthygienische Untersuchungen verwendet werden.

Mit der jetzigen Planung wird der günstigere Endzustand für die Erschließung der Tiefgaragenanlagen ausschließlich über die Tunnelzufahrten planungsrechtlich gesichert. Oberirdische Verkehre in die Tiefgaragen werden zukünftig ausgeschlossen.

### Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes werden mit Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A) tags und bis zu 56 dB(A) nachts die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts tags eingehalten und nachts geringfügig um bis zu 1 dB überschritten. (Peutz Consult, Schalltechnische Untersuchung, 2015)

### Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes sind aktive Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm in Form von Abschirmungen o.ä. nicht möglich. Die Betroffenheit ist zudem gering, weil im Wesentlichen unempfindliche Nutzungen wie Einzelhandel im Plangebiet vorgesehen sind und im Umfeld bereits vorliegen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wären daher unverhältnismäßig hinsichtlich des Aufwandes

und der Unverträglichkeit mit den angestrebten städtebaulichen Zielen, der Attraktivierung der öffentlichen Freiräume.

Daher wird im vorliegenden Fall hierzu eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 für den geänderten Bebauungsplan durch den Gutachter vorgeschlagen. Innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes ergeben sich Anforderungen nach Lärmpegelbereich I bis IV. Es wird weiterhin gutachterlich vorgeschlagen, Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III als Mindestanforderung festzulegen. Lärmpegelbereich IV liegt lediglich im Bereich der Einmündung der Bleichstraße und an einem Fassadenabschnitt gegenüber der Tunnelzufahrtsrampe östlich der Tuchtinsel vor. Die Festsetzungsvorschläge des Gutachters sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Grundsätzlich sollten in den Fassadenbereichen im Lärmpegelbereich IV bei Wohnnutzungen (hier nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Abweichende Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens am konkreten Gebäude möglich, sofern von einem entsprechend qualifizierten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass Beeinträchtigungen für die jeweiligen Nutzungen ausgeschlossen sind. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (bestehend aus massiven Wandteilen, Fensterelementen, Öffnungen, Einbauten, etc.) nicht unterschritten wird.

Bezüglich der Auswirkungen im Umfeld ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes an den meisten Immissionsorten im Umfeld des geänderten Plangebietes die schalltechnische Situation nur marginal verändert wird (Änderung der berechneten Beurteilungspegel im Umfeld um +/- 0,1 dB).

### Gewerbelärm

Einzig relevante Quelle von als Gewerbelärm zu beurteilende Lärmemissionen stellt der Lieferverkehr für die Nutzungen im Plangebiet dar (Peutz Consult, Schalltechnische Untersuchung, 2015). Aufgrund einer ersten gutachterlichen Einschätzung ergeben sich daraus keine Festsetzungsnotwendigkeiten. Näheres dazu siehe auch im Umweltbericht im Teil B dieser Begründung.

### Luftschadstoffe

Im Bebauungsplanverfahren Nr. 5477/125 Kö-Bogen 2. Bauabschnitt ist die Lufthygienische Situation umfassend untersucht worden. Da die Verkehrsmengen und deren Verteilung durch die Neuplanung im vorliegenden Plangebiet nicht nennenswert verändert werden, musste das Lufthygiene-Gutachten aus dem früheren Bebauungsplan-Verfahren lediglich aufgrund der veränderten Gesamtsituation im Plangebiet (Kubatur, Gebäudestellung, etc.) und darüber hinaus (Umweltzone, Flottenzusammensetzung, Hintergrundwerte) und der neueren anzuwendenden Rechenmodelle aktualisiert werden (Ingenieurbüro Lohmeyer, Luftschadstoffgutachten, 2015).

Festsetzungen ergeben sich daraus nicht. Näheres dazu siehe auch im Umweltbericht im Teil B dieser Begründung.

### Erschütterungsemissionen aus der optimierten Straßenbahntrasse

Im Zusammenhang mit den Planungen der Wehrhahnlinie und des Kö-Bogens wurde die Gleistrasse der Straßenbahn im Bereich der Berliner Allee/Hofgartenstraße mehrfach umgeplant und die Planung zuletzt für die konkrete Umsetzung optimiert. Es ergeben sich leichte Verschiebungen der Gleisachsen, die die Schall- und Schwingungsimmissionen beeinflussen. Es ist eine Untersuchung durchgeführt worden, um die geplanten Änderungen der Gleistrasse im Hinblick auf die Schall- und Schwingungsimmissionen zu bewerten. Darin ist die geänderte Gebäudestellung im Plangebiet berücksichtigt worden (Ingenieurbüro für Schwingungs-, Schall- und Schienenverkehrstechnik GmbH, 2014).

Festsetzungen ergeben sich daraus nicht. Näheres dazu siehe auch im Umweltbericht im Teil B dieser Begründung.

#### 6.11 Stadtklima / Windverhältnisse

Im Bebauungsplanverfahren Nr. 5477/125 Kö-Bogen 2. Bauabschnitt wurde die Windsituation im Bereich des Gustaf-Gründgens-Platzes untersucht. Grund dafür sind die durch das angrenzende Hochhaus Dreischeidenhaus ausgelösten Fallwinde und das städtebauliche Ziel, den bisher wenig belebten Platz zukünftig attraktiver nutzen zu können. Da durch die neue Überplanung im jetzigen Plangebiet die Stellung der Gebäude und deren Geometrie verändert wurden, wurde die windtechnische Situation zu den Freiflächen erneut untersucht (Peutz Consult, Windkanalstudie, 2015).

Der Windkomfort stellt sich für den Nullfall und den Planfall ähnlich dar. Im Einflussbereich des Dreischeibenhauses und somit in Teilen des Gustaf-Gründgens-Platzes liegt ein mäßiger bis unbefriedigender Windkomfort vor. Dieser reicht im Planfall bis an die Nordfassade der geplanten Bebauung im MK 2.

Ursächlich für den unbefriedigenden Windkomfort ist das Dreischeibenhaus an sich. Aufgrund des Denkmalschutzes des Dreischeibenhauses sind Minderungsmaßnahmen am Gebäude schwer umsetzbar. Zur Verbesserung des Windkomforts auf der Gesamtfläche des Gustaf-Gründgens-Platzes sind punktuelle Maßnahmen wie Wandschirme o.ä. nicht geeignet, oder in den notwendigen Dimensionen aus städtebaulichen und denkmalrechtlichen Gründen für das Schauspielhaus unverträglich. Im Ostteil des Gustaf-Gründgens-Platzes sowie zwischen den geplanten Baukörpern und auch an der Westseite des Teilgebietes MK 2 liegt ein guter Windkomfort vor. Daher sind diese Flächen für die Nutzung durch Außengastronomie gut geeignet.

Windgefahren liegen sowohl für den Nullfall als auch für den Planfall nicht vor.

#### 6.12 Verschattung

Die neue städtebauliche Struktur im Plangebiet sieht eine Bebauung mit einer neuen und unregelmäßigen Geometrie und zum Teil höherer Bebauung als im bisherigen Bebauungsplan Nr. 5477/125 Kö-Bogen 2. Bauabschnitt vor. Daher sollte die Auswirkung auf das Umfeld hinsichtlich des Schattenwurfes der Bebauung untersucht werden. Beurteilt wurde die Verschattungssituation zur Tag-und-Nachtgleiche sowie zum Stichtag 17. Januar gemäß Din 5034, Teil 1 (Peutz Consult, Verschattungsstudie, 2015). Im vorliegenden Fall wird lediglich ein gewerblich genutztes Gebäude etwas stärker durch die geplanten Gebäude verschattet. Schutzbedürftige Nutzungen sind nicht betroffen. Festsetzungen ergeben sich nicht. Näheres dazu siehe auch im Umweltbericht im Teil B dieser Begründung.

## 7 Nachrichtliche Übernahmen

### Flugsicherung

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Es wird darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes den sich aus § 12 LuftVG ergebenden Beschränkungen unterliegen. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im möglichen Einflussbereich der Radaranlage am Flughafen Düsseldorf. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass bei Bauhöhen, die die orts-

üblichen Bauhöhen deutlich überschreiten es zu betrieblichen Störungen der Radaranlage am Flughafen kommen kann.

Die planungsrechtlich zulässigen Gebäudehöhen liegen allerdings unter der angegebenen zustimmungsfreien Höhe von 83,0 m ü.NN und bewegen sich mit einer Geschossigkeit von maximal sechs Vollgeschossen innerhalb der ortsüblichen Gebäudehöhen.

### Denkmäler

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal Schauspielhaus, das als solches in die Denkmalliste der Landeshauptstadt eingetragen ist. Am südöstlichen Rand des Gustaf-Gründgens-Platzes liegen geschwungene Mauerzüge, die bei der Eintragung des Schauspielhauses in die Denkmalliste in der Denkmalwertbegründung als „Teil des Denkmals“ beschrieben worden sind, „die auf die Architektur des Gebäudes reagieren“. Da diese Mauerelemente der angestrebten städtebaulichen Einbindung des Gustaf-Gründgens-Platzes entgegenstehen (siehe auch unter Nr. 3.3 dieser Begründung) ist ihr Abriss, nach sorgfältiger Ermittlung und Abwägung aller Belange (siehe auch unter Nr. 3.3 dieser Begründung) im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans vorgesehen. Im Vorfeld des Abbruchs der Tiefgarage unter dem Gustaf-Gründgens-Platz ist eine Dokumentation der Mauerelemente als denkmalrechtliche Auflage erstellt worden.

