

Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans
Nr. 5476/90
durch den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 03/043
- Königsallee 106 –
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

- Stadtbezirk 3 - Stadtteil Friedrichstadt -

Städtebauliche Aspekte	4
1 Planungsanlass	4
2 Örtliche Verhältnisse	5
2.1 Beschreibung des Plangebietes	5
2.2 Bestand	5
2.3 Umgebung	5
2.4 Verkehr und Erschließung	6
2.5 Infrastruktur	7
2.6 Grünstrukturen	8
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	8
3.1 Regionalplan	8
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	8
3.3 Landschaftsplan und Grünordnungsplan (GOP I)	8
3.4 Bebauungspläne	8
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte	9
4.1 Rahmenplan Einzelhandel	9
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
5.1 Städtebauliches Workshopverfahren	9
5.2 Städtebauliches Konzept	11
5.3 Freiraum- und Begrünungskonzept	12
5.4 Verkehrskonzept	13
5.5 Anpassung des Planungsrechts	13
6 Inhalt des Bebauungsplans	14
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
6.3 Bauweise	17
6.4 Nebenanlagen	19
6.5 Stellplätze und Garagen, Bereiche für Ein- und Ausfahrt	19
6.6 Verkehrliche Erschließung	19
6.7 Ver- und Entsorgung	20
6.8 Gehrecht	20
6.9 Grünplanerische Inhalte	20
6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
7 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	25
7.1 Standorte für Transformatoren	25
7.2 Denkmalschutz	25
7.3 Bauschutzbereich	26

7.4	Dach- und Tiefgaragenbegrünung.....	26
8	Verfahren.....	26
8.1	Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB und Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB.....	26
9	Umweltbelange.....	26
9.1	Immissionsschutz.....	26
9.2	Biotop- und Artenschutz.....	27
9.3	Freiraum und Erholung.....	28
9.4	Orts- und Landschaftsbild.....	29
9.5	Boden.....	29
9.6	Wasser	30
9.7	Luft.....	31
9.8	Energie.....	31
9.9	Klima	32
10	Soziale Maßnahmen.....	34
11	Bodenordnende Maßnahmen.....	34
12	Kosten für die Gemeinde	34

Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Das Gebäude Königsallee 106 basiert auf einer Planung aus den 1960er Jahren. Es umfasst einen bis zu viergeschossigen Sockelbau, der das Grundstück zwischen Adersstraße, Königsallee und Luisenstraße weitgehend ausfüllt, und einen etwa mittig gestellten Hochhausbaukörper mit 18 Vollgeschossen. Das Sockelgebäude (ehemals ein Möbelhaus) beherbergte zuletzt überwiegend Gastronomie und Einzelhandelsflächen, das Hochhaus wurde als Bürogebäude genutzt. Die Immobilie ist in den 1980er Jahren grundlegend modernisiert worden. Aufgrund des zum Teil kritischen Bauzustandes ist derzeit nur noch der Lebensmittelmarkt vermietet; die Leerstandsflächen wurden teilweise einer kulturellen Zwischennutzung zugeführt. Nach eingehender Untersuchung wurde festgestellt, dass aufgrund der Gebäudesubstanz nur der Rückbau in Frage kommt und die zunächst geplante Ertüchtigung an konstruktive Grenzen stößt (unter anderem sind zum Beispiel die Deckenhöhen der Büros nicht ausreichend, um die notwendigen Technikanlagen unterzubringen) und somit wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Eine Genehmigung für eine wesentliche Änderung oder Neugestaltung auf der Fläche ist anhand des gültigen Bebauungsplans Nr. 5476/90 -Apollogelände- aus dem Jahr 1965 zu beurteilen. Dieser ist durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 5576/078 (dem sogenannten Innenstadtbauungsplan) überlagert, der insbesondere die Ansiedlung von Vergnügungsstätten steuert.

