

B e g r ü n d u n g
gemäß § 2a BauGB
Bebauungsplan Nr. 01/012
– Konrad-Adenauer-Platz 1 –

Stadtbezirk 1 Stadtteil Stadtmitte

1 Örtliche Verhältnisse, Lage des Plangebietes

1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Stadtmitte und ist circa 1,1 ha groß. Die Plangebietsgrenze besteht nahezu vollständig aus der Flurstücksgrenze des Flurstückes 695. Lediglich im Südosten liegt eine kleine Teilfläche des Knotens Worringer Straße/ Immermannstraße (öffentliche Verkehrsfläche) innerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes befindet sich das ehemalige Dienstgebäude der Deutschen Bundespost mit großflächiger Nutzung als Verteilzentrum, welches zukünftig in dieser Funktion nicht mehr benötigt wird. Das Gebäude bildet eine Art Blockrandbebauung (5 - 6 Geschosse). Der Blockinnenbereich ist niedriger bebaut.

1.2 Umgebung

Östlich des Plangebietes, in direkter Umgebung, befindet sich der Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Düsseldorf. Im Umfeld sind große Blockstrukturen mit Wohn- und Gewerbenutzung gelegen. Diese Blockstrukturen sind in der Regel fünf- bis sechsgeschossig und mit Flach- oder Satteldächern versehen.

Im Umfeld befinden sich viele zentrale Einzelhandels- und Gewerbeeinrichtungen (u. a. Geschäftsstelle Stadtparkasse Düsseldorf, Postbank Finanzcenter, Autovermietungen, IHK Forum, etc.). In den Obergeschossen wird größtenteils gewohnt.

Nördlich des Plangebietes befinden sich Hotels und innerstädtische Wohnquartiere. Östlich befinden sich ein Theater (Theater Central), ein Kino sowie die Gleise der Deutschen Bahn AG.

Südlich liegt der Konrad-Adenauer-Platz, der als zentraler Bahnhofsvorplatz fungiert. Hier befinden sich zentrale Straßenbahn- und Bushaltestellen.

Westlich befinden sich innenstadttypische Nutzungen wie Hotels, Gastronomie, Büros, Gewerbebetriebe und Einzelhandel. Hier schließt das sogenannte japanische Viertel an der Immermannstraße an.

1.3 Verkehr

Das Plangebiet wird durch Karlstraße, Immermannstraße, Worringer Straße und Kurfürstenstraße erschlossen. Die Karlstraße, als eine der Hauptverkehrsadern der Düsseldorfer Innenstadt, führt im Norden auf die Kölner Straße und im Südwesten auf die Oststraße und die Berliner Allee.

Durch die direkte Nähe zum Hauptbahnhof ist eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Das Plangebiet wird durch die Stadtbahnen, Straßenbahnen und Busse der Linien U70, U74, U75, U76, U77, U78, U79, 704, 708, 709, 721, 722, 732, 737, 738, 752, 754, 805, 807, 812, 817, 834, NE1-8 bedient

2 Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Übergeordnete Planung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.2 Bestehende Bauleitpläne

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf, mit dem Symbol Post dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durch die 122. Änderung des Flächennutzungsplans geändert. Zielstellung der 122. FNP-Änderung ist es, das Plangebiet als Kerngebiet darzustellen.

2.2.2 Bebauungsplan

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 5576/72 aus dem Jahr 1981 setzt für das Postgebäude ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (B.f.G. – Dienstgebäude bzw. Betriebsanlagen der Deutschen Bundespost) mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,5 fest. In diesem Fall zielt die Festsetzung auf ein Dienstgebäude bzw. Betriebsanlagen sowie Stellplätze der Deutschen Bundespost, heute Deutsche Post AG, ab. Die Anzahl der Vollgeschosse ist nicht vorgegeben, sondern die Höhe ist durch Festsetzung einer Hauptgesimshöhe < 40 m bestimmt (entspricht 40 m über Gelände). Der Bebauungsplan regelt, dass Stellplätze auf dieser Fläche unterirdisch, im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig sind. Unterirdisch sind 200 Stellplätze zulässig.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan im Süden seines Geltungsbereiches Kerngebiete (MK) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und Geschossflächenzahlen (GFZ) von 4,0 und 6,8 sowie eine öffentliche Grünfläche fest.

Umgrenzt werden die jeweiligen Baufelder von öffentlichen Verkehrsflächen.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (Luft VG) ergebenden Beschränkungen.

3 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das im Plangebiet bestehende Gebäude wird derzeit noch teilweise durch die Deutsche Post AG genutzt. Die Deutsche Post AG hat die Aufgabe des Standorts als Verteilzentrum beschlossen. Es verbleiben die Hauptpost mit postalischer Postschalterfunktion und die Postbank im Erdgeschoss. Der gültige Bebauungsplan Nr. 5576/72 aus dem Jahr 1981 setzt ein Baugrundstück für Gemeinbedarf (B.f.G.), Zweckbestimmung Dienstgebäude bzw. Betriebsanlagen der Deutschen Bundespost fest, so dass eine Umnutzung ohne neues Planungsrecht nicht möglich ist.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Grundlage für eine Umnutzung geschaffen werden.

Die bisherige Nutzung hat nur untergeordnete Teile des Gebäudes für eine Publikums- oder kundenintensive Nutzung geöffnet. Künftig ist eine Ausweitung dieser Nutzung in der Nähe vom Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Düsseldorf, der zugleich einen bedeutenden nationalen Verkehrsknoten darstellt, sinnvoll und städtebaulich erwünscht. Eine Nutzung mit hoher Besucherfrequenz dient der lagebedingt besonders hohen Urbanität des Ortes.

Zusammen mit den anstehenden Entwicklungen im Umfeld – wie dem Projekt Living Central und der Neuordnung des Areals zwischen Hauptbahnhof und Harkortstraße – entstehen hier neue Impulse für das Bahnhofsumfeld. Maßnahmen wie das Entwicklungsgebiet Innenstadt Süd-Ost (EKISO) und auch die geplante Umgestaltung des Konrad-Adenauer-Platzes profitieren von diesen Planungen. Insgesamt fügt sich das Projekt entsprechend in diese Entwicklung als ein wichtiger Baustein ein.

4. Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung als Kerngebiet (MK) sind entsprechende Nutzungen wie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorgesehen. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen allgemein zulässig sein. Auch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Supermarkt oder Discountmarkt) ist beabsichtigt. Im Übrigen sind u. a. auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.

Ausnahmsweise sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter zulässig sein. Innerhalb des Gebäudes stehen für derartige einzelne Wohnungen Flächen zu Verfügung, die zum Beispiel eine von den Straßen abgewandte Anordnung erlauben. Mit den geplanten Umnutzungen kann auch ein Bedarf nach derartigen Nutzungen entstehen. Diese sollen planungsrechtlich daher zulässig sein.

Auch eine Nutzung durch Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen ist aufgrund der bautechnischen Gegebenheiten denkbar. Das erste Obergeschoss ist bereits heute in Teilen für LKW erreichbar, potenziell ist folglich auch die Nutzung von weiteren Teilen des Gebäudes als Parkhaus möglich. Die Schaffung von Parkraum in diesem Bereich könnte helfen, den gegebenen Parkdruck im Bereich des Hauptbahnhofes zu senken.

Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Umnutzung des Gebäudes soll insbesondere auch das stadträumliche Image am Konrad-Adenauer-Platz verbessert werden. Bereits das Erscheinungsbild von Vergnügungsstätten steht dieser Zielstellung entgegen.

Die Nutzungen im Plangebiet sowie in dessen Umgebung sollen eine attraktive Situation insbesondere zum Konrad-Adenauer-Platz, zur Worringer Straße und zur Immermannstraße entstehen lassen. Die oben benannten Bereiche - aber auch weitere angrenzende Bereiche - sollen zu einem lebendigen Stadtraum werden, der von allen Bevölkerungs- und Altersgruppen angenommen wird. Auf das Entwicklungsgebiet EKISO und die vorgesehen Maßnahmen wird an dieser Stelle gesondert verwiesen. Nutzungen der o. g. Art würden diesen Zielsetzungen entgegenstehen und statt der funktionalen Aufwertung eines derzeit vom Straßenraum dominierten Innenstadtbereiches zu einem „Trading-down-Effekt“ führen.

Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen und gewerbliche 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, sollen auch deshalb unzulässig sein. Sie fügen sich in verdichteter Anzahl nicht in die vorhandene und die beabsichtigte Umgebungsstruktur ein. Aus gleichem Grund sind Bordelle und bordellartige Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen.

Allgemeines Wohnen soll ausdrücklich ausgeschlossen werden. Bereits aufgrund der umliegenden stark befahrenen Straßen und der gegebenen Lärm- und Schadstoffbelastung aber auch aufgrund der bautechnischen Besonderheiten des Gebäudes erscheint eine allgemeine Wohnnutzung hier nicht sinnvoll.

Die Entwicklung zu einer Kerngebietsnutzung (MK) entspricht dem in der Umgebung festgesetzten Kerngebiet. Das seit einigen Jahren untergenutzte Gebäude kann einer wichtigen Versorgungs- und Adressfunktion zugeführt werden. Mit der Integration von publikumsintensiven Nutzungen kann die gegebene funktionale Einbindung des Areals zu den umliegenden zentralen städtischen Flächen, wie dem Konrad-Adenauer-Platz und der Immermannstraße, wieder belebt und aufgewertet werden. Auch einem drohenden Leerstand des Gebäudes kann entgegengewirkt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundfläche

Bereits in der Bestandsituation ist eine nahezu vollständige Versiegelung des Plangebiets gegeben. Die umliegenden Flächen am Gebäude sind nahezu vollständig Verkehrsflächen, an die überwiegend ein direkter Anschluss gegeben sein muss (für Fußgängerverkehre wie auch für motorisierten Verkehr). Die bisherige Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 soll daher beibehalten werden.

4.2.2 Geschossfläche

Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll im Wesentlichen orientiert an den baulichen Dichten in der unmittelbaren Umgebung und insbesondere am heutigen Bestand definiert werden.

Das Gebäude hat im Bestand eine Geschossfläche von circa 45.000 qm. Bezogen auf das Baugrundstück (circa 11.300 qm) ist demnach rechnerisch eine GFZ von circa 4,0 gegeben. Der Bebauungsplan setzt eine GFZ von 4,4 fest. Diese berücksichtigt die Möglichkeit für eine zukünftige Aufstockung um ein Geschoss auf Teilflächen und bietet somit eine höhere Flexibilität bei der geplanten Umnutzung. Rechnerisch wäre damit eine Geschossfläche von circa 50.000 m² zulässig.

4.2.3 Gebäudehöhe und überbaubare Grundstücksflächen

In der Umgebung ist eine sechs- und siebengeschossige Bebauung, in Teilen auch achtgeschossige Bebauung gegeben. Das Bestandsgebäude ist in Teilbereichen, insbesondere für Technikflächen und Erschließungskerne bis zu circa 35 m hoch. Die übrigen Gebäudehöhen liegen überwiegend bei circa 27 m und circa 30 m über Gelände.

Damit den städtebaulichen Anforderungen in Bezug auf die Höhenentwicklung ausreichend nachgekommen werden kann, soll eine Regelung zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgen. Das Gebäude bleibt bis auf äußerliche Anpassungen in seiner Gestaltung in der aktuellen Planung zunächst erhalten. Deshalb orientiert sich die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe mit maximal 66,5 m ü. NHN (entspricht circa 30 m über Gelände) an dem Bestand. Um Möglichkeiten für bauliche Entwicklungen zu schaffen, soll für eine von den Außenkanten des Gebäudes zurückversetzte Fläche die zulässige Gebäudehöhe auf 70,5 m ü. NHN festgesetzt werden. Eine Wahrnehmung der baulichen Ergänzung soll aus den umliegenden Straßen aus Fußgängerperspektive nur untergeordnet gegeben sein. In der Planzeichnung wird daher die überbaubare Grundstücksfläche mit einer zulässigen Gebäudehöhe von maximal 70,5 m ü. NHN (entspricht circa 34 m über Grund) von der Außenkante um 7 m nach innen versetzt. Lediglich für einen Teilbereich (Erschließungskerne) des Gebäudes an der Karlstraße, der bereits im Bestand diese Höhe erreicht, wird eine Gebäudehöhe von 72 m ü. NHN festgesetzt, die übrigen Bereiche werden mit 70,0 m ü. NHN festgesetzt, so dass hier zukünftig auch bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel Wärmedämmung u. a. möglich sind.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Geschosse ist wegen der bautechnischen Besonderheiten des Gebäudes (Zwischengeschosse) hier nicht Ziel führend und erfolgt deshalb nicht.

Mit den überbaubaren Grundstücksflächen wird der Bestand hinreichend eingefasst.

4.3 Großflächiger Einzelhandel

Zur Klärung des Nutzungsrahmens im Einzelnen – insbesondere auf einen vertraglichen Rahmen für Einzelhandelsnutzungen – wurde eine Potential- und Auswirkungsanalyse erarbeitet (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Juli 2015/ September 2016).

Gegenstand der Untersuchung war insbesondere inwieweit und in welchem Umfang (nahversorgungsrelevanter) Einzelhandel am Standort Konrad-Adenauer-Platz 1 tragfähig und verträglich (hinsichtlich der prospektiven Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel) integrierbar ist.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass für die Entwicklung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ein tragfähiges Verkaufsflächenpotential von etwa 2.300 m², davon rd. 2.000 m² im periodischen Bedarfsbereich besteht. Daraus ergeben sich prospektive Umverteilungswirkungen im periodischen Bedarfsbereich von maximal circa 11% insbesondere für das Nahversorgungszentrum Kölner Straße/ Wehrhahn, die über dem Schwellenwert von rund 10% liegen. Für eine rechnerische Reduzierung der Umverteilungsquoten auf unter 10% wäre laut Gutachter in einer vorsichtigen Betrachtungsweise die Reduzierung der Verkaufsfläche auf circa 2.000 m², davon rd. 1.700 m² im periodischen Bedarfsbereich erforderlich. Die Landeshauptstadt Düsseldorf schließt sich den Einschätzungen des Gutachters an.

Da mit der Planung keine Maßnahme verbunden sein soll, die eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % in bestehenden Nahversorgungszentren bewirkt, sollen die Empfehlungen des Gutachters berücksichtigt werden. Die Regelungen sollen insbesondere zum Schutz des Nahversorgungszentrums Kölner Straße/ Wehrhahn erfolgen. Laut Gutachter wären hier Umsatzumlenkungen von über 10 % zu erwarten. Negative städtebauliche Entwicklungen (Schwächung des Standortes, Trading Down-Effekte) könnten nicht ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund soll die zulässige Geschossfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet beschränkt werden. Der Einzelhandel soll zudem - als publikumsintensive Nutzung - zum Konrad-Adenauer-Platz orientiert, verortet werden. Weiterhin soll der Einzelhandel im Bereich des Erdgeschosses angesiedelt werden. Mit der Verortung im Erdgeschoss wird sichergestellt, dass eine ebenerdige, fußläufig gut erreichbare Nahversorgung ermöglicht wird. Es besteht auch die Möglichkeit, das Gebäude z. B. über eine in Teilen geöffnete, transparente Fassadenstruktur (Schaufenster) o. ä. zum Platz hin zu öffnen bzw. attraktiver zu gestalten. Mit der Verortung der publikumsintensiven Einzelhandelsnutzung kann folglich ein Beitrag für die gewünschte Belebung des Konrad-Adenauer-Platzes geleistet werden. Diese Chance soll genutzt werden.

Um die zuvor benannte Zielstellung zu erreichen, wird im Bebauungsplan geregelt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet nur im Erdgeschoss zulässig sind. Durch zeichnerische Festsetzung wird die zulässige Geschossfläche von gesamt maximal ca. 3.400 m² zeichnerisch abgegrenzt.

Innerhalb dieser Fläche sind erforderliche Nebenflächen für Lager, Sozialräume, Konstruktion und erforderliche Verkehrsflächen sowie Flächen, die nicht von Kunden betreten werden können, berücksichtigt. Hierbei wird zum einen der Erfahrungswert berücksichtigt, dass bei einem großflächigen Supermarkt (so genannter Vollsortimenter) i. d. R. bis zu ca. 33 % der Geschossfläche für Nebenflächen benötigt werden. Zum anderen wird der konkrete Bestand berücksichtigt, d. h. z. B. Technikflächen, die auch zukünftig für das Gebäude erforderlich sind und innerhalb der geplanten Einzelhandelsfläche liegen, sowie das Stützraster, welches zu ungünstigen Flächenzuschnitten führt.