Die Reste der Tankstelle und die sie begrenzenden Mauerzüge und Wandscheiben stehen der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich mit den zentralen Zielen der Belebung des Gustaf-Gründgens-Platzes, seiner Einbindung in das urbane Raumsystem und die stärkere Freistellung und Sichtbarkeit des Schauspielhauses aus den umliegenden Räumen entgegen. Eine Wiederherstellung an Ort und Stelle ist aus den genannten übergeordneten städtebaulichen Gründen nicht möglich.

### U-Bahn Wehrhahnlinie

Die U-Bahn Wehrhahn-Linie unterhalb der Schadowstraße ist mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 16. März 2007, veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Düsseldorf Nr. 13 vom 31.03.2007, planfestgestellt. Diesbezüglich sind deren unterirdische Bauwerke in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen.

### Straßentunnel

Die Straßentunnel der Hofgartenstraße und der Berliner Allee (L55) sind mit dem Bebauungsplan Nr. 5477/125 Kö-Bogen 2. Bauabschnitt in seinem planfeststellungsersetzenden Teil am 15.12.2011 vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen worden. Diesbezüglich sind deren unterirdische Bauwerke in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen.

### Satzungen

Die Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über den Umgang mit gestalterischem Licht behält auch im Rahmen dieses Bebauungsplanes weiterhin Gültigkeit.

## **8 Hinweise**

Im Bebauungsplan sind verschiedene textliche und zeichnerische Hinweise aufgenommen. Diese Hinweise dienen dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung. Dies sind im Einzelnen:

- Kampfmittel
- Altstandorte
- Schemaschnitte zur Bebauung im Teilgebiet MK 1 und MK 2 des Kerngebietes und zur Fassaden- und Dachbegrünung im Teilgebiet MK 1.

## **9 Soziale Maßnahmen**

Im Plangebiet wurden zuletzt noch einige gewerbliche Nutzungen betrieben. Deren Miet- und Pachtverträge sind inzwischen sämtlich einvernehmlich beendet worden. Die Betriebe wurden verlegt und die Flächen geräumt.

## **10 Bodenordnende Maßnahmen**

Soweit bodenordnende Maßnahmen notwendig sind, werden diese u.a. in einem bereits eingeleiteten Umlegungsverfahren sowie im Rahmen ergänzender, zu schließender Verträge geregelt. Der Umlegungsausschuss der Landeshauptstadt Düsseldorf hat dazu bereits notwendige Grundsatzbeschlüsse vor der Beratung und Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gefasst.

Über weitere erforderliche Beschlüsse wird von ihm nach einem Satzungsbeschluss und nach dem Wirksamwerden eines zu dem vorliegenden Bebauungsplan verhandelten Städtebaulichen Vertrages nach Maßgabe der dazu gesetzlich gegebenen umlegungsrechtlichen Regelungen gemäß den §§ 45 ff. BauGB befunden.

Hierdurch wird nicht nur die erforderliche Grundstücksneuordnung herbeigeführt, sondern es wird auch die beabsichtigte Neuausrichtung hinsichtlich der bisherigen und der neu zu bauenden vergrößerten Tiefgarage vorgenommen, die in das Eigentum der das Projekt realisierenden Investoren übergehen soll. Gleichzeitig wird auf diese Weise - wie ebenso für die anderen Flächen, auf denen Oberflächennutzungen stattfinden werden - auch die Nutzung der Oberfläche auf der Tiefgarage als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Die Nutzung auf der Oberfläche der Tiefgarage, hier insbesondere des Gustaf-Gründgens-Platzes, wird weiterhin in städtischer Regie geregelt und erfolgen. Vorliegende Rechte Dritter werden im Rahmen der vertraglichen Regelungen und des Umlegungsverfahrens einbezogen.

In dem vorliegenden Bebauungsplan werden dabei jedenfalls soweit Lösungen herbeigeführt, dass nach den als verbindlich zu beachtenden Vorgaben der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung ein „Transfer“ ausschließlich noch verbleibender (Rest-) Regelungsgegenstände in das Umlegungsverfahren möglich und zulässig ist. Insbesondere sind Erschließungsregelungen in dem vorliegenden Bebauungsplan so weitgehend erfolgt, dass die Aufnahme der festgesetzten Nutzungen nach der Durchführung und dem bestandskräftigen Abschluss des Umlegungsverfahrens möglich sein wird. Vor allem weist der vorliegende Bebauungsplan im notwendigen Umfang Festsetzungen zur Innenerschließung auf. Sofern die Umlegung zur Bereitstellung von Verkehrsflächen erfolgen soll, sind diese gemäß den Anforderungen der Rechtsprechung in dem Bebauungsplan festgesetzt.

## **11 Kosten für die Gemeinde**

Für die baulichen Maßnahmen im Plangebiet und angrenzend insbesondere der Freiflächen sind bereits Finanzierungsbeschlüsse gefasst. Für verschiedene öffentliche Verkehrsflächen im Plangebiet und im Umfeld (Jan-Wellem-Platz (neu), Berliner Allee/Hofgartenstraße, Gustaf-Gründgens-Platz, Schadowstraße) sind bereits Planungen und/oder Bauausführung beauftragt. Die Anforderungen, die aus der Neuplanung der Bebauung entstehen, werden in Abstimmung mit den Planungsbeteiligten berücksichtigt.

Die durch die Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgelösten Planungs-, Verlegungs- und Baukosten an der öffentlichen Infrastruktur wurden im weite-

ren Planungsprozess genauer bestimmt. Da die Stadt Düsseldorf Eigentümerin eines Teils der für die Umsetzung der Bebauung notwendigen Flächen ist, bestand bzw. besteht im Rahmen der Eigentumsneuordnung bezüglich der relevanten Flächen in dem Umlegungsverfahren sowie bei dem Abschluss des zugehörigen Städtebaulichen Vertrages ausreichend eigentumsrechtlich gesicherter Handlungsspielraum, die Investoren, wie geschehen, angemessen an der Finanzierung der notwendigen Maßnahmen zu beteiligen. Deren wirtschaftliche Beteiligung ist dabei – u.a. auch im Rahmen der Eigentumsneuordnung der Liegenschaften abgesichert worden.

## Teil B – Umweltbericht

### Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan 01/007 – Köbogen-Änderung Teilbereich südlich Gustaf-Gründgens-Platz –

#### Darstellung der Umweltauswirkungen der o.g. Planung unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Träger der Umweltbelange (TUB)

##### 1. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan wird das bisher gültige Baurecht (Bebauungsplan Nr. 5774/125) geändert. Der Geltungsbereich befindet sich in der Düsseldorfer Innenstadt zwischen der Shadowstraße im Süden, dem Dreischeibenhaus und dem Schauspielhaus im Norden sowie der Bleichstraße im Osten. Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen zwei Baufelder MK 1 und MK 2 mit geneigter und begrünter Dachfläche vor, die zukünftig überwiegend durch Einzelhandel-, Gastronomie- und Büronutzungen geprägt werden. Zudem ist am Rand des Gustaf-Gründgens-Platz ein Pavillon (MK 3) geplant.

Das Plangebiet wird teilweise durch Straßen- und Schienenverkehrslärm belastet. Daher sind immissionsschutzrechtliche Festsetzungen notwendig. Es befinden sich einige Sperrbauwerke (Tiefgaragen) im Plangebiet. Um weitere negative Auswirkungen auf das Grundwasser zu verhindern, ist eine Beschränkung der Unterkante von tiefreichenden Bauwerken erforderlich.

Grundsätzlich werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Wahrnehmung der Baudenkmäler aus Sicht des Denkmalschutzes als Verbesserung zum bisher gültigen Baurecht angesehen. Aus Sicht des Denkmalschutzes wird die Dimension des terrassierten Baukörpers (MK 1) hinsichtlich der Ausdehnung nach Norden kritisch gesehen, da dadurch die Platzanlage des Gustaf-Gründgens-Platzes reduziert wird und Teile des Baudenkmal Schauspielhaus (Mauerzüge) entfernt werden. Zudem wird der Pavillon (MK 3) aus denkmalpflegerischer Sicht zugunsten der verbesserten Wahrnehmbarkeit der Denkmäler als störend empfunden.

Um den Windkomfort zu verbessern, würde sich die Begrünung des Gustaf-Gründgens-Platzes mit z.B. Bäumen anbieten. Aus stadtklimatischer Sicht wäre eine Begrünung der Freiflächen und Plätze positiv. Im Rahmen der konkreten Platzgestaltung sollten diese Maßnahmen Berücksichtigung finden. Da aus städtebaulichen Gründen ein multifunktionaler Stadtraum vorgesehen ist, sind die Möglichkeiten zur Begrünung des Platzes begrenzt. Eine stadtklimatische Aufwertung ist jedoch durch die intensive und umfangreiche Begrünung der Baukörper zu erwarten. Darüber hinaus ist eine Verbesserung des Stadtklimas aufgrund der weiteren vorgesehenen Gestaltung des Gustaf-Gründgens-Platz (Einsatz von Wasser) denkbar.