Die Kubatur, die der Bebauungsplan von 1965 festsetzt, ist im Sockelgebäude recht kleinteilig differenziert. Im Laufe der Aktualisierungen des Gebäudes in den letzten Jahrzehnten ist eine Kubatur und Gestaltung entstanden, die nicht mehr den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans entspricht. Das direkte Umfeld ist seit der Errichtung des Gebäudes ebenfalls immer wieder saniert und aktualisiert worden. Grundlegende städtebauliche Erwägungen führen dazu, eine veränderte Bebauung auf dem Grundstück zum einen deutlich an die heutige Kubatur anzulehnen und zum anderen das stadträumlich wirksame Sockelgebäude harmonischer in das Umfeld einzubinden und an der Raumkante der östlichen Kö-Seite zu orientieren. Dazu sind Abweichungen von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes erforderlich.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ende der Königsallee auf der östlichen Seite. Das Plangebiet orientiert sich an der Abgrenzung des Bebauungsplans 5476/90 von 1965. Damit umfasst es das eigentliche Grundstück Königsallee 106 und Luisenstraße 20 sowie die direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Adersstraße, der Königsallee und der Luisenstraße, jeweils bis zur gegenüberliegenden Straßenbegrenzung.

Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,82 ha.

2.2 Bestand

Im Laufe der Jahrzehnte seit der Errichtung des Gebäudes sind verschiedene bauliche Änderungen vorgenommen worden. Neben der grundlegenden Sanierung des Hochhauses in den 1980er Jahren ist insbesondere das stadträumlich wirksame Sockelgebäude mehrfach geändert und ergänzt worden.

Das Gebäude entspricht damit nicht mehr in allen Teilen den Festsetzungen des Bebauungsplans von 1965. Der ursprüngliche Innenhof auf der Ostseite des Hochhauses ist mit einer großen Lichtkuppel überdacht, weitere Aufbauten sind auf den anderen Dachflächen dazu gekommen.

Die Modernisierung der letzten Jahrzehnte hat die Kubatur in den Obergeschossen vereinheitlicht und damit ein geschlossenes Volumen mit wenig wahrnehmbaren Fensteröffnungen zu den angrenzenden Straßenräumen erzeugt. Im Weiteren sind dann Bauteile in Form von Vordächern und Eingangsgestaltungen für die jeweiligen Mieter in den einzelnen Ladenlokalen angebracht worden. Die Fassade des Sockelgebäudes wirkt dadurch uneinheitlich und widerspricht einer dem Stadtraum zugewandten Architektur.

Die bauliche und insbesondere energetische Qualität des Gebäudes entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen, so dass für eine hochwertige Nutzung und Neuvermietung zunächst der Abbruch und anschließender Neubau erfolgen soll.

2.3 Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets ist zunächst geprägt vom Hochhausensemble der Deutschen Rentenversicherung Rheinland auf der gegenüberliegenden (westlichen) Seite der Königsallee. Vor den im rechten Winkel zueinanderstehenden beiden Hochhäusern, deren größeres ein Stück von der Königsallee abgerückt steht,

befindet sich eine durch Grüngestaltung und künstlerische Einbauten gegliederte Vorfahrt und Tiefgarageneinfahrt. Dadurch wird ein größerer Platzraum zwischen den Hochhäusern westlich (außerhalb des Plangebiets) und östlich (innerhalb des Plangebiets) der Königsallee aufgespannt.

Die Bebauung im Umfeld entlang der Königsallee und in den beiden anliegenden Straßen Adersstraße und Luisenstraße stellt sich zum großen Teil aus Nachkriegsgebäuden und teilweise späteren Überformungen und gewerblichen Neubauten dar. Darunter finden sich einige Bürogebäude an der Königsallee und Parkhäuser in der Luisenstraße. Lediglich ein inzwischen ebenfalls modernisiertes Gebäude an der Ecke Königsallee / Adersstraße zeigt noch Bausubstanz und Fassade der ursprünglichen Gründerzeitbebauung der Friedrichstadt.