4.4 Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung ist durch die umliegenden Straßen gesichert (s. o.). Eine Änderung der Erschließungssituation ist nicht vorgesehen.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Schüssler-Plan, Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Konrad-Adenauer-Platz, Düsseldorf, März 2016). Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde ermittelt, welches Wege- bzw. Fahrtenaufkommen aus dem Planvorhaben zu erwarten ist und wie sich dieses gegenüber dem derzeitigen Zustand verändert. Darauf aufbauend wurde abgeschätzt, wie sich das Fahrtenaufkommen in den umliegenden Straßen verteilt und welche Auswirkungen an den unmittelbar benachbarten Knotenpunkten zu erwarten sind.

Weiterhin wurden die zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen ermittelt. Darüber hinaus wurden für den zukünftig entfallenden Teil der Nutzung der Deutschen Post AG die wegfallenden Verkehre abgeschätzt.

Die Veränderungen der Verkehrsmengen an den Knotenpunkten wurden schließlich durch Leistungsfähigkeitsnachweise im Analyse- und Prognosefall gegenübergestellt und bewertet.

Für die bisherige Sondernutzung (Nutzung durch die Deutsche Post AG) ermittelt der Verkehrsgutachter eine Verkehrsmenge von insgesamt 4.448 Kraftfahrzeugen (Kfz) je Tag, für den Fall, dass das Gebäude wie ursprünglich geplant, genutzt wird und kein Leerstand gegeben ist. Für die heute noch gegebene, zukünftig aber entfallende Sondernutzung wurde eine Verkehrsmenge von insgesamt 1.262 Kfz festgestellt.

Für das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen bei einer zulässigen Geschossfläche von 50.000 m² und der vorgesehenen Nutzung Kerngebiet prognostiziert der Gutachter insgesamt täglich 4.292 Fahrten mit Kfz.

Auf Basis von Verkehrsdaten der umliegenden Knotenpunkte wurde durch Überlagerung der vorhandenen, entfallenden und hinzukommenden Verkehrsmengen eine Gesamtbelastung für den Prognosefall aufgestellt. Hierbei wurden neben den reinen Verkehrsstärken auch tageszeitliche Ganglien sowie die Differenzierung nach Leicht- und Schwerverkehr berücksichtigt. Im Ergebnis stehen Knotenstrombelastungen an den umliegenden Knoten jeweils für die Morgen- und Nachmittagsspitzenstunde.

Die Schätzung des Verkehrsaufkommens im Prognosefall zeigt in den meisten Strömen eine leichte Zunahme der Verkehrsstärken in den an das Areal angrenzenden Knotenpunkten. Die Größenordnung der Zunahmen liegt dabei im Bereich bis ca. 8% in der Nachmittagsspitzenstunde und ca. 4% in der Morgenspitzenstunde.

Die sich ergebenden Verkehrsstärken sind laut Gutachter insgesamt leicht geringer als die Verkehrsstärken, die sich aus dem derzeitigen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 5576/72 Baugrundstück für den Gemeinbedarf – Dienstgebäude bzw. Betriebsanlagen der Deutschen Bundespost) und voller Nutzung durch die Deutsche Post AG ergeben würden. Die Änderung der baulichen Nutzung und Ausweisung des Gebietes als Kerngebiet stellt aus Sicht der Verkehrserzeugung somit insgesamt keinen kritischeren Zustand dar.

Inwieweit die Veränderung der Verkehrsstärken gegenüber dem tatsächlichen Bestand einen Einfluss auf die Verkehrsqualität in den Knotenpunkten hat, wurde durch standardisierte Leistungsfähigkeitsuntersuchungen geprüft: im derzeitigen Zustand ist in den Knotenpunkten bereits eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität (QSV A und B) vorhanden. Nur in Ausnahmen ist die Verkehrsqualität C festzustellen, die jedoch immer noch eine befriedigende Verkehrsqualität darstellt. Die meisten Fahrzeuge können während der Freigabezeiten der Phasen an den Lichtsignalanlagen abgeführt werden. Die Wartezeiten sind gering. Durch die leicht gesteigerten Verkehrsmengen ist auch im Prognosefall keine signifikante Verschlechterung der Verkehrsqualität zu erwarten. Zwar wurden teilweise gegenüber dem Analysefall schlechtere Qualitätsstufen des Verkehrs ermittelt, die Wartezeiten sind aber auch hier noch niedrig, die Knotenpunkte weisen noch Kapazitätsreserven auf.

Ein zusätzlicher Grund für die geringeren Qualitätsstufen stellt auch die veränderte Aufteilung der Fahrstreifen dar, die im Zuge der Planung der Radverkehrsanlagen vorgesehen ist und für die Leistungsfähigkeitsnachweise angesetzt wurde.

Auch unter Ansatz einer gegenüber der derzeitigen Situation leicht erhöhten Anzahl an Straßenbahnfahrten konnten noch ausreichende Qualitätsstufen ermittelt werden.

Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass durch veränderte Nutzung im Plangebiet nicht mit Verkehren gerechnet werden muss, welche die Verkehrsqualität an den umliegenden Knotenpunkten stark verschlechtern. Eine Aufnahme der Verkehre durch das vorhandene Netz ist möglich.

4.5 Stellplätze und Garagen

Die Anordnung der Stellplätze bleibt im Wesentlichen unverändert. Stellplätze sollen weiterhin auch unterirdisch zulässig sein. Gesonderte Regelungen hierzu im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Für die geplante Nutzung wurde auch eine modellhafte Abbildung einer Stellplatzbilanz erstellt. Das Ergebnis zeigt, dass die vorhandene Stellplatzkapazität ausgeschöpft und teilweise leicht überschritten wird. Da die Überschreitung gering ausfällt, ist nicht von kritischen Verlagerungen des ruhenden Verkehrs in die umliegenden Gebiete auszugehen.

Auch die besonders günstige Lage in der Nähe des öffentlichen Personennah- und Fernverkehrs wie auch die gute Infrastruktur für den Rad- und Fußverkehr lassen eine alternative Verkehrsmittelwahl attraktiv erscheinen.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

An der Immermannstraße befinden sich drei kleinere Platzbereiche, die bereits heute von der Öffentlichkeit als Fußgängerwegeflächen genutzt werden. Diese privaten Freiflächen vor dem Gebäude werden als Teil des öffentlichen Raums wahrgenommen, da die privaten und öffentlichen Flächen einheitlich gestaltet sind. Hierzu bestehen auch bereits entsprechende Regelungen mit dem Eigentümer. Die Nutzung der Flächen durch Fußgänger soll zukünftig weiterhin erfolgen können und deshalb auch planungsrechtlich gesichert werden.

Im Bebauungsplan wird daher geregelt, dass diese Flächen mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.

An der Karlstraße, der Kurfürstenstraße und der Worringer Straße bestehen öffentliche Gehwege, die direkt entlang des Gebäudes führen. Diese bleiben auch künftig bestehen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die bestehende Infrastruktur in den umliegenden Straßen ver- und entsorgt werden. Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch im Mischsystem erschlossen. Da das Plangebiet vor dem 01.01.1996 bereits erstmals bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, finden die Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) keine Anwendung. Die vorhandene Kanalisation ist ausreichend leistungsfähig, um die anfallenden Abwässer aufzunehmen.

Ein Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Versorgungsnetz für Gas, Wasser und Strom ist möglich. Eine Änderung der bestehenden Ver- und Entsorgungsstruktur ist nicht geplant.

4.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

4.8.1 Lärmschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurde ein entsprechendes Fachgutachten eingeholt (Peutz Consult, Juni 2016). Nach Maßgabe der gutachterlichen Aussagen dieser schalltechnischen Untersuchungen werden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Die vorliegenden Gutachten und die schalltechnischen Beurteilungen gehen bei der Berücksichtigung der Schallsituation von den jeweils ungünstigsten Annahmen aus.

Die höchsten Belastungen ergeben sich an den zur Karlstraße ausgerichteten Fassaden mit Beurteilungspegeln von bis zu 72 dB(A) am Tag und bis zu 64,5 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspricht hier dem Lärmpegelbereich V. Mit Abstand zur Karlstraße nehmen die Belastungen in Richtung Worringer Straße um etwa 10 dB(A) ab.