Durch das geplante Bauvorhaben müssen fünf satzungsgeschützte Bäume und ein nicht-satzungsgeschützter Baum gefällt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sieben Baumpflanzungen vorgesehen, sodass ein Ausgleich für die von der Planung betroffenen und gemäß der Baumschutzsatzung zu ersetzenden Bestandsbäume gegeben ist. Zur Begrünung des Plangebietes werden sowohl Fassaden- und Dachbegrünungen im MK 1 sowie das begehbare Rasendach im MK 2 festgesetzt.

## **2. Beschreibung des Vorhabens**

Das Plangebiet befindet sich in der Düsseldorfer Innenstadt (Stadtmitte) als Teil der Gesamtbaumaßnahme „Kö-Bogen 2. Bauabschnitt“. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,15 ha. Im Norden grenzen das Dreischeidenhaus (Baudenkmal) und das Schauspielhaus (Baudenkmal) an. Im Osten umfasst es die Verkehrsfläche der Bleichstraße und im Süden die Verkehrsfläche der Shadowstraße. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßenbahntrasse begrenzt das Plangebiet im Westen. Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 5477/125 setzt für diesen Bereich vier Baufelder mit Kerngebietsausweisung sowie öffentliche Verkehrsflächen für Fußgänger fest. Der erfolgte Abriss des sog. Tausendfüßlers (Hochstraße) erforderte eine erneute städtebauliche Überprüfung des zentralen Innenstadtbereiches. Aufgrund der stadträumlich bedeutsamen Gesamtsituation und der neu entstandenen Blickbeziehungen zu und von den einzelnen prägnanten Gebäuden sowie dem zukünftigen, zentralen Jan-Wellem-Platz (neu) wurde die bisherige, baurechtlich fixierte, städtebauliche Konzeption für diesen Bereich überarbeitet. Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht zwei Baukörper vor, die zur Shadowstraße und Bleichstraße Raumkanten bilden. Die Baukörper werden zu den beiden Plätzen (Jan-Wellem-Platz (neu) und Gustaf-Gründgens-Platz) nach außen gekippt, so dass der Eindruck eines Tals entsteht und die Blickbeziehungen zwischen den Plätzen gestärkt werden. Zudem wird damit die Erweiterung des Hofgartens nach Süden suggeriert. Unterstrichen wird die Idee des Tals durch die Begrünung der diese Achse flankierenden Gebäudeteile. Das Dach des westlichen Baukörpers wird darüber hinaus als frei zugängliche Hangwiese ausgearbeitet und begrünt. Als überwiegende Nutzungen sind Einzelhandel, Gastronomie und Büros vorgesehen. Auf dem westlichen Ende des Gustaf-Gründgens-Platz entsteht ein zusätzlicher, eingeschossiger Baukörper. Dieser wird als Pavillon ausgeführt, der Funktionen wie Zugang zur Tiefgarage und Ticketverkauf für das Schauspielhaus miteinander verbindet. Die Umsetzung dieser Gesamtkonzeption erfordert eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5477/125 für diesen Teilbereich. Die bestehende Kerngebietsausweisung wird im vorliegenden Bebauungsplan für die neuen Gebäude (MK 1 und MK 2) sowie für den Pavillon (MK 3) fortgeführt. Die nicht überbau-

ten Flächen werden als öffentlich zugängliche Flächen (Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt für das begrünte Dach (MK 2) ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit fest.

### **3. Ziele des Umweltschutzes im Gebiet**

Wichtige Umweltziele resultieren vor allem aus den fachgesetzlichen Grundlagen wie beispielweise dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie aus den fachplanerischen Grundlagen wie zum Beispiel dem Landschaftsplan.

Die Ziele des Umweltschutzes geben Hinweise zu anzustrebenden Umweltqualitäten im Planungsraum. Im Rahmen der Umweltprüfung dienen die Ziele als Maßstäbe für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und zur Auswahl geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Für dieses Planverfahren fachlich relevante Planungen gibt es insbesondere auf den Gebieten Grünordnung, Stadtklima und Luftreinhaltung.

Die grünplanerischen Empfehlungen des „Grünordnungsplans für den Stadtbezirk 01“ finden sich im Abschnitt „Tiere, Pflanzen und Landschaft“ und die Aussagen der „Klimaanalyse Düsseldorf“ sind im Abschnitt „Stadtklima“ wiedergegeben.

Der Luftreinhalteplan und das Szenario 2050 (Wege zur Umsetzung der Klimaschutzziele) der Landeshauptstadt Düsseldorf umfassen jeweils das gesamte Stadtgebiet. Im Luftreinhalteplan sind zahlreiche Maßnahmen beschrieben, die geeignet sind, die Luftqualität insbesondere im hoch verdichteten Innenbereich der Stadt zu verbessern. Im Szenario 2050 hat sich Düsseldorf zum Ziel gesetzt, den Ausstoß an Kohlendioxid bis zum Jahr 2050 auf zwei Tonnen pro Jahr und Einwohner durch vielfältige Konzepte und Einzelprojekte zu begrenzen. Die Maßnahmen und Projekte dieser Konzepte betreffen nur zum Teil die Bauleitplanung. Der Intention dieser Zielsetzungen wurde in diesem Bebauungsplan zum Teil durch die Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünung gefolgt.

### **4. Schutzgutbetrachtung**

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich der Planungen je Schutzgut beschrieben. Es werden die voraussichtlichen relevanten Umweltauswirkungen herausgearbeitet, die aus der Aufstellung des Bebauungsplans resultieren, sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

#### 4.1 Auswirkungen auf den Menschen

##### a) Lärm

###### Verkehrslärm

Das Plangebiet wird derzeit durch oberirdischen Kraftwagen- und Straßenbahnverkehr belastet, der mit Umsetzung der Gesamtbaumaßnahme „Kö-Bogen 2. Bauabschnitt“ zum größten Teil in den Untergrund verlagert wird. Das für diesen Bebauungsplan Nr. 5477/125 erstellte schalltechnische Gutachten war Grundlage für die Erstellung eines aktuellen Gutachtens (Peutz Consult: Kö-Bogen II Schalltechnische Untersuchung, 11. Mai 2015). Die Aussagen zum betroffenen Teilbereich, bezogen auf die oberirdischen Verkehre (Straße und Schiene), wurden darin an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst.

Es wurden sowohl die Auswirkungen der oberirdischen Verkehre auf die neu geplanten Baufelder wie auch die Auswirkungen der geänderten Planung auf das Umfeld betrachtet.

Die höchsten Beurteilungspegel ausgehend vom Straßen- und Straßenbahnverkehr wurden mit bis zu 64 dB(A) am Tag und bis zu 56 dB(A) in der Nacht im MK 1 ermittelt. Die Lärmbelastung entspricht dort dem Lärmpegelbereich IV.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für Kerngebiete (MK) von 65 / 55 dB(A) tags / nachts werden am Tage eingehalten und in der Nacht geringfügig mit bis zu 1 dB(A) überschritten. Im Bereich des Baufeldes MK 2 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 mit Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB(A) tags und bis zu 52 dB(A) nachts eingehalten.

Für die im schalltechnischen Gutachten gekennzeichneten Fassaden des MK 1 sind erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich IV im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem ist eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen für Aufenthaltsräume von Betriebswohnungen und Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben für diese Bereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Für die übrigen Fassaden gilt als Mindestanforderung Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109.

Zusätzlich wurden die Auswirkungen der geänderten Planung auf das Umfeld untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass sich die schalltechnische Situation durch die Änderung der Planung im Vergleich zur Untersuchung aus dem Jahr 2011 nur geringfügig um +/- 0,1 dB(A) verändert.

###### Gewerbelärm

Durch die im Bebauungsplan vorgenommenen Gebietsausweisungen und Festsetzungen werden keine Konflikte ausgehend von Immissionen von gewerblichen Nutzungen inner-

halb oder außerhalb des Plangebietes ausgelöst. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Betrachtungen sind erst in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

b) Elektromagnetische Felder (EMF)

Im Plangebiet befinden sich die Fahrdrähte im Bereich der Straßenbahntrasse in Nord-Süd-Richtung. Zudem befindet sich derzeit noch die in Ost-West-Richtung verlaufende Straßenbahntrasse entlang der Schadowstraße, die allerdings im Rahmen der U-Bahnbaumaßnahme „Wehrhahnlinie“ unterirdisch verlaufen wird. In direkter Nähe solcher Verkehrsstrecken treten nur geringe elektromagnetische Felder auf. Falls Transformatorstationen zur Nahversorgung notwendig werden, sollten diese nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Dauerarbeitsplätze) angeordnet werden. Wenn die Vorgaben der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV), des Abstandserlasses NRW von 2007 sowie den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) beim Neubau und bei Heranrücken der schützenswerten Nutzungen an bestehende Anlagen berücksichtigt werden, sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine über diese Vorgaben hinausgehende Minimierung von Strahlenbelastungen ist aus Vorsorgegründen jedoch empfehlenswert.

