

## **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan - Vorentwurf Nr. 5576/080**

**- Kölner Straße/Moskauer Straße -**

**Stadtbezirk 3 Stadtteil Oberbilk**

### **1. Örtliche Verhältnisse**

#### **1.1 Lage, Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler, innenstädtischer Lage im Stadtteil Oberbilk, im Stadtbezirk 3. Es liegt nordöstlich des Hauptbahnhofes der Landeshauptstadt Düsseldorf. Es grenzt im Norden und Nordosten an die Erkrather Straße, im Nordwesten an die Gleistrasse der Deutschen Bahn AG. Im Südwesten reicht das Plangebiet an die Kölner Straße und im Südosten und Osten an die (geplante) Moskauer Straße. Die südliche Grenze des Plangebietes folgt der für diesen Bereich vorliegenden Straßenplanung für die so genannte Ortsumgehung Oberbilk, hier dem nördlichen Teilstück der Moskauer Straße. Das Plangebiet umfasst ca. 38.000 qm.

## 1.2 Bestand

Die Fläche wird derzeit größtenteils als Postverteilzentrum, als Schulungszentrum sowie gewerblich genutzt. Auf dem Areal bestehen größere zwei- bis dreigeschossige Gewerbegebäude. Im Norden befindet sich ein fünfgeschossiges Bürogebäude. Das Areal ist von der Kölner Straße und der Erkrather Straße erschlossen. Über die Erkrather Straße ist ein größeres Parkdeck auf dem Gebäude des Verteilzentrums erreichbar. Ein größerer Teil dieses Parkdecks steht Besuchern der nördlich angrenzenden gewerblichen Einrichtungen (Tanzhaus NRW, Capitol Theater) zur Verfügung. Das Parkdeck wird auch von den Mitarbeitern ansässiger Betriebe genutzt.

Das Gelände ist durch einen Höhengsprung gekennzeichnet. Die durchschnittliche Geländehöhe im mittleren und östlichen Teil des Grundstücks liegt bei ca. 38,00 m über N.N., die im Westen an das höher gelegene Bahngelände angrenzenden Flächen liegen bei ca. 33,00 m über N.N. Das Bahngelände liegt ca. 5 m höher. Im Osten liegt die Erkrather Straße an dem höchsten Punkt auf ca. 44,9 m ü. NN.

Das Areal ist bis auf wenige, rudimentäre Baum- und Gehölzanzpflanzung fast vollständig durch Gebäude, befestigte Lager-, Rangier- und Erschließungsflächen versiegelt.

## 1.3 Umgebung

In der näheren Nachbarschaft finden sich im Norden jenseits der Erkrather Straße das Tanzhaus NRW und das Capitol-Theater. Im Osten schließen sich entlang der Erkrather Straße Wohn- und Geschäftshäuser, dahinter die Güterbahnstrecke vom Derendorfer Bahnhof nach Düsseldorf Eller sowie der Stadtteil Flingern mit verschiedenen Wohngebieten an.

Im südlichen Bereich befindet sich das internationale Handelszentrum mit dem IHZ Park. Im Westen grenzen an das Areal die nördlichen Gleisanlagen des Düsseldorfer Hauptbahnhofes mit 12 Gleistrassen. Hinter der Gleisanlage besteht das Schauspielhaus Central in dem Gebäude der Alten Paketpost. Im Umfeld des Plangebiets bestehen verschiedene Versorgungsschwerpunkte: Südlich des Plangebietes an der Kölner Straße das Stadtteilzentrum Kölner Straße (C-Zentrum), nördlich das Stadtteilzentrum Birkenstraße / Ackerstraße (C-Zentrum) und westlich das Nahversorgungszentrum Kölner Straße / Am Wehrhahn (N-Zentrum). Ferner findet sich südwestlich der Hauptbahnhof Düsseldorf, der Bertha-von-Suttner-Platz sowie ein Büro- und Verwaltungsbereich mit Zentralbibliothek und Arbeits-, Finanz- und Sozialgericht.