2.4 Verkehr und Erschließung

Die innerstädtische Lage des Plangebietes bedeutet eine hervorragende verkehrliche Einbindung in alle Verkehrsnetze der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Der motorisierte Individualverkehr ist über umliegende Hauptverkehrsachsen angebunden, u.a. über die ca. 100 m entfernte Graf-Adolf-Straße. Diese Ost-West-Verbindung leitet zum einen in Richtung Hauptbahnhof und weiter in die Karlsstraße in die östlichen und auch nördlichen Stadtteile über. Ab der Kreuzung mit der Berliner Allee sind auch Verbindungen nach Norden, u.a. Richtung Flughafen, und nach Süden über die Corneliusstraße zum Südring und zu den Autobahnanschlüssen der A 46 gegeben. Zum anderen bindet die Graf-Adolf-Straße über die Haroldstraße und die Rheinkniebrücke an die linksrheinischen Stadtteile an. Vom Verteiler an der Rheinkniebrücke sind die Nord- und Südverbindungen des Rheinufertunnels (B1) direkt zu erreichen. Über diese wichtigen innerstädtischen Verkehrsachsen sind die überörtlichen Straßen wie die B 7 im linksrheinischen und die B 8 im Norden sowie die darüber erreichbaren Autobahnen A 59 und A 44 gut zu erreichen.

Tiefgaragenzufahrt und Anlieferung sind an der Luisenstraße verortet, welche die umliegenden Hauptverkehrsstraßen Cornelius-, Herzog-, Friedrich- und Graf-Adolf-Straße anbindet.

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bietet im Umfeld ebenfalls hervorragende Verbindungen in viele Stadtteile der Landeshauptstadt Düsseldorf. In ca. 300 m Entfernung liegen die beiden wichtigen Haltestellen Graf-Adolf-Platz und Berliner Allee. Von dort stehen die U-Bahnlinien U 71, U 72, U 73, U 83, die Tram mit den Linien 701, 704, 705, 706, 708, 709 sowie die Buslinien 780, 782, 785, E, SB50, SB85, NE 7 zur Verfügung. Die meisten Linien bringen die Fahrgäste u.a. mit

wenigen Halten zum Konrad-Adenauer-Platz als wichtigsten Knotenpunkt der ÖPNV-Infrastruktur. Dort können die Nah- und Fernverkehrsverbindungen der Bahnanbieter leicht erreicht werden.

Der Radverkehr kann auf das dichte Radhauptnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf zugreifen. In Nord-Süd-Richtung bildet die Königsallee und die Talstraße eine stark genutzte Radwegeverbindung vom Hofgarten bis nach Bilk. Ferner stehen die Friedrichstraße bzw. Breite Straße sowie die Elisabethstraße für stadtteilübergreifende Verbindungen bereit. In Richtung Westen kann über die Haroldstraße die Rheinuferstrecke ebenfalls mit guten Nord-Südverbindungen genutzt werden. Zudem ist über die Rheinkniebrücke die leichte Erreichbarkeit der linksrheinischen Stadtteile gegeben. Über die Karlstraße können die östlichen Stadtteile per Fahrrad erreicht werden.

Das Bezirksradnetz führt direkt über die anliegende Königsallee nach Norden und die Talstraße nach Süden, während die Adersstraße in Ost-West-Richtung bequeme Verbindungen in die benachbarten Quartiere und zum Radhauptnetz bietet.

Für Fußgänger*innen sind die anliegenden Straßen bequem und gefahrlos nutzbar, da beidseitig ausreichend breite Gehwege vorliegen. Die wichtigste Flaniermeile der Stadt, die Kö (Königsallee zwischen Graf-Adolf-Platz und Corneliusplatz) ist in ca. drei Minuten zu Fuß zu erreichen. Zum Rheinufer können Fußgänger*innen in ca. 15 Minuten gelangen, zum Konrad-Adenauer-Platz mit dem Hauptbahnhof sind es etwa 10 Minuten zu gehen. Die Straßen im direkten Umfeld dienen weitgehend der Erschließung des Quartiers und haben nur eine geringe überörtliche Verkehrsbedeutung, daher sind die Querungen auch ohne Signalisierungen komfortabel zu nutzen. Die Verkehrsknoten im nächsten Umfeld sind weitgehend mit Lichtsignalanlagen ausgestattet, so dass auch hier gefahrlose Nutzung für Fußgänger*innen gegeben ist.