c) Störfallbetriebsbereiche

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) fallen. Alle bekannten außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche sind für diese Planung nicht relevant. Die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten.

d) Kinderfreundlichkeit

Im Rahmen der Neugestaltung mit Fußgängerbereichen, verkehrsberuhigten Bereichen und der öffentlich zugänglichen, gesicherten Dachfläche ist weitgehend ein gefahrloser Aufenthalt für Kinder im Plangebiet möglich. Lediglich auf Teilflächen ist mit Liefer- oder Ver- und Entsorgungsverkehr zu rechnen. Der nördlich angrenzende Hofgarten bietet Spielplätze und Freiflächen. Gesonderte Spielflächen werden im Plangebiet daher nicht ausgewiesen. Mit dem Rückbau der zunächst noch in Ost-West-Richtung oberirdisch verlaufenden Straßenbahntrasse werden zukünftig weitere Gefährdungsrisiken reduziert. Für die weiterhin oberirdisch verlaufende Straßenbahntrasse werden gesicherte Que-

rungshilfen sowie eine Fußgängerfurt im Bereich des Jan-Wellem-Platzes (neu) entstehen. Auf dem Gustaf-Gründgens-Platz befand sich vor Umsetzung der Kö-Bogen Gesamtbaumaßnahme eine Skateranlage für Kinder- und Jugendliche. Diese wurde bereits abgebaut und am Apollo-Platz zur weiteren Benutzung wieder aufgebaut. Als Ergebnis der parallel laufenden Freiraumplanung ist festzuhalten, dass der Platz nicht nur für eine bestimmte Gruppe (Skater), sondern für alle Bürger nutzbar sein soll. Daher werden keine speziellen Anlagen für Skater errichtet, die Benutzung des Platzes durch Skater wird aber – im Sinne der Nutzbarkeit des Platzes für Alle – ebenso wenig ausgeschlossen.

#### e) Städtebauliche Kriminalprävention

Seitens der Projektgruppe „Städtebauliche Kriminalprävention“ gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Anordnung der Baufelder und der öffentlichen Räume im vorliegenden Bebauungsplan.

Allerdings wird bezogen auf die Dach- und Fassadenbegrünung darauf hingewiesen, dass die Anordnung der Pflanztröge eine relativ einfache Kletterhilfe für diverse Personengruppen bis hinauf zum Dach bietet. Um die Gefahrenstellen (Einbruch, Absturz, Klettern) zu minimieren, böte es sich an, mit den Pflanztrögen erst ab einer Höhe von mind. vier Metern zu beginnen oder andere Maßnahmen vorzusehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden Regelungen getroffen, die die Erreichbarkeit bzw. Zugänglichkeit für Unbefugte unterbinden. Zudem sind im Rahmen der Pflege und Wartung der Heckenbepflanzungen Maßnahmen vorgesehen, die eine Minimierung der Brandlast durch die Heckenbepflanzung mit Hainbuche vorbeugen sollen (regelmäßige Beseitigung von Pflanzenteilen sowie von außen in die Begrünungsanlage eingetragenen Verunreinigungen). Durch das Bewässerungssystem der Pflanztröge wird der Gefahr durch Brandlast weiter vorgebeugt. Entsprechende Regelungen werden in vertraglichen Vereinbarungen getroffen. Weitere Aspekte baulicher Kriminalprävention wie die Anzahl der Treppenhäuser und die Gestaltung der Tiefgarage werden in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

#### f) Belichtung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5477/125 wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Diese wurde an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst (Peutz Consult: Studie zu den Auswirkungen der Planung auf die Verschattung der umliegenden Gebäude, 10. April 2015). Da innerhalb des Plangebietes nur ausnahmsweise Wohnen zulässig ist, wurden die Auswirkungen der Planung auf die umliegenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Gebäude betrachtet. Eine Verschlechterung des Ist-Zustandes tritt

demnach ausschließlich in gewerblich genutzten Bereichen außerhalb des Plangebietes ein. Da die Empfehlungen der DIN 5034 Teil 1 zur Besonnung von Gebäudefassaden nur für Wohngebäude gelten, ergibt sich für den Bebauungsplan keine weitere Betroffenheit.

#### g) Erschütterung

Im Zusammenhang mit den Planungen der Wehrhahnlinie und der Gesamtmaßnahme Kö-Bogen wurde die Gleistrasse der Straßenbahn im Bereich der Berliner Allee/Hofgartenstraße mehrfach umgeplant und die Planung zuletzt für die konkrete Umsetzung optimiert. Es ergeben sich leichte Verschiebungen der Gleisachsen, die die Schall- und Schwingungsimmissionen beeinflussen. Es ist eine Untersuchung durchgeführt worden, um die geplanten Änderungen der Gleistrasse im Hinblick auf die Schall- und Schwingungsimmissionen zu bewerten. Darin ist die geänderte Gebäudestellung im Plangebiet berücksichtigt worden (I.B.U. Ingenieurbüro: Schall- und Schwingungstechnische Stellungnahme, 26.08.2014).

#### Erschütterungs- und Körperschallimmissionen

Für die Beurteilung der von Schienenverkehrswegen ausgehenden Erschütterungs- und Körperschallimmissionen existiert kein rechtlich bindendes Beurteilungskriterium. Beim Umbau einer Gleisanlage kommt es daher zunächst darauf an, dass möglichst keine Verschlechterung entsteht. Derzeit sind schon Gleise im Bereich der für den Umbau vorgesehenen Gleisanlage vorhanden. Es treten also jetzt schon nachweisbare Erschütterungsimmissionen in der vorhandenen Bebauung auf. Allgemein wird eine Zunahme der Erschütterungsimmissionen von Schienenwegen um bis zu 25 % durch Umbauplanungen als zulässig angesehen.

Für den Körperschall wird in Anlehnung an die Bestimmungen der 16. BImSchV eine Erhöhung des Körperschallimmissionsstatus um mind. 3 dB (A) als wesentliche Änderung angesehen. Für den im Plangebiet zu betrachtenden Bereich der Straßenbahntrasse rückt die optimierte Trassenführung um bis zu 60 cm von der bisherigen Lage in Richtung Westen ab. Zudem rückt auch die Bebauung im Teilbereich MK 2 gegenüber der früheren Planungssituation um 0,40 m bis 3,70 m von der Straßenbahntrasse zurück. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die bauliche Änderung der Straßenbahntrasse keine relevante Veränderung des Erschütterungs- und Körperschallimmissionsstatus bewirkt. Maßnahmen zur Minderung der Erschütterungs- und Körperschallimmissionen sind daher nicht erforderlich.

## 4.2 Natur und Freiraum

### a) Bodennutzung / Versiegelung

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig versiegelt. Die Neuplanungen im Rahmen des Bebauungsplans beziehen sich größtenteils auf die Zusammenlegung der bisherigen Baufelder 1 bis 3 zu einem Baukörper (MK 1) sowie auf die Veränderung des bisherigen Baufeldes 4 zu einem dreieckigen Gebäude (MK 2). Zudem entsteht im Westen des Gustaf-Gründgens-Platzes ein Pavillon (MK 3). Die Baukörper werden unterirdisch miteinander verbunden. Die Neubauten sollen an Berge erinnern. Dies wird durch eine begrünte, abgeschrägte Fassade sowie durch eine Dachlandschaft, die als begrünte Hangwiese ausgebildet wird, erzielt. Die oberirdischen Freiflächen werden als Fußgängerbereich ausgebildet. Das bisher gültige Baurecht weist das Gebiet als Kerngebiet (MK) aus. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 1,0. Im Bebauungsplan wird sich diese Baugebietsausweisung nicht ändern. Aufgrund der Zusammenlegung der Baufelder zu einem Baukörper wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet zum ursprünglich geplanten Zustand nicht wesentlich verändern. Zukünftig wird es, wie bisher, von der Tiefgarage unterkellert und damit versiegelt sein. Allerdings werden sich durch die Begrünung der Dachlandschaften die teilversiegelten Flächen erhöhen.

### Versiegelungsbilanz

	versiegelt (m <sup>2</sup> )	%	teilversie- gelt (m <sup>2</sup> )	%	unver- siegelt (m <sup>2</sup> )	%	Summe (m <sup>2</sup> )
<b>Bestand</b> (gültiges Bau- recht)	15.300	71	5.300	25	900	4	21.500
<b>Planung</b>	14.000	65	7.500	35	0	0	21.500
<b>%-Bilanz</b>		<b>-6</b>		<b>+10</b>		<b>-4</b>	

### b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (GOP) / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) (FSWLA: GOP / LFB, 9. Oktober 2015) und ein Gutachten zur Bauwerksbegrünung (Strauch: Anforderungen an das Begrünungssystem am Gebäude Köbogen II, 20. Juli 2015) erarbeitet.

Schwerpunkte im GOP / LFB sind die Bewertung der Biotoptypen und des Baumbestandes, die Eingriffsbewertung und die grünordnerischen Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens.