Für Büro- und Unterrichtsräume im Lärmpegelbereich V wird als Lärmschutzmaßnahme die Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen festgesetzt. Zudem sind an den Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zulässig, wenn es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.

Gewerbelärm

Die geplanten Nutzungen im Plangebiet unterscheiden sich immissionsschutzrechtlich nicht von der bisherigen Nutzung.

Durch die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter entstehen im Plangebiet Bereiche mit empfindlicher Nutzung, die vor Gewerbelärm (Parkhauszufahrt, Lieferbereich, gewerbliche Nutzung außerhalb des Plangebietes) zu schützen sind und entsprechend angeordnet werden müssen.

4.8.2 Maßnahmen zur Konfliktbewältigung

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm sind im vorliegenden Fall aufgrund der unmittelbaren Nähe der Verkehrslärmemittenten und der Höhe des Gebäudes nicht möglich. Der Schutz der gesunden Arbeitsverhältnisse kann über passive Maßnahmen hergestellt werden. Entsprechende Regelungen sollen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Eine allgemeine Wohnnutzung ist im Plangebiet nicht zulässig. Lediglich die Anordnung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter ist zulässig. Diese können aufgrund der Größe des Gebäudes auch abgewandt von den verkehrslärbelasteten Bereichen angeordnet werden. Dennoch sollen hier entsprechende Regelungen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

In den Fällen, in denen die errechnete Geräuschbelastung durch Verkehrslärm oberhalb der gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte liegt, sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt deshalb passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster und Wände) gemäß der DIN 4109 (Lärmpegelbereiche) fest, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (hier nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter) und an gesunde Arbeitsverhältnisse (nachfolgend nur mit Wohn- und Arbeitsverhältnissen benannt) Rechnung zu tragen.

So existieren nach derzeitigem Untersuchungsstand im Plangebiet Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich V.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile bis zum Lärmpegelbereich III werden in der Regel mit der üblichen Massivbauweise und dem Einbau von Isolierglasfenstern als Wärmeschutz bereits eingehalten. Daher sollen diese Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III als Mindestanforderung im Bereich des gesamten Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse soll die mechanische Belüftung festgesetzt werden. Bei allen Aufenthaltsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Die Festsetzung erfolgt auch aufgrund des heutigen Stands der Technik im Wohnungsbau und mit Blick auf aufgeführte Ausbaustandards und Normen. Die Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen durch mechanische Belüftung stellt heute keine besonderen technischen Anforderungen mehr dar.

Es ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahme erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Innerhalb des Gebäudes stehen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter Flächen zur Verfügung, die eine von den Straßen abgewandte Anordnung erlauben. Um gesunde Wohnverhältnisse im Rahmen dieses Angebotsbebauungsplans zu sichern, sollen weitere Regelungen aufgenommen werden. An Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V sollen Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zulässig sein, wenn es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.

4.8.3 Tiefgaragenentlüftung

Um die mit der Planung gegebenenfalls verbundene Erhöhung der Luftschadstoffbelastung im Umfeld von Tiefgaragen zu minimieren, ist geregelt, dass Tiefgaragen über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften sind. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist möglich, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass die Grenzwerte gemäß 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) an Rampe und Lüftungsschächten eingehalten werden.

4.8.4 Lufthygiene

Luftverunreinigende Stoffe

Um die Zunahme von Luftschadstoffemissionen im Innenstadtbereich zu vermeiden und die Ziele der Luftreinhaltung zu unterstützen, wird geregelt, dass bei neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsstätten die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig ist.

Lufthygienische Situation

Zur lufthygienischen Situation wurde eine Immissionsprognose der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen für die Planungen erstellt (Peutz Consult, April 2016). Die Bearbeitung erfolgte mit Hilfe des mikroskaligen Strömungs- und Ausbreitungsmodells MISKAM.

Es wurden Luftschadstoffausbreitungsberechnungen in Bezug auf die Luftschadstoffemissionen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffdioxid (NO_2) durchgeführt. Untersucht wurde die heutige bauliche Situation mit den Verkehrsmengen gemäß bestehendem Planungsrecht, die heutige bauliche Situation mit den Verkehrsmengen gemäß dem zukünftigen Bebauungsplan sowie die gemäß zukünftigem Bebauungsplan maximal mögliche Bebauung mit den hieraus resultierenden Verkehrsmengen.

Durch die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 01/012 „Konrad-Adenauer-Platz“ ergeben sich gegenüber dem aktuellen rechtsgültigen Bebauungsplan Nummer 5576/72 „Konrad-Adenauer-Platz“ geringfügig weniger Verkehrsbelastungen auf den angrenzenden und umliegenden Straßen.

Wird das Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets baulich nicht verändert, resultieren aus den geringeren Verkehrsmengen auch etwas geringere Luftschadstoffimmissionen im gesamten Untersuchungsgebiet.

Wird das Bestandsgebäude in den Grenzen des Bebauungsplans Nr. 01/012 erweitert, ergeben sich durch die dann veränderte Gebäudekubatur Veränderungen, die zu Erhöhungen der Luftschadstoffkonzentrationen in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes führen können. Diese Erhöhungen treten in Bereichen auf, in denen für den Nullfall wie auch für die Planfälle die Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) eingehalten werden. Im Bereich der höchsten Luftschadstoffkonzentrationen kommt es in beiden Planfällen zu etwas geringeren Luftschadstoffkonzentrationen.

4.9 Grünordnung

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der entsprechende umweltrelevante und grünordnerische Maßnahmen formuliert (Grünordnungsplan, VERHAS, August 2016). Er berücksichtigt die heute gegebene Bebauungssituation. Für das Plangebiet wird daher als freiraumplanerische Zielstellung das Ziel definiert, durch geeignete Maßnahmen den Bestand zu erhalten und eine dauerhaft wirksame Begrünung zu sichern. Für die Bestandsbäume wird zudem erkannt, dass eine Stärkung und Vitalisierung notwendig ist. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind jedoch nur geringe Verbesserungsmöglichkeiten, wie z. B. eine Wurzelpflege, Kronenpflege, etc. gegeben, die der Grünordnungsplan benennt.

Regelungen im Bebauungsplan sind hierzu jedoch nicht erforderlich, da sie im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens hinreichend gesichert werden können.

4.9.1 Begrünung des Baugebietes

Gemäß der Vorgaben des Grünordnungsplans werden im Bebauungsplan der dauerhafte Erhalt des Bestandsgrün sowie der Ersatz bei Entfall geregelt. Für eine mögliche Neuerrichtung der Bebauung sollen darüber hinaus weitere Regelungen aufgenommen werden, die eine Begrünung sichern, die in Teilen über den heute gegebenen Bestand hinausgeht. Begründet wird diese Maßnahme mit der innerstädtisch hoch verdichteten Lage des Plangebiets und den damit verbundenen stadtklimatischen Bedingungen und Auswirkungen bzw. mit den Anforderungen, die der Klimawandel stellt. In diesem Zusammenhang ist es planerische Zielstellung der Stadt Düsseldorf, z. B. Maßnahmen zu treffen, die zur Verringerung von städtischen Hitzeinseln führen oder zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und zur Verbesserung der lufthygienischen Situation beitragen können. Solche Maßnahmen sind insbesondere die Erhöhungen des Grünflächenanteils in Baugebieten. Da das Plangebiet innerhalb des stark verdichteten Innenstadtbereiches liegt, der durch einen niedrigen Begrünungsanteil und die Ausbildung größerer Hitzeinseln in den Sommermonaten gekennzeichnet ist, sollen entsprechende Regelungen erfolgen.

Es wird daher festgesetzt, dass in dem Kerngebiet MK mindestens 10% der Grundstücksfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen ist. Diese Regelung stellt eine zukünftige Mindestbegrünung des Baugebietes sicher, ohne die Bestandsnutzung zu beeinträchtigen oder zu gefährden. Das heutige Gebäude genießt Bestandsschutz. Soweit also die Immobilie durch Umnutzungen nicht wesentlich verändert wird (z. B. Abriss und Neubau), kann die heutige Nutzungsintensität beibehalten werden. Bei weitreichenden Veränderungen wie z. B. Abriss und Neubau von Teilen des Gebäudes ist diese Voraussetzung jedoch entsprechend zu erfüllen.