#### 1.4 Verkehr

Das Plangebiet hat eine sehr gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung für alle Verkehrsmittel. So sind sowohl der Hauptbahnhof Düsseldorf als auch die am IZH-Park gelegene U-Bahnhaltestelle „Handelszentrum/Moskauer Straße“ fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

Als Postverteilzentrum ist der Standort auch gut an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die Erschließung des Areals ist durch die Erkrather Straße sowie die Kölner Straße gewährleistet. Zukünftig ist für den Individualverkehr mit einer Erschließung über die geplante Verlängerung der Moskauer Straße zu rechnen.

## 2. Gegenwärtiges Planungsrecht

### 2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Post ausgewiesen. Die Trasse der geplanten Ortsumgehung Oberbilk ist als sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren wird daher eine Änderung des FNP notwendig, da die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele nicht mehr mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

### 2.2 Hochhausrahmenplan

Das Plangebiet liegt in der im Hochhaus-Rahmenplan der Landeshauptstadt Düsseldorf definierten Zone 3, hier: Entwicklungsbereiche, die für Hochhausbauten besonders geeignet sind und sich in der Nähe von ÖPNV-Schwerpunkten (hier: Hauptbahnhof) befinden.

### 2.3 Gültige Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht größtenteils kein Bebauungsplan. Die Fläche ist planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Südlich des Plangebiets ist der Bebauungsplan Nr. 5676/49 seit 1994 rechtskräftig. Er setzt angrenzend zum Plangebiet öffentliche Verkehrsflächen fest (geplante Ortsumgehung Oberbilk, Moskauer Straße). Kleinere Teile des Plangebiets werden durch diesen Bebauungsplan überlagert.

Der Bebauungsplan Nr. 5676/49 ist Grundlage der überwiegend bereits realisierten Baufelder rund um den IHZ-Park. In unmittelbarer räumlicher Nähe und auf der Südseite der neuen Moskauer Straße ist eine geschlossene, straßenbegleitende Blockbebauung vorgesehen, die derzeit in Teilen realisiert wird.

Die geplante „Ortsumgehung Oberbilk/ Verlängerung Moskauer Straße“, die Bestandteil des Bebauungsplan Nr. 5676/49 ist, soll als neue Hauptverkehrsstraße die im Umfeld des Plangebietes befindliche Kölner Straße weitgehend vom Durchgangsverkehr entlasten. Die Moskauer Straße soll hierzu vierspurig ausgebaut und entlang des Plangebietes verlängert werden. Nach der Fertigstellung wird die Ortsumgehung Oberbilk die Werdener Straße mit der Karl-Geusen-Straße verbinden.

#### 2.4 Flugsicherung/ Luftverkehrsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf im An- und Abflugsektor 33, ca. 6.000 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe liegt bei 107 bis 109 m ü. NN. Die Planung sieht die Entwicklung von zwei Hochhäusern vor. Die geplanten Bauhöhen betragen ca. 138 m und ca. 102 m. ü. NN.

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

#### 3.1 Planungsanlass

Das heute größtenteils für ein Verteilerzentrum der Post AG / DHL genutzte Areal wird in absehbarer Zeit nicht mehr benötigt. Die Flächen sind bereits veräußert und sollen zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Daraus ergibt sich eine neue städtebauliche Entwicklungsperspektive, die insbesondere auch im Rahmen der bereits durch die Landeshauptstadt Düsseldorf durchgeführten Maßnahmen zur Aufwertung des Umfeldes des Hauptbahnhofes genutzt werden soll.

#### **Städtebauliches Konzept**

Bereits in 2010 wurden in einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie (sop Architekten, Düsseldorf und weitere Fachgutachter) städtebauliche, funktionale und technische Grundsätze und Rahmenbedingungen untersucht.

Um die mit der besonderen Lagegunst des Plangebietes verbundenen Vorteile nutzen zu können und die Chance für eine qualitativ hochwertige Entwicklung eines neuen Stadtquartiers zu sichern, wurde im Anschluss 2011 ein internationales, dreistufiges städtebaulich-architektonisches Gutachterverfahren durchgeführt. Oberstes Ziel des Wettbewerbes war die Entwicklung eines lebendigen gemischt genutzten Quartiers mit einem zeitgemäßen Wohnungsangebot.