Durch das Bauvorhaben müssen vier satzungsgeschützte ahornblättrige Platanen, eine satzungsgeschützte einblättrige Robinie und eine neugepflanzte nichtsatzungsgeschützte Roß-Kastanie gefällt werden. Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mit der Planung sind sowohl anlagenbedingte Eingriffe (in den neuen Baufeldern, Umbau

von Straßen und Plätzen) als auch temporäre Eingriffe (Baustraßen, Baustelleneinrichtungsflächen) verbunden. Dabei sind Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün, Straßenverkehrsflächen (versiegelt), Gebäude mit versiegelten Flächen und Grünflächen betroffen.

Das heutige Stadtbild wird geprägt durch den Hofgarten, stark verdichtete und überbaute Stadtquartiere und versiegelte Verkehrs- und Platzflächen.

Die Eingriffe in das Stadtbild, die flächenhaften und temporären Eingriffe einschließlich der Eingriffe in den Baumbestand können im Umfeld kompensiert und ausgeglichen werden. Im Geltungsbereich sind entlang der Bleichstraße sieben Baumpflanzungen vorgesehen, sodass ein Ausgleich für die von der Planung betroffenen und gemäß der Baumschutzsatzung zu ersetzenden Bestandsbäume gegeben ist.

Im Zusammenhang der Neuordnung der geplanten Kerngebiete werden die Dachflächen des dreieckigen Gebäudes (MK 2) mit einem begehbaren Rasendach begrünt. Im Bereich MK 1 soll ein Gebäude entstehen, dessen schräg ansteigenden Fassaden wie auch die Dachflächen intensiv mit Hainbuchenhecken begrünt werden. Mit den vorgesehenen Dachbegrünungen sowie einer intensiven Fassadenbegrünung wird ein Beitrag zur Durchgrünung und zur stadtklimatischen Verbesserung des innerstädtischen Stadtraumes geleistet. Unter Berücksichtigung einer intensiven Fassadenbegrünung des Gebäudekomplexes im MK 1 kann eine deutliche Verbesserung der bioökologischen Freiraumsituation im Plangebiet erzielt werden.

#### Grünordnerische Maßnahmen

Die folgenden grünordnerischen Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes sind in den Bebauungsplan wie folgt aufgenommen worden:

- Die Fassaden- und Dachfläche im MK 1 sind mit standortgerechten Hecken zu begrünen. Die begrüneten Fassaden- und Dachflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu erneuern.
- Die Dachfläche im MK 2 ist als begehbare Rasendach mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen.

#### c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Planverfahrens zu dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5477/125 wurde eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung durchgeführt. Hierbei wurden planungsrelevante Vogelarten (Eisvogel, Graureiher, Kormoran, Lachmöwe, Tafelente, Turmfalke, Wanderfalke, Zwergtaucher) überwiegend im Bereich des Hofgartens sowie planungsrelevante Fledermausarten (Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Zweifarfledermaus) angetroffen.

Auf der Grundlage dieses Fachbeitrages wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine erneute Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Hamann & Schulte: Artenschutzgutachten Stufe 1, 30. April 2015) durchgeführt. Im Plangebiet sind aufgrund der heute bereits überwiegend bebauten und versiegelten Flächen keine Verbotstatbestände zu erwarten. Die oben genannten planungsrelevanten Vogelarten sind nicht von den Planungen betroffen bzw. es sind keine negativen Auswirkungen auf den Bestand zu erwarten. Die oben aufgeführten planungsrelevanten Fledermausarten sind nicht erheblich von dem Planungsvorhaben betroffen. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Der Erhaltungszustand ist daher auch ohne Umsetzung spezieller Maßnahmen gesichert. Weitere planungsrelevante Arten aus anderen Tiergruppen (Reptilien, Amphibien und Wirbellose) sind nicht betroffen, da gemäß Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung kein Lebensraumpotential vorhanden ist.

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung sollten folgende Schutz- und Minderungsmaßnahmen beachtet werden, um Konflikte zu vermeiden bzw. zu mindern:

- Bei Brutvögeln sind generell individuelle Verluste während der Baustellenphase („Tötungsverbot“) nach §44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Zerstörung von Nestern (§44(1) Nr. 3 BNatSchG) sowie Störungen während der Fortpflanzung zu vermeiden. Die Baufeldberäumung (Beseitigung von Bäumen, Gehölzen, Gebäudeabriss) soll außerhalb der Brutzeit (März bis August) durchgeführt werden.
- Bei der Umsetzung des Planvorhabens hat bezogen auf ein potenzielles Fledermausaufkommen bei Abriss von Gebäuden ein fachkundiger Ansprechpartner zur Verfügung zu stehen. Bei Nachweisen von Fledermausquartieren in den Gebäuden sollte die Durchführung der Arbeiten außerhalb der Überwinterungsphase erfolgen.

#### 4.3 Boden

##### a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich die Altablagerung Nr. 343. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch Gasmigration kann aufgrund des Abstandes und der Ergebnisse des Bodenluftmessprogramms ausgeschlossen werden.

##### b) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen.

##### c) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich zwei Altstandorte mit den Nrn. 2548 (Handel von Eisenblechen im MK 1 nördlich der Schadowstraße) und 3320 (Tankstellenbetrieb im Osten des

Gustaf-Gründgens-Platzes), die im Kataster der Altstandorte und Altablagerungen erfasst worden sind.

Für diese beiden Altstandorte liegen ausreichende Informationen vor bzw. wurde eine Nutzungsrecherche durchgeführt. Es ergaben sich keine Hinweise auf nutzungsbedingte Boden- oder Grundwasserverunreinigungen.

#### 4.4 Wasser

##### a) Grundwasser

###### Grundwasserstand

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Planbereich bei ca. 30,50 m ü. NN (HGW 1988 – höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Die höchsten ermittelten Grundwasserstände liegen bei ca. 32,00 m ü. NN (HHGW 1926 – bisher höchster Grundwasserstand in weiten Teilen des Stadtgebietes). Eine systematische Auswertung der von 1945 bis 2007 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Plangebiet einen minimalen Grundwasserflurabstand von > 5 m.

Bei einer Geländehöhe von ca. 35,30 – 36,20 m ü. NN können die Grundwasserstände demnach ungünstigenfalls Werte von ca. 31,00 m ü. NN erreichen. Diese Werte liegen etwas unterhalb des für 1926 ermittelten Wertes.

Für die vorgesehene Bebauung sowie die verkehrliche Anbindung über Tunnelbauwerke werden Eingriffe in das Grundwasser unvermeidlich sein. Die Vielzahl der Sperrbauwerke, die im Umfeld des Plangebietes (Libeskind-Bauwerk und U-Bahn Wehrhahnlinie) gebaut wurden und derzeit im Bau sind (Tiefgaragenerweiterung Schadowarkaden), in Verbindung mit den bereits bestehenden Sperrbauwerken (Firma P&C und Schadowarkaden) erfordern eine Gesamtbetrachtung der Auswirkungen sperrender Bauwerke auf das Grundwasser.

Zur Überprüfung der dauerhaften hydraulischen Auswirkungen (Grundwasserstandsänderungen, Änderung der Strömungsgeschwindigkeit und Strömungsrichtung) der Sperrbauwerke wurden Grundwassermodellierungen durchgeführt. In den Modellberechnungen wurden die Veränderungen der Grundwasserstände und Grundwasserströmungsverhältnisse durch die Sperrbauwerke betrachtet. Die Ergebnisse zeigen, dass die geplanten Sperrbauwerke sowie die Verdichtung von Sperrbauwerken im Plangebiet großräumig erhebliche Veränderungen der Grundwasserstände, der Grundwasserströmungsrichtungen und Fließgeschwindigkeiten zur Folge hätten. Eine wesentliche Veränderung der Fließgeschwindigkeit, wie in den Simulationen ermittelt, kann darüber hinaus zu Feinkornverlagerungen führen. Diese können wiederum zu instabilen Bodenverhältnissen, die zu Schäden an Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen führen. Zusätzlich wer-

den durch Sperrbauwerke die resultierenden Grundwasserstände verändert, wodurch ebenfalls Schäden an bestehenden Gebäuden hervorgerufen werden können.

Wegen der erheblichen großräumigen Auswirkungen sind großflächige Tiefbauwerke in den Baufeldern sowie darüber hinaus im gesamten Plangebiet (fünfgeschossige Gesamt-Tiefgarage) wasserrechtlich nur erlaubnisfähig, wenn eine ausreichende Restdurchlässigkeit des quartären Grundwasserleiters auf Dauer erhalten bleibt. Entsprechende Vorkehrungen bzw. zusätzliche Maßnahmen sind daher von vornherein bei der Planung entsprechender Tiefbauwerke vorzusehen. Weitere vollsperrende Tiefbauwerke ohne Sicherstellung einer Mindestdurchströmbarkeit in den quartären Schichten sind wasserrechtlich nicht erlaubnisfähig. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Unterkante von tiefreichenden Bauwerken (z.B. Tiefgaragen) inklusive Fundamente und Verbau, insbesondere unter dem Gustaf-Gründgens-Platz (bestehende Tiefgarage) und unter den Teilbereichen MK 1 bis MK 3, nicht tiefer als 19,00 m ü. NN. liegen darf. Grundsätzlich sind für sämtliche in den Grundwasserleiter eingreifenden Bauwerke die wasserwirtschaftlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der im Umfeld bereits bestehenden und zu erwartenden hydraulischen Randbedingungen durch entsprechende hydraulische und hydrogeologische Gutachten zu ermitteln und im Rahmen der Genehmigungsverfahren darzulegen, wie im Bereich der Baukörper die erforderliche Durchströmbarkeit der quartären Schichten sichergestellt wird.