Im Bestand sind Teile der Dachlandschaft begrünt. Aus den vorgenannten Gründen soll auch hier der Anteil an begrünter Flächen zukünftig erhöht werden. Deshalb soll geregelt werden, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einem Anteil von 70% einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen

sind. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

4.9.2 Überdeckung von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen

Bei dem auf dem Grundstück bestehenden Bestandsgebäude handelt es sich um eine sogenannte Sonderimmobilie. Aufgrund der vollständigen Nutzung als Postverteilerzentrum wurde das Gebäude in spezieller Weise errichtet. Es verfügt über große, zusammenhängende überbaute Flächen, die zum Beispiel für eine Büronutzung nicht ohne Weiteres vollständig genutzt werden könnte. Vor diesem Hintergrund ist es möglich, dass die Immobilie – soweit z. B. keine geeigneten Nachnutzungen gefunden werden können – auch neu errichtet wird. Bei einer Neubebauung sollen ebenfalls ausreichende Grundlagen für eine Begrünung geschaffen werden. Deshalb wird geregelt, dass auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen, soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden, eine Vegetationsfläche, bestehend aus einer mindestens 130 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht, fachgerecht aufzubauen ist. Das durchwurzelnbare Substratvolumen muss mindestens 50 cbm je Baumstandort betragen.

Das Tiefgaragensubstrat muss der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) entsprechen. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.10 Artenschutz

Zur naturschutzfachlichen Prüfung gemäß § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG der Eingriffserheblichkeit im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 01/012 – Konrad-Adenauer-Platz – wurde eine „artenschutzrechtliche Vorprüfung“ durchgeführt (DEISS, März 2016). Danach sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine planungsrelevanten Tierarten gemäß der Empfehlungen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV NRW) (2007) anzutreffen.

4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.11.1 Dachlandschaft

Um die angestrebte Gestaltung des Plangebietes auch im Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu sichern bzw. zu erhalten, sollen folgende Punkte im Bebauungsplan geregelt werden:

Als Dachform wird das flache und flach geneigte Dach mit einer Neigung von maximal 15° für ein einheitlich gestaltetes Bild im gesamten Plangebiet festgesetzt, wie es im Bestand bereits gegeben ist.

Dachaufbauten sind bis zu einer Grundfläche von 200 qm und bis zu einer Höhe von 3 m je Dachaufbau über der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe (GH) zugelassen, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenträumen oder technischen Einrichtungen dienen und wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Oberkante der Gebäudeaußenseite zurücktreten. Die Summe der Grundfläche aller Dachaufbauten darf 20% der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Technische Aufbauten müssen, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, eingehaust werden. Die Einhausung ist allseitig geschlossen auszuführen. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind von dieser Regelung ausgenommen.

4.11.2 Werbeanlagen

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind durch die ansässigen kerngebietstypischen Nutzungen wie Verwaltungseinrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie sowie durch Büronutzungen und Dienstleistungen sowohl an den Gebäuden als auch den angrenzenden öffentlichen Flächen vielfach Werbeanlagen vorzufinden. Weil mit der Kerngebietsfestsetzung 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 Zielsetzung eines hochwertig gestalteten öffentlichen Raums einfügen und zu dessen Qualität beitragen.

Diesbezüglich wird festgesetzt, dass Werbeanlagen an den Fassaden zur Karlstraße, zur Immermannstraße, zur Worringer Straße und zur Kurfürstenstraße bis maximal 5% der Fassadenfläche und nur bis zum 3. Obergeschoss und nur als Einzelbuchstaben bzw. entsprechende Firmenlogos zulässig sind.

Für Nutzungen im Erdgeschoss sind Werbeanlagen nur bis zur Brüstungskante des 1. Obergeschosses, mit einer Schriftgröße von 60 bis 80 cm (Werbeband) zulässig. Werbeanlagen auf dem Gebäude sind unzulässig.

Mit der Eingrenzung der Fläche und der Lage an den Fassaden soll vermieden werden, dass die Werbeanlagen dominieren und von den angrenzenden öffentlichen Räumen, hier insbesondere dem Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes, als störend empfunden werden.

Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet 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. Auch für selbstleuchtende Flachtransparente sowie Projektoren und Monitore aller Art aber auch Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen), gilt ein genereller Ausschluss, 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 haben.

5. Hinweise

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

So wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden hingewiesen. Auf das in der Umgebung befindliche Baudenkmal „Hauptbahnhof Düsseldorf“ wird aufmerksam gemacht. Weiterhin sind die Hinweise zu beachten, dass Standorte für Transformatoren abzustimmen sind, der Grundschutz zur Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und ein Grünordnungsplan erstellt wurde. Außerdem werden Hinweise für die Dach- und Tiefgaragenbegrünung, den Artenschutz und die Unterbauung von Versickerungsleitungen gegeben. Schließlich wird auf den Luftreinhalteplan und die Umweltzone sowie auf den Hochwasserschutz und erforderliche Mindestüberdeckungen bei Unterbauung und Versorgungsleitungen hingewiesen. Auch der Hinweis, dass im Plangebiet mit Funden von Gegenständen, die Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, gerechnet werden muss, ist zu beachten.

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landes-hauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte und Altablagerungen mit den Katasternummern 3197 und 3359. Diese Altstandorte waren unter anderem auf mögliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu untersuchen. Hierzu wurden eine Nutzungsrecherche und eine Gebäudebegehung durchgeführt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast gegeben sind. Schadstoffe, die erhebliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit besorgen lassen müssten, können weitgehend ausgeschlossen werden. Weitere umwelttechnische Untersuchungen des Bodens sind nicht erforderlich.

6. Soziale Maßnahmen § 180 BauGB

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich, da im Plangebiet keine Wohnbebauung vorhanden ist und die Planung einen Beitrag für den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen leistet.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Kleinere Teile der Bebauung ragen im Bereich der Immermannstraße in die öffentliche Verkehrsfläche. Hier ist eine kleinere Grundstücksarrondierung erforderlich, die parallel zum jetzigen Verfahren geführt wird.

8. Kosten für die Gemeinde, städtebaulicher Vertrag

Für die Stadt sind mit der Planung keine Kosten verbunden.

Teil B - Umweltbericht
gemäß § 2a BauGB
- Konrad-Adenauer-Platz 1 -

Stadtbezirk 1 Stadtteil Stadtmitte

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

1. Zusammenfassung

Das Plangebiet ist durch verkehrs- sowie gewerbebedingte Lärmemissionen belastet. Durch entsprechende Festsetzungen für die Lärmpegelbereiche IV-V und damit einhergehende architektonische Grundrisslösungen ist eine planerische Konfliktbewältigung möglich.

Im Plangebiet werden die Grenzwerte der 39. BImSchV für die Luftschadstoffe Feinstaub ($PM_{2,5}$ und PM_{10}) und Stickstoffdioxid (NO_2) eingehalten. Die bereits bestehenden Grenzwertüberschreitungen für Stickstoffdioxid (NO_2) entlang des Bürgersteiges, außerhalb des Plangebietes, auf der Karlstraße am Immissionsort 3 werden zukünftig etwas geringer ausfallen. Durch die Reduzierung wird aber keine Grenzwertunterschreitung möglich werden. Die Grenzwertüberschreitung für den Jahresmittelwert von Stickstoffdioxid (NO_2) wird $0,7 \mu g/m^3$ betragen.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der Innenstadt mit sehr guter Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr (Bus-, Straßenbahn- und U-Bahnanbindung) sowie den Fernverkehr (Hauptbahnhof Düsseldorf) aus. Durch die zahlreichen Fahrdrähte der Bahn- und Straßenbahngleise sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und überbaut. Vegetationsstrukturen finden sich lediglich in Form eines Grünstreifens entlang der Karlstraße und einzelner Baumstandorte. Zwei baumüberstandene Plätze mit geringer Aufenthaltsqualität sind die einzigen Freiflächen innerhalb des Plangebietes.

Für die Freiraumfunktionen Erholung, Kinderspiel, Stadtgestaltung sowie den Arten- und Biotopschutz weist das Plangebiet kein Potenzial auf.

2. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk 1 (Stadtmitte) und liegt an der Nordwestseite des Hauptbahnhofes. Es hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Erschlossen wird es durch die Karlstraße, die Immermannstraße, die Worringer Straße und die Kurfürstenstraße. Derzeit wird das Plangebiet durch die Deutsche Post AG genutzt. Zukünftig wird die Funktion als Verteilzentrum aufgegeben, so dass an dem Standort nur noch die Nutzung als Hauptpost mit postalischer Postschalterfunktion und die Postbank im Erdgeschoss erhalten bleiben.