2.5 Infrastruktur

Für die kerngebietstypische Nutzungsstruktur im Änderungsbereich ist die o.g. Verkehrsinfrastruktur von Bedeutung. Darüber hinaus finden sich im direkten Umfeld Einkaufsmöglichkeiten in einer Spannbreite vom Discounter bis zu Haushaltswaren, Drogeriemarkt bis Bürobedarf, Bekleidungs- bis Klaviersgeschäft. Weiterhin gibt es verschiedene gastronomische Angebote und Dienstleistungen, die fußläufig erreichbar sind.

2.6 Grünstrukturen

Die Königsallee ist in diesem Bereich von einer im Alleenkataster NRW aufgeführten Allee gesäumt. Diese setzt sich südlich in die Talstraße fort und verlängert sich nach Norden bis zum Corneliusplatz. Auch die beidseitigen Baumstandorte in der Adersstraße, im Änderungsbereich und darüber hinaus in der Verlängerung nach Osten, gelten als geschützte Allee im Sinne des Alleekatasters. Die Bäume in der Luisenstraße stellen sich etwas diverser dar. Zum Teil ist der Baumbestand nur einseitig mit älteren Bäumen auf der Nordseite, die mit Lücken gestellt sind, zum Teil gibt es Nachpflanzungen auf der Südseite durch jüngere Bäume, so dass der Alleecharakter insgesamt nicht vollständig ist.

Im näheren Umfeld finden sich an Grünstrukturen die kleine Parkanlage auf dem Graf-Adolf-Platz und der Ständehauspark mit Kaiserteich und Schwanenspiegel.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan (RPD 2018) stellt für den Änderungsbereich allgemeinen Siedlungsbereich dar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet dargestellt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und des verallgemeinernden Charakters des Flächennutzungsplanes ist der Änderungsbereich des Bebauungsplans aus den Flächennutzungsplan entwickelt. Über den Änderungsbereich hinweg verlaufen mehrere Richtfunkstrecken.

3.3 Landschaftsplan und Grünordnungsplan (GOP I)

Der Landschaftsplan zeigt in der 4. Änderung vom 19.12.2020 Festsetzungen für eine gesetzlich geschützte Allee in der Königsallee und in der Adersstraße.

3.4 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich entspricht vollständig dem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 5476/90 – Apollogelände -. Dieser wird durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 5576/078 (Innenstadtbebauungsplan), der Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Kerngebieten und besonderen Wohngebieten formuliert, überlagert.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

Der Änderungsbereich liegt nicht im Bereich eines Sanierungsgebietes, einer Denkmalbereichs- oder Erhaltungssatzung.

4.1 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Rand des im Rahmenplan definierten Versorgungsbereichs Stadtzentrum Innenstadt Teilbereich Ost. Dieses Zentrum hat die höchste Stufe in der Zentrenhierarchie des Zentrenkonzepts im Rahmenplan Einzelhandel. Das bedeutet, dass es eine Versorgungsfunktion für ganz Düsseldorf übernimmt; daraus ergibt sich in der Regel kein Steuerungsbedarf bezüglich Einzelhandel. Die im Stadtzentrum angesiedelten Nahversorger dürfen keine Nahversorgungsdefizite in anderen Zentren auslösen; in der Regel werden sie sich auf den näheren Einzugsbereich beschränken.

Im Umfeld befinden sich Betriebe der Nahversorgung aber auch verschiedene Angebote mit zentrenrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Sortiment. Daneben finden sich Angebote der Gastronomie und ergänzende Dienstleistungen.

Fußläufig in Richtung Osten ist das Nahversorgungszentrum Corneliusstraße zu finden. Dort gibt es ein Angebot an Nahversorgung, aber auch zentrenrelevante Sortimente sowie Gastronomie und ergänzende Dienstleistungen.