Als Wettbewerbssieger wurde in der Jurysitzung vom 16.09.2011 einstimmig der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros Delugan Meissl Associated Architects, Wien als beste Arbeit prämiert. Das Architekturbüro Delugan Meissl sowie das Büro Jürgen Mayer H., Architecture/Design/Research, Berlin wurden um eine weitergehende architektonische Überarbeitung gebeten. In einer weiteren Jurysitzung am 11.11.2011 wurde empfohlen, den Baublock an der Bahn (Hauptnutzung: Gewerbe, Hotel, Einzelhandel, etc.) auf Basis des Konzeptes des Büros Jürgen Meyer H. und die zwei westlichen Baublöcke (Hauptnutzung: Wohnen) auf Basis des Konzeptes von Delugan Meissl Associated Architects zu entwickeln. Durch die Jury wurden weitergehende Empfehlungen ausgesprochen, die zu einer Anpassung geführt haben. Die städtebauliche Grundkonzeption wurde jedoch nicht verändert.

Das städtebauliche Konzept ordnet im Westen eine den Verkehrslärm der Bahn abriegelnde, sechsgeschossige Bebauung an. Als Landmarke ist hier ein Hochpunkt mit 27 Geschossen vorgesehen. Vor dem Hochpunkt soll ein Hof in Höhe des ersten Geschosses ausgebildet werden, der über zwei Freitreppen von einem Boulevard erreicht werden kann. Zwischen den Freitreppen und als bauliche Fassung des Hofes ist ein vier- bis sechsgeschossiges Gebäude vorgesehen. Der Boulevard erstreckt sich von der Erkrather Straße bis zur Kölner Straße / Moskauer Straße, jeweils von diesen Straßenflächen ausgehend leicht trichterförmig zulaufend in Nord-Süd Richtung. Der prämierte Entwurf sieht weiterhin die Ausbildung von zwei geöffneten Blockrandbebauungen mit 6 bis 8 Geschossen und 5 Geschossen sowie Staffelgeschossen im Osten vor. Im Südosten am Knotenpunkt Erkrather Straße / Moskauer Straße soll ein zweiter Hochpunkt als Wohnhochhaus mit 18 Geschossen ausgebildet werden. Die Blöcke sind städtebaulich so angeordnet, dass ruhige Innenhöfe entstehen. Für das fünfgeschossige Bestandgebäude Erkrather Straße 33 ist eine Aufstockung auf sieben Geschosse vorgesehen.

Das so entwickelte städtebauliche Konzept ist Grundlage für die weitere Planung und soll umgesetzt werden. Der hierfür erforderliche planungsrechtliche Rahmen soll im Weiteren durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschaffen werden.

### 3.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers, welches sich neben einem ausgewogenen Mix unterschiedlicher Wohnraumangebote auch durch einen lebendigen und zeitgemäßen Nutzungsmix insgesamt und einen hohen Urbanitätsfaktor auszeichnet. Mit dem Planvorhaben soll eine Stärkung und Vernetzung der verschiedenen um den Hauptbahnhof angesiedelten größeren Kultureinrichtungen geschaffen werden. Es soll auch ein Quartier mit kurzen Wegen und kulturellen Ergänzungsangeboten geschaffen werden. Es ist daher beabsichtigt, einen Boulevard als Verbindung vom Bertha-von-Suttner-Platz über die Verlängerung der Ludwig-Erhard-Allee zu den nördlich gelegenen Kultureinrichtungen herzustellen. Der Boulevard soll primär als fußläufige Wegeverbindung und Aufenthaltszone dienen, Verkehre sollen hier daher mit der Ausnahme von Lieferverkehren für dort angesiedelte Nutzungen nicht erfolgen. Durch die Bewohner, die Beschäftigten und die Besucher soll der Boulevard zur Tag- und Nachtzeit belebt werden. Um den Nutzungsmix abzurunden und das Quartier zu beleben, sind daher auch Angebote der Quartiersversorgung, des (großflächigen) Einzelhandels, der Gastronomie aber auch im Gesundheits- und im Beherbergungsbereich vorgesehen.