Der gültige Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung Dienstgebäude bzw. Betriebsanlagen der Deutschen Bundespost fest, so dass eine Umnutzung des Gebäudes ohne neues Planungsrecht nicht möglich ist. Zukünftig soll das Plangebiet, wie seine Umgebung auch, als Kerngebiet ausgewiesen werden. Beabsichtigt sind die Ansiedlung der Stadtbibliothek sowie kerngebietstypische Einrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltungs- und Büronutzungen), die sich gut in die Umgebung des Hauptbahnhofes Düsseldorf einfügen. Diese Entwicklung entspricht damit auch den in der Umgebung festgesetzten Kerngebieten. Zusammen mit den zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld des Plangebietes entstehen neue Impulse für das Bahnhofsumfeld.

3. Ziele des Umweltschutzes im Gebiet

Wichtige Umweltziele resultieren vor allem aus den fachgesetzlichen Grundlagen wie beispielsweise 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 „projektbezogenen Grünordnungsplans (GOP III)“ finden sich im Abschnitt „Tiere, Pflanzen und Landschaft“ und die Aussagen der „stadtklimatischen Planungshinweiskarte Düsseldorf (2012)“ 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 durch den Erhalt der vorhandenen Grünfläche sowie durch die Festsetzung von Dach- und Tiefgaragenbegrünungen gefolgt.

4. Schutzgutbetrachtung

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

a) Lärm

Verkehrslärm

Grundlage der Stellungnahme ist die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01/012 – Konrad-Adenauer-Platz in Düsseldorf“, Bericht Nr. VL 7379-4 des Büro Peutz Consult GmbH mit Stand vom 22.06.2016

Das Plangebiet wird maßgeblich durch den Straßen- und Straßenbahnverkehrslärm der Worringer Straße, der Karlstraße, der Immermannstraße und der Kurfürstenstraße belastet.

Die höchsten Belastungen ergeben sich an den zur Karlstraße ausgerichteten Fassaden mit Beurteilungspegeln von bis zu 72 dB(A) am Tag und bis zu 65 dB(A) in der Nacht (Immissionsort (IO)11). Die Lärmbelastung entspricht hier dem Lärmpegelbereich V.

Eine Gesundheitsgefährdung kann bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden.

An den Fassaden der Worringer Straße ergeben sich Werte von bis zu 68 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht. An den übrigen Fassaden liegen die Beurteilungspegel etwas niedriger, durchweg entsprechend Lärmpegelbereich IV.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1 für ein Kerngebiet von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden an den zur Karlstraße orientierten Fassaden mit bis zu 7 dB(A) am Tag und bis zu 10 dB(A) in der Nacht überschritten. An den anderen Fassaden des Gebäudes liegen die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete am Tag zwischen 0,1 dB(A) an der Südseite des Gebäudes zur Immermannstraße und 3,3 dB(A) an der Nordostfassade zur Worringer Straße. Nachts werden die Orientierungswerte an der Südfassade zur Immermannstraße um bis zu 6 dB(A) überschritten. Dieser Bereich der Fassade liegt noch im Einzugsbereich der Karlstraße und der Schwerlastverkehr ist in diesem Abschnitt der Immermannstraße am höchsten.

Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld

Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Maßgebliche Erhöhungen des Verkehrslärms durch die Planung an Straßen in der Umgebung, insbesondere bei Überschreitung der Pegelwerte von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, sind gemäß Rechtsprechung in die Abwägung einzubeziehen.

Grundsätzlich kann eine Gesundheitsgefährdung bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden. Auch wenn die Lärmsanierung bisher nicht geregelt ist, sieht die Rechtsprechung ein Verschlechterungsverbot für die Bauleitplanung vor.

Es wurde das bestehende mit dem zukünftigen Planungsrecht abgeglichen:

An allen Immissionsorten in der Umgebung - bis auf eine Ausnahme - werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl für bestehendes als auch für zukünftiges Planungsrecht überschritten.

Die höchsten Beurteilungspegel liegen mit 73,5 dB(A) am Tag und 66 dB(A) in der Nacht an der Karlstraße (IO 22). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Kerngebiet von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht werden deutlich überschritten.

Die Differenz der verkehrlichen Auswirkungen zwischen bestehendem und zukünftigem Planungsrecht ist jedoch marginal.

Durch die im zukünftigen Planungsrecht geringer ausfallenden Verkehrsstärken in den umliegenden Straßen des Plangebäudes liegen die Beurteilungspegel im Tageszeitraum teilweise um bis zu 0,1 dB unter denen des bestehenden Planungsrechtes.

Es liegen somit keine relevanten Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld durch den Verkehrslärm vor.

Lärmschutzmaßnahmen

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Kindertagesstätten im Lärmpegelbereich IV oder höher sowie für Büro- und Unterrichtsräume im Lärmpegelbereich V wird als Lärmschutzmaßnahme die Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen festgesetzt. Zudem sind an den Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bzw. Kindertagesstätten nur zulässig, wenn es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.

Gewerbelärm

Die geplanten Nutzungen im Plangebiet unterscheiden sich immissionsschutzrechtlich nicht von der bisherigen Nutzung.

Durch die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter entstehen im Plangebiet Bereiche mit empfindlicher Nutzung, die vor Gewerbelärm (Parkhauszufahrt, Lieferbereich, gewerbliche Nutzung außerhalb des Plangebietes) zu schützen sind und entsprechend angeordnet werden müssen.

b) Elektromagnetische Felder (EMF)

Im Südosten liegt innerhalb des Plangebietes eine kleine Teilfläche des Straßenbahnknotens Worringer Straße/ Immermannstraße. An das Plangebiet unmittelbar angrenzend, entlang der Immermannstraße und der Worringer Straße befinden sich die Fahrdrähte der Straßenbahntrassen, die in West-Ost sowie in Nord-Süd Richtung verlaufen. In direkter Nähe solcher Verkehrsstrecken treten nur geringe elektromagnetische Felder auf.

Im Umfeld des Plangebiets verlaufen zudem die Bahntrassen, die zum Hauptbahnhof Düsseldorf führen. Gemäß den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) beträgt der Einwirkungsbereich der

Bahnoberleitungen 10 m zu beiden Seiten von der Gleismitte. Für das Plangebiet wird dieser Einwirkungsbereich aufgrund der Entfernung deutlich unterschritten, so dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Falls Transformatorenstationen zur Nahversorgung notwendig werden, sollten diese nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Wohnungen, 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 (RdErl. 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

Durch die geplante Bebauung am Konrad-Adenauer Platz wird keine erkennbare zusätzliche Nachfrage nach Betreuungsplätzen hervorgerufen werden. Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet und im direkten Umfeld des Düsseldorfer Hauptbahnhofes aufgrund des nicht gegebenen Flächenangebotes nicht vorhanden, so dass es keine Möglichkeiten für informelles Spiel im Freien gibt.

e) Städtebauliche Kriminalprävention

Seitens der Projektgruppe „Städtebauliche Kriminalprävention“ bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.

Weitere Aspekte baulicher Kriminalprävention werden in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

4.2 Natur und Freiraum

a) Bodennutzung / Versiegelung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und liegt im dicht bebauten, mit Grün- und Spielflächen schlecht versorgten Stadtteil „Stadtmitte“. Mit Umsetzung der Planung erhöht sich der Anteil der teilversiegelten Flächen durch Dachbegrünungsmaßnahmen, die versiegelte Fläche reduziert sich dementsprechend.

Die Fläche ist nicht für Erholungszwecke geeignet und ist auch nur von geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die Umgebung des Plangebiets ist durch die innerstädtische Bebauung geprägt. Aufgrund der bereits bestehenden mangelnden Bedeutung des Plangebietes für die Erholung sind keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Menschen zu erwarten.

Südwestlich des Plangebietes liegt in ca. 100 m Entfernung eine kleine öffentliche Grünfläche unmittelbar an der Karlstraße, Ecke Friedrich-Ebert-Straße. Der nächstgelegene öffentliche Kinderspielplatz befindet sich in ca. 240 m Entfernung an der Klosterstraße.