Südwestlich beginnt das Stadtbereichszentrum Bilker Bahnhof / Friedrichstraße-Süd. Die bandartigen Einzelhandelsstrukturen an der Friedrichstraße weisen Unterbrechungen auf. Dort schließen zwei starke Einzelhandelsmagnetbetriebe das Stadtbereichsversorgungszentrum ab. Die Sortimente stellen eine Mischung aus deutlichen Anteilen von zentrenrelevanten Waren und Nahversorgung dar.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches Workshopverfahren

In einem mehrstufigen Workshop-Prozess (07.10.2021 und 20.01.2022) sind unter Beteiligung von Fachleuten, der Verwaltung, der Politik und der Öffentlichkeit die städtebaulichen und stadtgeseftlichen Aspekte der Neuausrichtung des

Gebäudekomplexes an diesem Standort beleuchtet worden. Im Ergebnis wurden einige Punkte von besonderer Bedeutung benannt:

- Aufgreifen der städtebaulichen Raumkanten (Flucht entlang der Königsallee, Hochhausstellungen gegenüber),
- Orientierung der Höhen des Sockelgebäudes an der Bebauung im direkten Umfeld,
- Vergrößerung des öffentlichen zugänglichen Raumes an der Königsallee,
- Belebung der Erdgeschosszone,
- öffentlich zugängliche Nutzungen (Aussichtsdachterrasse, Tiefgarage, Einzelhandel, Gastronomie, etc.),
- Erhalt der Bestandsbäume,
- Begrünung und Nutzung der Dachflächen.

Diese städtebaulichen Leitplanken sind als Anregungen und Ziele in mehreren Dimensionen ausformuliert worden:

Zur Adressbildung und Öffentlichkeitswirksamkeit des Standortes trägt die Belebung des südlichen Bereichs der Königsallee bei. Die städtebauliche Fassung des Raumes durch eine Verringerung des Footprints des Sockelgebäudes ermöglicht höhere Aufenthaltsqualität auf der neu gewonnenen Platzaufweitung.

Ein Mehrwert im Sinne des „Social Return“ stellt die gefundene Freiraumstruktur dar. Durch die deutliche Ausweitung der ebenerdigen Flächen an der Kö kann durch eine einheitliche Gestaltung und Ausstattung der Flächen ein deutlicher Zuwachs an Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit gewonnen werden.

Ein Mehrwert für die stadträumlichen Qualitäten im Quartier wird auch durch die Begrünung der Dachflächen auf dem Sockelgebäude und Fassadenbegrünungen erreicht.

Neben den für die Öffentlichkeit nur aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbaren Begrünungen wird ein neuer Aussichtspunkt auf der südlichen Königsallee eingerichtet. Die für die Öffentlichkeit zugängliche Aussichtsplattform auf der Dachterrasse des Hochhausgebäudes gewährt einen Blick entlang der Königsallee und über die Innenstadt. Sie wird in Teilen intensiv begrünt und zum Verweilen und Betrachten mit Sitzelementen ausgestattet.

Im Weiterdenken der Mobilität wird die bisher lediglich für die Mieter des Gebäudes reservierte Tiefgarage zukünftig auch für Kurzzeitparker und im gewissen Rahmen als Quartiersgarage nutzbar sein und damit zur Reduzierung des Parkdrucks im Umfeld beitragen. Für die Mobilität per Fahrrad können zusätzliche Abstellanlagen für

Fahrräder und ggfs. Lade- und Leihstationen für E-Bikes, ergänzend auch als Lastenrad, wichtige Unterstützungen bilden.

Eine Ertüchtigung im Bestand ist nach eingehender Untersuchung aufgrund der vorhandenen Bausubstanz (unter anderem nicht ausreichende Deckenhöhen) konstruktiv und wirtschaftlich nicht darstellbar, sodass nur der Rückbau in Frage kommt. Daher wird der Aspekt der Nachhaltigkeit im ersten Schritt durch eine möglichst hohe Quote im Recycling der Baumaterialien nach dem Rückbau des Bestandsgebäudes berücksichtigt. Im zweiten Schritt werden die neu errichteten Gebäude nach den modernsten Standards zertifiziert und Energieeinsparung und Gewinnung regenerativer Energien bereits ins bauliche Konzept umfänglich integriert.