Zur Sicherung des städtebaulichen Ziels einer ausreichenden Belebung des Boulevards sind weitergehende Untersuchungen erforderlich. Im Weiteren sind daher eine Konkretisierung notwendiger und möglicher Nutzungen sowie die Ermittlung von erforderlichen Flächengrößen und ihrer optimalen funktionalen Anordnung beabsichtigt. Ziel ist es dabei, die städtebauliche Konzeption auch mit Blick auf eine nachhaltig wirtschaftliche Tragfähigkeit weiter zu qualifizieren.

Die Planung sieht vor, den planungsrechtlichen Rahmen für die Entwicklung von ca. 114.000 qm Bruttogrundfläche (BGF) zu schaffen.

### 3.3 Landesentwicklungsplan NRW – Rahmenplan Einzelhandel Düsseldorf

Der in Aufstellung befindliche Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan – Großflächiger Einzelhandel- vom 17.04.2012 (LEP) sieht in Ziel 2 im Grundsatz vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden dürfen. Um auch die Zielstellung Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren zu können, ist deshalb vorgesehen, die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches - hier eines D-Zentrums - zu prüfen. Der Rahmenplan Einzelhandel 2007 wäre in diesem Fall anzupassen.

Auf Grund der kommunalen Planungshoheit steht der Landeshauptstadt Düsseldorf das Recht zu, im Rahmenplan Einzelhandel in einer angepassten Version für den in Rede stehenden Standort einen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Entwicklung von neuen zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen.

Die geplante Quartiersentwicklung sieht einen belebenden multifunktionalen Nutzungsmix vor, wozu u. a. ein großflächiger Nahversorger und ergänzende frequenzsichernde Einzelhandelsnutzungen gehören.

Im Zuge des weiteren Planungsverfahrens wird es erforderlich, die Zentrenverträglichkeit avisierten Einzelhandels- und Komplementärnutzungen noch einer vertiefenden gutachterlichen Prüfung zu unterziehen.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplans**

##### **4.1 Nutzungen**

Das Nutzungskonzept sieht für das Plangebiet eine gemischte Nutzung mit Gewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel, Wohnen und kulturellen Nutzungen vor. Die Anordnung der Nutzungen soll so gegliedert werden, dass zum einen den gegebenen Anforderungen (Verkehrslärm des Schienenverkehrs und der vorhandenen und geplanten Straßen) zum anderen aber auch den Zielen der Planung (Belebung des Boulevards / Schaffung von ruhigen Wohnbereichen) entsprochen werden kann.

In westlichen Bereich sind die Ansiedlung einer Hotelnutzung, Büroflächen und Dienstleistungen vorgesehen. Nur untergeordnet und in vor dem Verkehrslärm geschützten Bereichen soll Wohnnutzung möglich sein. Der Boulevard soll als zentrale, belebte Zone eine neue fußläufige Wegebeziehung zwischen den im Norden angesiedelten kulturellen Nutzungen (Tanzhaus NRW, Capitol-Theater) und dem Hauptbahnhof ermöglichen. Hier sollen deshalb frequenzstarke Nutzungen, zum Beispiel Einzelhandel und Gastronomie angeordnet werden. Der Boulevard soll eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Für die fußläufige Anbindung auch zum südöstlich gelegenen Zugang zum IHZ-Park an der Moskauer Straße ist weiterhin eine Wegeverbindung vom Boulevard südlich des Bestandsgebäudes Erkrather Straße 33 und zwischen den beiden Baublöcken zur Moskauer Straße vorgesehen.

In den beiden Blockrandbebauungen östlich des Boulevards soll vorwiegend Wohnnutzung angeordnet werden.

Für das Bestandsgebäude an der Erkrather Straße ist eine Aufstockung und damit eine Erweiterung der BGF auf insgesamt 12.000 qm vorgesehen. Hier sollen kulturelle Nutzungen, Einzelhandel, Gastronomie und Büro- und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt werden.