Versiegelungsbilanz

	versiegelt (m²)	%	teilversiegelt (m²)	%	unversiegelt (m²)	%	Summe (m²)
Bestand	11.098	98	0	0	217	2	11.315
Planung	9.342	82	1.756	16	217	2	11.315
%-Bilanz		-16		+16		0	

b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans. Im Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 01 sind für das Plangebiet keine planungsrelevanten Vorgaben enthalten. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht festgesetzt. Im Plangebiet und dessen Umgebung liegen keine gemeldeten und von der EU-Kommission ausgewiesenen FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete. Geschützte Biotope gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW bzw. § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und versiegelt. Im Blockinnenbereich sind Teilbereiche von Dach- bzw. Tiefgaragenflächen begrünt. Insgesamt befinden sich 17 Bäume innerhalb des Plangebietes, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf geschützt sind. Für die von der Planung unmittelbar betroffenen Bäume ist daher Wertsatz entsprechend der Baumschutzsatzung zu leisten. Aufgrund der intensiven Bebauung und Unterbauung mit einer Tiefgarage kann der Wertsatz innerhalb des Plangebietes nicht durch die Anpflanzung von Bäumen auf privaten Flächen nachgewiesen werden. Für nicht nachgewiesene Ersatzpflanzungen sind nach den Bestimmungen der

Baumschutzsatzung zweckgebundenen Ausgleichszahlungen an die Stadt Düsseldorf zu leisten. Dies wird in der Baugenehmigung geregelt. Mit den Ausgleichszahlungen werden Pflanzmaßnahmen von Laubbäumen in öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen finanziert.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung findet aufgrund des bestehenden Baurechts innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs keine Anwendung. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Im Ergebnis des Aufmaßes und der Bewertung der Bestandsbäume sowie des erstellten Freiflächenkonzeptes sind grünordnerische Maßnahmen zur Begrünung des Plangebietes festgesetzt worden. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für den Erhalt von Einzelbäumen, die Begrünung und Bepflanzung der Grundstücksflächen sowie für die Dach- und Tiefgaragenbegrünung.

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Bedingt durch den innerstädtischen Standort und den geringen Begrünungsanteil im Verhältnis zur Gesamtgrundstücksfläche ist die Relevanz des Bestandes für die innerstädtische Fauna gering.

Die vorhandenen Gehölze stellen insbesondere für Vögel Lebensräume dar. Das Vorkommen besonders empfindlicher und störanfälliger Arten wird aufgrund der derzeitigen Nutzung des Gebietes sowie der angrenzenden Verkehrsflächen nicht angenommen. Da innerhalb des Geltungsbereichs Gebäudeteile umgenutzt werden, können potentielle Sommer- und Winterquartiere von Fledertieren durch das Vorhaben betroffen sein.

Die im Zuge des projektbezogenen Grünordnungsplans (Verhas: Grünordnungsplan B-Plan-Nr. 01/012 KAP 1, 04.08.2016) durchgeführte Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung hat ergeben, dass ein Vorkommen von Fledermäusen und deren potentiellen Sommer- und Winterquartiere ausgeschlossen werden kann.

Bei den im Plangebiet gefundenen Vogelarten handelt es sich um häufig und verbreitet Ubiquisten, diese können auf geeignete Lebensräume im Umfeld ausweichen.

Um den Vorschriften des § 44 BNatSchG zu entsprechen und einer Tötung europäischer Vogelarten auszuschließen, dürfen die vorhandenen Bäume sofern notwendig nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar gefällt werden. Das Roden der Gehölze im Rahmen der Baumaßnahmen, sofern notwendig, sollte somit nur in der betreffenden Zeit bzw. nach einer Brutkontrolle stattfinden. Im Bebauungsplan erfolgt ein entsprechender Hinweis.

4.3 Boden

a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich die kleinräumige Verfüllung mit der Kataster-Nr.: 343. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der im Rahmen des Bodenluftmessprogramms durchgeführten Untersuchungen kann eine Beeinträchtigung der Planfläche durch Gasmigration ausgeschlossen werden.

b) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen.

c) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Kataster-Nrn.: 3107, 3197 und 3359, die aufgrund der gewerblichen Nutzungen und des damit verbundenen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte erfasst worden sind. Auf den als Altstandorten erfassten Grundstücken fanden diverse gewerbliche Nutzungen (z.B. Chemisch – Technische Erzeugnisse, Schrotthandlungen, Metallschmelzwerk etc.) statt.

Zur Überprüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Einhaltung sonstiger Umweltbelange wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, durch ein Gutachterbüro, eine Nutzungsrecherche erstellt (Geologie Büro: Bericht zur umwelttechnischen Bewertung des Grundstücks Konrad-Adenauer Platz 1 in Düsseldorf (731/15), 08.03.2016).

Nach dieser Nutzungsrecherche und der Begehung des Bestandsgebäudes durch den Fachgutachter ergeben sich keine Hinweise auf bebauungsplanrelevante Verunreinigungen. Erforderliche Regelungen in Bezug auf die Altstandorte und auf schadstoffhaltige Baumaterialien können in nachfolgenden Genehmigungsverfahren rechtsverbindlich geregelt werden.

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Grundwasserstände/-flurabstand

Die höchsten gemessenen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei ca. 30,5 m ü. NN (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Die höchsten ermittelten Grundwasserstände liegen bei ca. 32,50 m ü. NN (HHGW 1926 – bisher höchster Grundwasserstand in weiten Teilen des Stadtgebietes).

Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das zentrale Plangebiet einen minimalen Grundwasserflurabstand von > 5 m. Bei einer Geländehöhe von ca. 36,5 m ü. NN können demnach im ungünstigen Fall Grundwasserstände von 31,5 m ü. NN auftreten. Dieser Wert liegt in der gleichen Größenordnung, jedoch etwas unterhalb des für 1926 ermittelten Wertes, der auch auf einer deutlich geringeren Datengrundlage beruht.

Grundwasserbeschaffenheit

Die mittlere Grundwassertemperatur erreicht im Umfeld des Planungsbereiches fast 16 °C. Das Plangebiet liegt im Bereich der chlorierten Kohlenwasserstoff- (CKW) Grundwasserverunreinigung Lierenfeld-Oberbilk. Aufgrund erfolgreicher Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Projektes „Beschleunigte Sanierung der Grundwasserverunreinigungen in der Innenstadt“ und des Verpflichteten werden an der Eintragsstelle und der Fahne aktuell nur noch Restkonzentrationen von rund 10 µg/l gemessen.

Die Grundwasserbeschaffenheit in diesem Bereich ist mit Ausnahme der CKW-Gehalte für die im Rahmen der allgemeinen Grundwassergüte untersuchten Parameter (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Schwermetalle, Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmittel (PBSM) etc.) insgesamt als unauffällig einzustufen.

Aus dem Umfeld liegt eine Perfluorierte Tenside- (PFT) Analyse aus dem Jahre 2014 vor. Dabei wurden keine PFT-Gehalte nachgewiesen.

b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist durch öffentliche Abwasseranlagen sichergestellt.

c) Oberflächengewässer

Im Plangebiet verläuft kein Oberflächengewässer.

d) Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

e) Hochwasserbelange

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche des Bebauungsplanes nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt.

Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten könnte das Plangebiet teilweise bei einem Extremereignis am Rhein (1.000-jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit) überflutet werden.

Gesetzliche Restriktionen bezüglich der Bebaubarkeit ergeben sich aus den vorgenannten Szenarien nicht. Dieser Hinweis dient der Information über mögliche Hochwassergefahren und vor zu erwartendem Hochwasser der Betroffenen in diesem Gebiet (§ 79 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Analyse

Das Plangebiet wird im Nord-Osten von der Kurfürstenstraße, im Süd-Osten von der Worringer Straße und im Süd-Westen von der Immermannstraße begrenzt. Entsprechend eines von der Firma PEUTZ mittels MISKAM erstellten Gutachtens mit dem Bezugsjahr 2017 (Peutz Consult: Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan 01/012 – Konrad-Adenauer Platz in Düsseldorf (VL 7379-3), 15.04.2016) sind diese Straßenabschnitte im Plangebiet im Nullfall nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV für die Luftschadstoffe Feinstaub ($PM_{2,5}$ und PM_{10}) und Stickstoffdioxid (NO_2) betroffen.

Entlang der Bestandsbebauung auf dem Bürgersteig entlang der Karlstraße - und zwar außerhalb des Plangebietes – befindet sich ein Bereich mit Grenzwertüberschreitungen für Stickstoffdioxid.