Nach den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, Beeinträchtigungen zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen und bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten oder zu schaffen.

Entsprechend den Bewirtschaftungszielen für das Grundwasser ist dies so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird und alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden. Zudem soll ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Gemäß § 22 WHG können auf Antrag eines Beteiligten oder von Amts wegen Art, Maß und Zeiten zwischen konkurrierenden Gewässerbenutzungen in einem Ausgleichsverfahren geregelt oder beschränkt werden, wenn das Wasser nach Menge oder Beschaffenheit nicht für alle Benutzungen ausreicht oder zumindest eine Benutzung beeinträchtigt ist und wenn das Wohl der Allgemeinheit es erfordert. Der Ausgleich ist unter Abwägung der Interessen der Beteiligten und des Wohls der Allgemeinheit sowie unter Berücksichtigung des Gemeingebrauchs nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Unter Berücksichtigung

sichtigung dieser Anforderungen kann unter den vorliegenden geologischen, hydraulischen und hydrochemischen Standortbedingungen eine wasserrechtliche Erlaubnis für weitere Tiefbauwerke nur erteilt werden, wenn auch im Bereich von Baukörpern eine ausreichende Durchströmbarkeit der quartären Schichten für das Grundwasser sichergestellt wird und keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser und/oder sonstige schutzbedürftige Belange zu befürchten sind.

#### Grundwassertemperatur

Die Grundwassertemperatur liegt im Mittel bei 16,5 °C. Es können auch Werte von 18 – 19 °C erreicht werden.

#### Grundwasserbeschaffenheit

##### Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW)

Aktuell werden im Plangebiet im quartären Grundwasserleiter chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW)-Konzentrationen von 10 µg/l nicht überschritten. Über die CKW-Belastung in den tertiären Schichten liegen weniger Erkenntnisse vor. Im weiteren Umfeld wurden Belastungen an CKW bis zu 50 µg/l festgestellt.

Das Plangebiet liegt somit im Randbereich (ca. 500 m Entfernung) einer Grundwasserverunreinigung mit CKW mit der Bezeichnung Flingern/Stadtmitte, die in der Innenstadt weitgehend saniert ist.

Im südöstlichen Grundwasserzustrom des Plangebietes (ca. 500 m Entfernung) liegt die CKW-Grundwasserverunreinigung Lierenfeld/Oberbilk. Die Sanierung der Fahnen spitzen der Grundwasserverunreinigungen erfolgt weiterhin über mehrere Sanierungsbrunnen.

Im Zusammenhang mit dem Projekt „Beschleunigte Sanierung der Grundwasserverunreinigungen in der Innenstadt“ werden die Sanierungsmaßnahmen entsprechend dem Sanierungsfortschritt laufend optimiert. Für im Plangebiet ggf. erforderliche Wasserhaltungen ist im Vorfeld der Nachweis zu führen oder erforderlichenfalls durch zusätzliche Maßnahmen sicherzustellen, dass dadurch vorliegende Grundwasserverunreinigungen nicht vergrößert und in unbelastete Bereiche, weder horizontal noch vertikal (vom Quartär ins Tertiär), verlagert und notwendige Sanierungsmaßnahmen nicht erschwert oder unmöglich gemacht werden. Sofern im Plangebiet notwendige Wasserhaltungen zeitlich mit geplanten Wasserhaltungen aus dem Umfeld zusammenfallen, sind die Eingriffe und deren Auswirkungen und sich ggf. daraus ergebende Maßnahmen, die dem entgegenwirken, gemeinsam darzustellen.

##### Cyanid- Verunreinigung im weiteren Umfeld

Eine Schadstofffahne mit Cyaniden befindet sich ca. 600 m südlich des Plangebietes.

Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass die im Plangebiet bestehenden Grundwassermessstellen zu erhalten bzw. gleichwertig in Absprache mit dem Umweltamt, Untere Umweltschutzbehörde, Landeshauptstadt Düsseldorf, zu ersetzen sind.

b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) keine Anwendung. Aufgrund der im Plangebiet befindlichen Altstandorte und ggf. noch vorliegender Restbelastungen der weitgehend sanierten Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) ist eine ortsnahe Beseitigung des auf befestigten Flächen anfallenden gesammelten Niederschlagswassers durch Versickerung nicht erlaubnisfähig. Die abwassertechnische Erschließung (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist durch öffentliche Abwasseranlagen sichergestellt.

Der geplante Pavillon (MK 3) befindet sich in der Kanalschutztrasse (1,50 m beiderseits der Kanalachse). Daher wäre entweder eine Kanalumlegung oder eine Verschiebung des Gebäudes nach Osten entsprechend der Kanalschutztrasse erforderlich. Die Vereinbarkeit von Bebauung des Baufeldes und Erhalt der Kanalschutztrasse kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

c) Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten die gesamte Fläche des Bebauungsplans bei einem Extremereignis am Rhein (1000-jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit) überflutet werden würde. Gesetzliche Restriktionen bezüglich der Bebaubarkeit ergeben sich aus dem vorgenannten Szenario nicht. Dieser Hinweis dient der Information über mögliche Hochwassergefahren (§ 79 Abs. 2 WHG).

d) Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

#### 4.5 Luft

##### a) Lufthygiene

Im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 5477/125 wurde ein lufthygienisches, mikroskaliges Ausbreitungsgutachten erstellt und für den Bebauungsplan aktualisiert (Ingenieurbüro Lohmeyer: Luftschadstoffgutachten zur Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Nr. 5477/125, Juni 2015).

##### Ist-Zustand

In dem Gutachten wird der Nachweis erbracht, dass die maßgeblichen Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV) für Feinstaub und Stickstoffdioxid im gesamten Plangebiet nicht erreicht und nicht überschritten werden.

Grenzwertüberschreitungen für beide Luftschadstoffe werden ausschließlich an den Tunnelportalen Berliner Allee und Theatermuseum ermittelt. Diese Bereiche liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

##### Planzustand

Der Planfall wurde für das Referenzjahr 2017 gerechnet. Es zeigt sich, dass die Ergebnisse unwesentlich von den Ergebnissen des Ist-Zustandes abweichen. Nach wie vor werden die maßgeblichen Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub und Stickstoffdioxid im gesamten Plangebiet nicht erreicht und nicht überschritten.

Auch die lufthygienische Situation im Bereich der Tunnelportale Berliner Allee und Theatermuseum bleibt weitestgehend unverändert; nach wie vor werden hier Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. BImSchV für Feinstaub und Stickstoffdioxid ermittelt. Nachträgliche Schutzmaßnahmen sind jedoch nicht angezeigt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Tiefgaragen über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften sind. Aus lufthygienischer Sicht wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen nur zugelassen werden können, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 39. BImSchV eingehalten werden.

##### b) Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist durch seine zentrale Lage in der Düsseldorfer Innenstadt sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Wehrhahnlinie, die zukünftig das Düsseldorfer U-Bahnnetz ergänzt, erhält eine U-Bahnhaltestelle auf dem zentralen Knotenpunkt Jan-Wellem-Platz (neu). Zudem verläuft die Straßenbahnlinie in Nord-Süd-Richtung, die ebenfalls eine Haltestelle am Jan-Wellem-Platz (neu) erhält. Der

Hofgarten wird durch die sogenannte Hofgartenpromenade an das Plangebiet und an die Innenstadt mit Fuß- und Fahrradwegen angebunden. Damit ein gefahrenfreier Übergang der Straßenbahntrasse für den Fuß- und Fahrradverkehr gewährleistet wird, befinden sich in regelmäßigen Abständen Querungshilfen entlang der Hofgartenpromenade und eine Fußgängerfurt im Bereich des Jan-Wellem-Platz (neu). Zur Ergänzung des städtischen Radverkehrsnetzes ist übergeordnet eine Fahrradachse von Norden nach Süden vorgesehen. Des Weiteren soll auch die Schadowstraße als Fahrradachse mit dem Ziel ausgebaut werden, das Fahrrad als Verkehrsmittel zu stärken sowie die Erreichbarkeit der Innenstadt für Fahrradfahrer zu verbessern. Der Bebauungsplan setzt in diesem Zusammenhang für die Verkehrsfläche der Schadowstraße einen Fußgängerbereich mit Radweg und auf die Ladenschlusszeiten eingeschränktem Kraftfahrzeugverkehr fest. Um die Nutzung des Fahrrades zu fördern, sollten bei der Gestaltung der Flächen auch entsprechende Abstellmöglichkeiten Berücksichtigung finden. Es würde sich anbieten, diese an stark frequentierten Bereichen (z.B. U-Bahnhaltestelle, Eingangsbereiche Gastronomie und Einzelhandel) anzusiedeln. Eine mögliche Umsetzung erfolgt im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren.