Es sollen ca. 52.000 qm BGF für Wohnnutzung, ca. 32.000 qm für Büro- und Gewerbeflächen, ca. 8.700 qm für Hotelnutzung, ca. 4.500 qm für gesundheitsorientierte Nutzungen und ca. 4.400 qm für Einzelhandel und Gastronomie, 2.200 qm für einen Supermarkt sowie ein Kinderhort mit ca. 700 qm realisiert werden. Ein Teil der Wohnungen sollen als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden, der genaue Anteil an gefördertem Wohnungsbau ist noch nicht abschließend geklärt. Für das Nutzungskonzept soll im Weiteren eine vertiefte Machbarkeitsprüfung durchgeführt werden.

Ein nördlicher Teilbereich des Plangebietes soll als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Kultur und Einzelhandel entwickelt werden. Alternativ ist auch eine Ausweisung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO denkbar; jedoch zur Steuerung des Einzelhandels ungeeignet. Die übrigen Flächen sollen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit weiteren Untergliederungen entwickelt werden.

### **Sondergebiet (SO)**

Im Planungsgebiet sollen im Bereich des Sondergebietes folgende Nutzungen erlaubt sein:

- kulturelle Nutzungen
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Büro- und Dienstleistungseinrichtungen
- Stellplätze

Im Sondergebiet sollen Einzelhandelsbetriebe dabei nur im Erdgeschoss zugelassen werden. Eine weitere Konkretisierung der Nutzungsarten ist im Verfahren vorgesehen.

### **Mischgebiet (MI 1 und 2)**

Für die übrige Fläche des Plangebietes soll gemäß des Nutzungskonzepts eine gegliederte Mischnutzung erfolgen: Entlang der Bahntrasse vorwiegend gewerbliche Nutzungen und Dienstleistung, untergeordnet entlang des Boulevards Einzelhandel nur im Erdgeschoss, und - vor Verkehrslärm geschützt – oberhalb Wohnnutzung sowie östlich des Boulevards vorwiegend Wohnnutzung.



Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sollen allgemein zulässig sein:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zusätzlich soll festgesetzt werden, dass in den mit MI 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen nur im Erdgeschoss

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig sind.

Diese Regelung soll insbesondere der Belebung des geplanten Boulevards dienen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das Sondergebiet soll eine GRZ von 0,8 gelten. Für Nebenanlagen wird für das Sondergebiet voraussichtlich eine Erhöhung notwendig sein, dies wird im Weiteren geprüft. Innerhalb des Mischgebietes sollen größere Platz- und Wegeflächen und begrünte Wohnhöfe vorgehalten werden. Deshalb soll eine entsprechende Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl differenziert nach den einzelnen Baublöcken erfolgen.

Aufgrund der Vorgabe, erforderliche Stellplätze unterirdisch anzuordnen, ist eine nahezu vollständige Unterbauung des Grundstücks mit Tiefgaragen erforderlich. Vor diesem Hintergrund soll geregelt werden, dass für die Baugebiete eine unterirdische Versiegelung bis zu 1,0 zulässig ist.

##### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wird eine Geschossflächenzahl von 3,0 erreicht. Es konnte der Nachweis erbracht werden, dass eine städtebaulich verträgliche Umsetzung des im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens definierten Programms möglich ist. Mit der angestrebten baulichen Dichte kann somit der exponierten Lagegunst des Planebietes unmittelbar am Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Düsseldorf entsprochen werden.

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen überwiegend mittels Baugrenzen, die sich eng am städtebaulichen Entwurf orientieren, gesichert werden.

In Höhe der Bahntrasse soll als städtebauliches Merkzeichen ein Hochhaus mit insgesamt 27 Geschossen und am Knotenpunkt Moskauer Straße / Erkrather Straße ein Hochhaus mit 18 Geschossen entstehen. Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen und Gebäudestellungen innerhalb des Mischgebietes kommt es zu Abstandflächenüberlagerungen im Sinne des § 6 Bauordnung NRW (BauO NRW). Um den städtebaulichen Entwurf planungsrechtlich zu sichern, sind daher zwingende Regelungen erforderlich. Vor diesem Hintergrund sollen die geplanten Hochhäuser durch Baulinien, in Kombination mit zwingenden Wandhöhen, definiert werden.