Planung

In dem vorgelegten Gutachten werden zwei Planfälle untersucht. Die zugrunde gelegte Verkehrsbelastung ist in beiden untersuchten Planfällen identisch und fällt gegenüber dem Nullfall etwas geringer aus.

Bleibt die Kubatur des Gebäudes im Plangebiet unverändert, wird die lufthygienische Belastung - wenngleich auch nur geringfügig – sinken. Die Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte wird von dem von der Firma PEUTZ vorgelegten Gutachten bestätigt.

Auch wenn das Bestandsgebäude entsprechend der Möglichkeiten des Bebauungsplanes Nr. 01/012 erweitert werden sollte, sinkt – nach Aussagen des Gutachtens - die Luftschadstoffbelastung im Plangebiet geringfügig. Nach wie vor werden jedoch die maßgeblichen Grenzwerte gemäß 39. BImSchV für die Luftschadstoffe Feinstaub ($PM_{2,5}$ und PM_{10}) und Stickstoffdioxid (NO_2) im Plangebiet eingehalten.

Die bereits im Nullfall erkannte Grenzwertüberschreitung für Stickstoffdioxid entlang des Bürgersteigs auf der Karlstraße wird künftig in beiden Planfällen ebenfalls geringfügig geringer ausfallen. Die Reduzierung ist jedoch nicht so stark ausgeprägt, dass eine Grenzwerteinhaltung möglich wird. Der Grenzwert für den NO₂-Jahresmittelwert wird hier um 0,7 µg/m³ überschritten.

b) Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist durch seine zentrale Lage in direkter Umgebung des Düsseldorfer Hauptbahnhofes hervorragend an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie auch an den Fernverkehr angebunden.

Die Anbindung an das Hauptradwegenetz in alle Richtungen ist derzeit nicht gegeben.

4.6 Klima

a) Globalklima

Zum Schutz des Globalklimas tragen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossil erzeugter Energie bzw. der Einsatz regenerativer Energieträger bei. Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen an Gebäuden und die Vermeidung von Kfz-Verkehr. Dem Einsatz regenerativer Energieträger kommt eine zunehmende Bedeutung zu. Daher wird die Errichtung von solarenergetischen Anlagen auf den Dachflächen empfohlen.

Flächen, für die eine Dachbegrünung festgesetzt wurde, können gleichzeitig für die Erzeugung von Solarenergie genutzt werden. Die textliche Festsetzung 5.2 (Dachaufbauten) findet für Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung keine Anwendung.

Verschiedene Möglichkeiten der Reduktion von Treibhausgasen eröffnen sich allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (z. B. Wärmedämmung, sommerlicher Hitzeschutz) und durch die Regelungen der Bauordnung zu den Abstandsflächen (Belichtung und natürliche Belüftung).

Zur Vermeidung von Autofahrten ist unter dem Stichwort „Stadt der kurzen Wege“ die günstige Lage des Plangebietes in der Stadtstruktur sowie die Schaffung von quartiersbezogenen Aufenthalts- und Erholungsräumen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität sind im Kapitel 5 b) erläutert.

b) Stadtklima

Aufgrund der Lage des Plangebietes im hochverdichteten Innenstadtbereich sind die klimatischen Rahmenbedingungen insgesamt als ungünstig zu bezeichnen. Gemäß der stadtklimatischen Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) liegt das Plangebiet im Lastraum des sehr hoch verdichteten Innenstadtbereiches.

Auch die komplette Umgebung ist diesem Lastraum zugeordnet. Der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet sowie in der Umgebung führt zur Ausprägung einer städtischen Wärmeinsel. Künstliche Oberflächenmaterialien heizen sich stärker auf und speichern die Wärme länger, so dass vor allem an strahlungsintensiven Sommertagen mit einer Überwärmung bis in die Abend- und Nachtstunden zu rechnen ist.

Die bisher vorhandenen Bäume und Begrünung von Teilflächen wirken sich lokalklimatisch positiv auf die Umgebung aus. Ein Wegfall dieser Grünelemente hat einen stadtklimatisch negativen Effekt. Bei der Neuplanung sollten alle Möglichkeiten genutzt werden, Bäume zu erhalten sowie neue schattenspendende Bäume und Grünflächen zu schaffen. Die umfassende extensive Begrünung der Dächer führt zu stadtklimatisch positiv wirkenden Flächen, die einer Aufheizung des Innenstadtbereiches zumindest teilweise entgegenwirken.

c) Klimaanpassung

Infolge des Klimawandels sind geänderte Bedingungen, u.a. häufigere und länger andauernde Hitzeperioden mit höheren Temperaturen und häufigere und intensivere Starkregenereignisse, zu berücksichtigen. Durch diese Klimaveränderungen werden insbesondere innerstädtische Gebiete mit hoher Bebauungsdichte und hohem Versiegelungsgrad zusätzlich durch Hitze und Starkregen belastet.

Das Plangebiet befindet sich im Lastraum der sehr hoch verdichteten Innenstadtbereiche. Hier sind die Möglichkeiten zur planerischen Berücksichtigung der Klimaanpassung stark begrenzt. Im Rahmen der geplanten Umnutzung können jedoch Maßnahmen, die der thermischen Aufheizung entgegenwirken, genutzt werden. Hierzu zählen beispielsweise die Beschattung versiegelter Flächen, die Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten (Wert für Reflexionsstrahlung) und die Bepflanzung von Dächern und nicht überbauter Flächen.

Maßnahmen, die der Verbesserung des Stadtklimas dienen (siehe Stadtklima), sind auch der Klimaanpassung förderlich und daher besonders wichtig.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal „Konrad-Adenauer Platz 14, Hauptbahnhof Düsseldorf“. Durch die Darstellungen des Bebauungsplanes sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf den vorhandenen Gebäudebestand zu erwarten. Baudenkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Das Plangebiet befindet sich zentral im Düsseldorfer Stadtbezirk 1 (Stadtmitte) und wird primär durch die Deutsche Post AG genutzt. Die Nutzung des Standortes als Verteilzentrum wird zukünftig aufgegeben, so dass an dem Standort nur noch die Nutzung als Hauptpost mit postalischer Postschalterfunktion und die Postbank im Erdgeschoss erhalten bleiben. Der gültige Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Dienstgebäude bzw. Betriebsanlagen der Deutschen Bundespost fest, so dass eine Umnutzung des Gebäudes ohne neues Planungsrecht nicht möglich ist. Vor dem Hintergrund, dass es sich um die Umnutzung eines Bestandgebäudes handelt, das Plangebiet insgesamt einer städtebauliche Neuordnung bedarf, heute bereits stark versiegelt ist und eine Innenentwicklung vorgesehen ist, sind keine weiteren Nutzungsalternativen geprüft worden.

Aus der Sicht des Landschafts-, Natur- und Bodenschutzes ist grundsätzlich der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten und eine Innenentwicklung zu befürworten, da dadurch bisher unbeanspruchte Flächen im Außenbereich geschont werden. Darüber hinaus sind die überplanten Flächen im Plangebiet mit hoher Flächenversiegelung und langjähriger gewerblicher Nutzung bereits stark vorbelastet.

Aus den oben genannten Gründen sind im Rahmen des Bebauungsplanes 01/012 demnach keine weiteren Standortalternativen unter Umweltgesichtspunkten geprüft worden.

6. Mögliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Beibehaltung der Ausweisung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung „Post“, könnte sich das Gebiet in seiner Entwicklung nicht optimal in die bestehende Gebietsstruktur einfügen. Durch die Aufgabe des Verteilzentrums und aufgrund der festgesetzten Zweckbestimmung, ist im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung mit einem Leerstand zu rechnen. Das Plangebiet würde zudem als essentieller Bestandteil im Zuge der angestrebten Aufwertung des Bahnhofsumfeldes fehlen.

Für die Freiraumfunktionen Erholung, Kinderspiel, Stadtgestaltung sowie Arten- und Biotopschutz ändert sich für die Situation im Plangebiet weder bei Beibehaltung der Ausweisung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ noch als „Kerngebiet“ etwas.

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 grünpflichterischen 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 BauGB 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, 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.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt

Düsseldorf vom 15.12.2016

61/12-B-01/012

Düsseldorf, 13.03.2017

Der Oberbürgermeister

Planungsamt

Im Auftrag