#### 4.6 Klima

##### a) Globalklima

Zum Schutz des Globalklimas tragen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossil erzeugter Energie und der Einsatz regenerativer Energieträger bei. Hierzu zählen u.a. Maßnahmen an Gebäuden und die Vermeidung von Kfz-Verkehr. Zur Vermeidung von Autofahrten sind unter dem Stichwort „Stadt der kurzen Wege“ die günstige Lage des Plangebietes in der Innenstadt sowie die Schaffung von Aufenthalts- und Erholungsräumen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität sind im Kapitel 5 b) erläutert.

Da durch die Umsetzung der Planung zukünftig ein erhöhter Energiebedarf im Plangebiet zu erwarten ist, sollten die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen berücksichtigt werden, um den zukünftigen zusätzlichen Energiebedarf und den damit einhergehenden Kohlenstoffdioxid-Ausstoß zu minimieren:

- Zukünftige Baukörper sollten möglichst kompakt ausgeführt werden, um Wärmeverluste gering zu halten.
- Eine über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehende Wärmedämmung der Gebäudehülle ist aus energetischer Sicht empfehlenswert und im Sinne einer Gesamtkostenrechnung in der Regel auch wirtschaftlich.

- Zur Erzeugung von Wärmeenergie sind möglichst effiziente Technologien wie die Kraft- Wärme- (Kälte-) Kopplung einzusetzen, zum Beispiel durch Nutzung von Fernwärme – Fernwärmeleitungen liegen entlang des Plangebietes sowohl an der Schadowstraße als auch an der Bleichstraße. Sollte die Nutzung von Kraft- Wärme- (Kälte-) Kopplung nicht wirtschaftlich darstellbar sein, sind alternativ regenerative Energieträger (z.B. Sonne) über die Mindestvorgaben des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, EEWärmeG) hinaus zu verwenden.

## b) Stadtklima

### Ausgangssituation

Das Plangebiet in der Innenstadt umfasst sowohl Teile klimatischer Ausgleichs- als auch Lasträume, welche hier unmittelbar aneinander grenzen.

Der überwiegende Teil zählt entsprechend der Planungshinweiskarte auf Basis der Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf (2012) zum Lastraum der sehr hoch verdichteten Bebauung in der Innenstadt. Der westliche Bereich des Plangebietes umfasst Freiflächen, die an den Hofgarten anschließen. Der denkmalgeschützte Hofgarten stellt die zentrale innerstädtische Grün- und Freifläche mit Rheinanschluss in Düsseldorfs hoch verdichteter Innenstadt dar. Ihm kommt somit eine herausragende klimatische Bedeutung als innerstädtischer Ausgleichsraum zu. Im unmittelbaren Übergangsbereich zur angrenzenden Bebauung wird eine gute Belüftung gesichert.

Als wesentliche Empfehlungen der Planungshinweiskarte sind die Verringerung des Versiegelungsgrades und eine Erhöhung des Durchgrünungsgrades von Straßen und Plätzen, die Anlage von Grünflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung zu nennen.

Um den Luftaustausch zwischen dem Ausgleichsraum im Westen und dem angrenzenden bebauten Bereich wirksam zu fördern, ist auf eine gute Belüftung der neu geplanten Fläche zu achten. Dazu sind ausreichend breite begrünte Freiflächen (Schneisen) vorzusehen.

### Planung

Die Planung sieht für den südlichen Bereich des Gustaf-Gründgens-Platzes und den Bereich südlich davon eine massive Blockbebauung vor. Das östliche Gebäude nimmt die Bauhöhen der Umgebung auf. Das westliche Gebäude ist in seiner Höhe auf 10 m begrenzt und fällt bis auf Straßenniveau ab.

Die im Bebauungsplan dargestellte komplette, intensive Begrünung der Dachflächen und die intensive Begrünung der westlichen Fassade des östlichen Gebäudes sind stadtklimatisch positiv.

Um der thermischen Aufheizung im gesamten Bereich möglichst wirksam entgegen zu steuern, sollten die verbleibenden und neu entstehenden Freiflächen und Plätze so weit wie möglich begrünt werden. Im Rahmen der konkreten Platzgestaltung sollte dies Berücksichtigung finden.

Die vorgesehene Gebäudestellung ermöglicht einen ausreichenden Luftaustausch aus Richtung des Hofgartens. Sowohl südlich des Dreischeibenhauses als auch zwischen den beiden neu geplanten Gebäuden ist darauf zu achten, dass dieser nicht durch Querriegel unterbunden wird.

### Windkomfort und Windgefahren

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Windsituation wurden gutachterlich untersucht (Peutz Consult: Windkanalstudie zu den Auswirkungen der Planung auf den Windkomfort, 28. Juli 2015). Grundlage ist eine Windkanaluntersuchung mit einem maßstabsgerechten Modell, das das zu prüfende Bauvorhaben und die nähere Umgebung in einem Radius von 250 bis 500 m um das Bauvorhaben nachbildet. Die Beurteilung des Windkomforts und möglicher Windgefahren erfolgt gemäß der niederländischen Norm NEN 8100 (Windkomfort und Windgefahren in der Umgebung von Gebäuden), welche zurzeit weltweit das einzige Normenwerk zu diesem Thema darstellt.

Beim Windkomfort werden die Bereichstypen I (Verkehrsfläche), II (Bewegungsfläche) und III (Verweilfläche) unterschieden. Die Bewertung der Simulationsergebnisse erfolgt jeweils in drei Kategorien: A (gut), B (mäßig) und C (unbefriedigend, verbesserungswürdig). Flächen mit unbefriedigendem Windkomfort (Kategorie C) gelten als verbesserungswürdig. Hier treten im Allgemeinen regelmäßig störende Windgeschwindigkeiten auf.

In der heutigen Situation liegt im Umfeld des Dreischeibenhauses ein Windklima vor, das als unbefriedigend und verbesserungswürdig einzustufen ist. Der Windkomfort auf dem Gustaf-Gründgens-Platz wird im westlichen Bereich ebenfalls maßgeblich durch das Dreischeibenhaus bestimmt und ist als mäßig bis unbefriedigend zu bezeichnen. Die Situation im östlichen Bereich entspricht der Einstufung gut bis mäßig. Ansonsten liegt im Plangebiet im Bestand ein guter Windkomfort vor.

Die Beurteilung der Veränderung des Windkomforts durch den Gutachter erfolgt im Vergleich mit der gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5477/125 vorgesehenen Bebauung in diesem Bereich; diese wird im Gutachten als Nullfall betrachtet. Ein Vergleich mit der aktuell bestehenden baulichen Situation erfolgt daher nicht.

Der Bebauungsplan weist - bis auf den Bereich der Bleichstraße - den kompletten ebenerdigen Bereich als Fußgängerbereich aus. Somit werden diese Flächen als Bewegungs-

flächen (Bereichstyp II, Schlendern) bewertet. Lediglich die geneigte, dreieckige Dachfläche des MK 2 wird als Verweilfläche (Bereichstyp III, Sitzen) eingestuft.

Im Einflussbereich des Dreischeibenhauses liegen – sowohl im Nullfall als auch im Planfall – die Bereiche mit dem schlechtesten Windkomfort im Plangebiet. Die Fläche zwischen dem Dreischeibenhaus und dem MK 2 weist einen überwiegend unbefriedigenden Windkomfort (Kategorie C) auf. Hier sind Verweilflächen, beispielsweise für Außengastronomie oder Sitzbänke, nicht geeignet.

Auch auf den unmittelbar östlich und westlich anschließenden Teilflächen herrscht ein mäßiger bis unbefriedigender Windkomfort (Kategorie B und C).

Im Bereich des Gustaf-Gründgens-Platzes liegt - sowohl im Nullfall als auch im Planfall - ein guter bis unbefriedigender Windkomfort (Kategorie A und B) für den Bereichstyp II (Schlendern) vor. Für Verweilflächen (Bereichstyp III) ist nur die östliche Hälfte des Platzes geeignet, im westlichen Teil liegt für den Bereichstyp III nur ein unbefriedigender Windkomfort vor.

Die übrigen Messpunkte im Plangebiet weisen einen guten Windkomfort bei einer Beurteilung als Bewegungsfläche auf. Die Bereiche zwischen den neuen Gebäuden MK 1 und MK 2, der Bereich östlich MK 2 sowie die Bereiche Shadowstraße und Berliner Allee (bis zur Nordkante des MK 2) zeigen auch für Verweilflächen (Bereichstyp III) einen guten Windkomfort.

Das für eine Nutzung als Liegewiese vorgesehene Dach des Gebäudes MK 2 weist an fünf der sechs Messpunkte einen guten Windkomfort für Verweilflächen (Bereichstyp III) auf. Lediglich an der nordwestlichen Ecke liegt ein mäßiger Windkomfort für den Bereichstyp III vor.

Ursächlich für den unbefriedigenden Windkomfort ist das Dreischeibenhaus. Da dieses unter Denkmalschutz steht, ist die Realisierung von Minderungsmaßnahmen am Gebäude nicht möglich. Der Windkomfort kann daher nur durch Maßnahmen am Boden verbessert werden; dies können Begrünungen durch Bäume sein, welche sich idealerweise im Kronenbereich berühren. Ebenso können Windschutzwände oder -hecken den Windkomfort verbessern. Möglichkeiten, die Aufenthaltsqualität im Bereich des Gustaf-Gründgens-Platzes und im Umfeld des Dreischeibenhauses zu erhöhen, können in der konkreten Ausgestaltung dieser Flächen bei der weiteren Planung genutzt werden. Im Rahmen der konkreten Platzgestaltung sollten die oben genannten Maßnahmen Berücksichtigung finden.