#### 4.4 Verkehr

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits gut erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes soll im Wesentlichen über die neue Moskauer Straße sowie über zwei Zufahrten von der Erkrather Straße erfolgen. Über insgesamt nur drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten soll die Abwicklung der Bewohner-, Kunden- und Besucherverkehre erfolgen. Westlich des Boulevards im Bereich der Schnittstelle Moskauer Straße / Kölner Straße ist eine separate Zufahrt zu dem geplanten Hotel und den Büronutzungen angeordnet. Über diese ist eine Umfahrungsmöglichkeit entlang der Bahntrasse vorgesehen (Vorfahrt Hochhaus, Anlieferung, Zufahrt Tiefgarage). Insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen ist die vorliegende Konzeption im weiteren Verfahren noch weitergehend zu prüfen.

Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über private Flächen. Für den Boulevard, die Wegeverbindungen zur Erkrather Straße und zur geplanten Moskauer Straße / IHZ Park soll die Festsetzung erfolgen, dass die Flächen mit einem Gehrecht und Fahrecht für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.

#### 4.5 Stellplätze

Das städtebauliche Konzept sieht vor, Freiflächen ausschließlich für gestalterische Zwecke, zur Begrünung oder für interne Wege zu nutzen. Um die oberirdischen Freiflächen gestalten zu können, ist es erforderlich, die notwendigen Stellplatzflächen fast vollständig unterirdisch nachzuweisen. Lediglich entlang der Bahntrasse sollen oberirdische Stellplätze vorgehalten werden. Die Planung sieht deshalb eine weitgehende Unterbauung des Plangebiets mit Tiefgaragen vor.

#### 4.6 Grünflächen und Bepflanzung

Im weiteren Verfahren wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Gestaltung der Freiflächen und die Begrünungsmaßnahmen darstellt. Insbesondere für die Wohnhöfe ist eine Begrünung der Flächen vorgesehen. Die Gestaltung des Boulevards wird im weiteren Verfahren noch detailliert.

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die bestehende Infrastruktur ver- und entsorgt werden.

Im Südosten des Plangebietes besteht eine Fernwärmepumpstation. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob diese bestehen bleiben kann oder verlegt werden muss.

#### 4.8 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Insbesondere an den zur Moskauer Straße und zur Bahntrasse orientierten Gebäudefassaden ist zukünftig mit Lärmbelastungen durch Verkehr zu rechnen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden daher Untersuchungen zu Lärmimmissionen erforderlich sein.

#### 4.9 Gestalterische Festsetzung

Als Dachform wird im gesamten Plangebiet, wie es der städtebauliche Entwurf vorsieht, das flache und flach geneigte Dach mit maximal 15 Grad Dachneigung festgesetzt, um ein homogenes Erscheinungsbild sicher zu stellen. Diese Festsetzung soll jedoch nicht für das westlich gelegene Hochhaus gelten. Die Dachlandschaft dieses Gebäudes soll über eine ergänzende, zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan gesondert geregelt werden, um die geplante skulpturale Gestalt des Entwurfes umzusetzen und eine Landmarke im Zentrum von Düsseldorf zu errichten. Hierzu sind im weiteren Planungsverlauf noch Abstimmungen zwischen dem Investor und der Stadt Düsseldorf vorgesehen, deren Ergebnisse Eingang in vertragliche Regelungen finden werden.

### 5. **Soziale Maßnahmen § 180 BauGB**

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 6. **Bodenordnende Maßnahmen**

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –

**7. Kosten für die Gemeinde, städtebaulicher Vertrag**

Für die Stadt sind mit der Planung keine Kosten verbunden. Es ist beabsichtigt, mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag zu schließen, der Regelungen zur Kostenübernahme enthält.