Messpunkte, die den Wert für Windgefahren überschreiten, liegen im Untersuchungsgebiet für den Planfall nicht vor. Jedoch wird die Grenze zur Windgefahr der Risikostufe 1 an einem Messpunkt mittig zwischen dem Dreischeibenhaus und dem Gebäude MK 2 (in der östlichen Flucht des Hochhauses) erreicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Überschreitung des Gefahrenkriteriums (mit Böenwindgeschwindigkeiten von 18 bis 23 Metern pro Sekunde) grundsätzlich mit der Gefährdung von Personen gerechnet werden muss. Dann sind Maßnahmen erforderlich, die eine Gefährdung von Fußgängern, Kinderwägen oder Radfahrern gezielt vermeiden.

Insgesamt stellt sich die Situation zum Windkomfort und möglichen Windgefahren für den Planfall etwas günstiger als für den Nullfall dar.

#### c) Klimaanpassung

Aufgrund der begonnenen Klimaveränderungen muss die Stadtplanung Möglichkeiten zur Anpassung an die geänderten Bedingungen, vor allem der zunehmenden Erwärmung sowie der vermehrten Niederschläge und Starkregenereignisse berücksichtigen. Maßnahmen, die der Verbesserung des Stadtklimas dienen (vgl. Kapitel 4.6 b), sind auch der Klimaanpassung förderlich und daher besonders wichtig. Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung von Oberflächen (z.B. durch Beschattung versiegelter Flächen, Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten, Bepflanzung von Dächern und nicht überbauter Flächen),
- Maßnahmen zur Reduzierung der Abflusswirksamkeit von Flächen soweit dies mit den wasserwirtschaftlichen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers vereinbar ist (z.B. durch Minimierung versiegelter Bereiche),
- Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung (z.B. Dachbegrünungen und Grünflächen mit Speicherpotential).

#### 4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich die Baudenkmäler Dreischeidenhaus, Schauspielhaus sowie das Gartendenkmal Hofgarten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich geschwungene Mauerzüge, die Teile des Baudenkmals Schauspielhaus sind. Im Zuge der städtebaulichen Gesamtmaßnahme wird die Tiefgarage unter dem Gustaf-Gründgens-Platz neu gebaut. Ein Abriss der bestehenden Tiefgarage ist nur bei gleichzeitigem Abbau der Mauerzüge möglich. Im Rahmen der Baumaßnahme wird die Platzoberfläche des Gustaf-Gründgens-Platzes neu gestaltet. Durch das städtebauliche und architektonische Konzept wird die Geometrie des Gustaf-Gründgens-Platzes verändert u.a. durch eine Raumkante auf der Südseite. Die bisher an dieser Stelle den Platz begrenzenden Mauerzüge werden aus städtebaulichen Gründen durch ein Gebäude ersetzt. Auf dem Gustaf-Gründgens-Platz ist geplant, einen Pavillon (MK 3) zu errichten.

Bezüglich der Wahrnehmung der Baudenkmäler kann der Bebauungsplan im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 5477/125 aus Sicht des Denkmalschutzes als Verbesserung angesehen werden, da der Blick aus südwestlicher Richtung zum Schauspielhaus freier gehalten wird. Dies wird hier als städtebaulich günstigere Lösung gesehen, wenngleich der Abstand zwischen dem terrassierten Gebäude (MK 1) und dem dreieckigem Baukörper (MK 2) auf der Westseite an der engsten Stelle auf Geländehöhe recht klein ist. Die Ausgestaltung des terrassierten Baukörpers hinsichtlich seiner Ausdehnung nach Norden führt dazu, dass sich die Geometrie des Gustaf-Gründgens-Platzes verändert. Da dadurch Teile des Baudenkmals Schauspielhaus entfernt werden müssen (Mauerzüge), wird eine Veränderung der Dimension des terrassierten Baukörpers (MK 1) angeregt. Des Weiteren führt die Denkmalpflege an, dass die Ausgestaltung des Baufeldes MK 3 den Freiraum vor dem Schauspielhaus reduzieren und den Blick auf das Schauspielhaus und das Dreischeibenhaus beeinträchtigt würde. Die denkmalrechtlichen Bedenken sind ausführlich im Rahmen der Gesamtabwägung gewürdigt worden. Wie in Teil A der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, stehen die denkmalrechtlichen Bedenken letztendlich der Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes nicht entgegen. Lediglich hinsichtlich der Mauerzüge auf dem Gustaf-Gründgens-Platz wird der gewollten städtebaulichen Einbindung des Platzes in das umgebende Netz der öffentlichen Räume der Vorzug vor dem Erhalt dieser Mauern gegeben.

## **5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Zur Vorbereitung des bisher gültigen Bebauungsplanes wurde 2008/2009 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb für die Gesamtmaßnahme „Kö-Bogen 2. Bauabschnitt“ durchgeführt. Im Verlauf des Planungsprozesses wurde das prämierte städtebauliche Konzept für den Bereich des Gustaf-Gründgens-Platzes hinterfragt. Auslöser hierfür war insbesondere der Abriss der Hochstraße Tausendfüßler, der eine neue räumliche Weite in diesem Bereich zur Folge hatte. Durch eine Mehrfachbeauftragung sollte das bisherige Konzept mit dem Ziel überprüft werden, die Blickbeziehungen vom Jan-Wellem-Platz (neu) zum Schauspielhaus und Dreischeibenhaus zu stärken. Der Entwurf des Büros „ingenhoven architects“ wurde als Grundlage der zukünftigen städtebaulichen Neuordnung ausgewählt.

## **6. Mögliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtverwirklichung des geplanten Vorhabens würden für das Plangebiet die Festsetzungen des bislang rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 5477/125 gelten. Dieser sieht im

Gegensatz zum vorliegenden Bebauungsplan weniger Dachbegrünung vor. Folglich wäre bei Umsetzung des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans der Anteil der teilversiegelten Flächen geringer. Ferner wären die Mauerzüge als Teil des denkmalgeschützten Schauspielhauses von den Planungen nicht betroffen. Ihr Standort befände sich außerhalb der überbaubaren Flächen. Da der Bebauungsplan im Wesentlichen eine Neuordnung der Baukörper auf dem Gustaf-Gründgens-Platz zum Inhalt hat, würde es darüber hinaus keine deutlichen Veränderungen hinsichtlich anderer umweltrelevanter Belange (u.a. Lärm, Lufthygiene, Stadtklima) bei Nichtdurchführung der Planung geben.

## **7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Beobachtung der Luftschadstoffbelastung des Plangebietes mittels der stadtweiten kontinuierlichen Luftgüteüberwachung ausreichend ist.

Die gutachterlich prognostizierten Verkehrs-Lärmimmissionen sind anhand der regelmäßig aktualisierten Verkehrslärmkarte der Landeshauptstadt Düsseldorf auf Abweichungen zu überprüfen.

Die Umsetzung und Entwicklung der erforderlichen grünplanerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Untere Landschaftsbehörde beobachtet werden.

Die nicht versiegelte Fläche ist festzustellen und mit der Versiegelungsprognose zu vergleichen.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4c Baugesetzbuch können für das Schutzgut Wasser im Rahmen der regelmäßigen Grundwassergüte- und Oberflächengewässerüberwachung erkannt werden. Nachteilige Veränderungen können beispielsweise durch defekte Kanäle oder den unsachgemäßen Umgang mit Chemikalien verursacht werden.

Sollten bei den Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, so kann der Umgang damit dann, falls erforderlich, über ein spezielles Monitoring (z.B. gutachterliche Begleitung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) überwacht werden.

Auch Auswertungen der Beschwerdedatenbank des kommunalen Umweltamtes sind für das Monitoring heranzuziehen, um unerwartete Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Das Monitoring beginnt fünf Jahre nach Ende der öffentlichen Auslegung und ist in einem Fünfjahresturnus regelmäßig durchzuführen. Fünf Jahre nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Überwachung der Umweltauswirkungen letztmalig durchzuführen.

## **8. Weitere Angaben**

Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der schutzgutbezogenen Auswirkungen sind gegebenenfalls in den jeweiligen Fachkapiteln bzw. in den zugrundeliegenden Gutachten erläutert.

Auch Art und Umfang der erwarteten Emissionen können gegebenenfalls den jeweiligen Fachabschnitten des Umweltberichtes entnommen werden.

Technische Lücken und fehlende Kenntnisse sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht bekannt.

**Anlagen**

Anlage 1 - „Ratsauftrag zur Machbarkeit und planungsrechtlichen Umsetzung“ in der Vorlage  
61/34/2015

Anlage 2 - Dokumentation über Bernhard Pfau zur Tankstelle und zum Gustaf-Gründgens-  
Platz

Zum Beschluss des Rates  
der Landeshauptstadt  
Düsseldorf vom 17. 11. 2016  
61/12-B-01/007  
Düsseldorf, 15. 12. 2016

Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
Im Auftrag



(Franken)