Die diskutierten Punkte sind in die Weiterentwicklung des baulichen Konzepts und der Nutzungsplanungen eingegangen und spiegeln sich im vorliegenden Konzept wider.

5.2 Städtebauliches Konzept

Die Kubatur, die der Bebauungsplan Nr. 5476/90 von 1965 festsetzt, ist im Sockelgebäude relativ kleinteilig differenziert. Im Laufe der Maßnahmen zur Modernisierung des Gebäudes in den letzten Jahrzehnten ist eine Kubatur und Gestaltung entstanden, die nicht mehr den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans entspricht.

Die Immobilie ist in den 1980er Jahren grundlegend modernisiert worden, weist jedoch heute einen bedenklichen Bauzustand auf. Abgesehen von dem Nahversorgungsmarkt und kulturellen Zwischennutzungen in Teilflächen des Sockelgebäudes ist das Gebäude ungenutzt. Die nun vorgesehene Neuerrichtung der Gebäude setzt auf der im Bestand vorliegenden Kubatur auf.

So wird das Hochhaus in seiner Stellung und Höhe weitgehend beibehalten, in seiner Fassadengestaltung modernisiert. Mit zum Teil großflächigen Dach- und Fassadenbegrünungen wird ein Beitrag zur klimaangepassten Stadt geleistet.

Der Sockelbaukörper wird in seiner städtebaulichen Erscheinung vereinfacht und klarer gegliedert. Die Fassade wird nach modernen Standards und aus einer Hand gestaltet. Der Baukörper passt sich in Höhe und Linienführung zurückhaltend an das bauliche Umfeld an, wahrt den städtebaulichen Maßstab und setzt neue raumbildende Akzente zur Königsallee.

5.3 Freiraum- und Begrünungskonzept

Der heutige, minimale Freiraum im Änderungsbereich stellt sich vornehmlich als versiegelte, kaum genutzte Gehwegflächen dar. Mit der Neuerrichtung des Gebäudes ist eine Vereinfachung der Fassadenstruktur insbesondere zur Königsallee geplant. Gegenüber dem heutigen Sockelgeschoss wird die Fassade zurückversetzt. In der Ausrichtung der Fassaden auf das jenseits der Königsallee gelegene Hochhaus der Deutschen Rentenversicherung spannt sich ein städtebaulich in die Orthogonalität der Friedrichstadt eingebundener Platzraum auf. Diesem auf die privaten Flächen erweiterten Raum auf der Ostseite der Königsallee wird durch eine Angleichung hinsichtlich Materialität und Ausstattung Rechnung getragen und ein großzügiger Raumeindruck verfolgt. Die Flächen sollen u.a. durch Außengastronomie bespielt werden und damit die Königsallee auch im südlichen Teil attraktivieren und beleben.

Das Begrünungskonzept sieht vor, dass die durch die Neuerrichtung geschaffenen großen und zusammenhängenden Dachflächen auf dem Sockelgebäude vielfältig, mit hoher Klimaresilienz und großer Biodiversität begrünt werden. Dabei wird für die Dachflächen auf dem viergeschossigen Sockelgebäudeteil, der zu den öffentlichen Flächen ausgerichtet ist, eine in der Höhenentwicklung stärker differenzierte Bepflanzung entwickelt, die einen Sichtbezug vom umliegenden Straßenraum ermöglicht (erkennbare „grüne Kante“). Auf den zurückgesetzten sechsgeschossigen Teilen des Gebäudesockels dient die Bepflanzung einer Reduzierung der Versiegelungsfläche.

Innerhalb des Sockelgebäudes wird es Innenhofstrukturen geben, die zum Teil bis ins Erdgeschoss und zum Teil auf verschiedenen Ebenen Terrassen für Austritte, Begrünungen und natürliche Belichtung für die anliegenden Räume anbieten. Diese Innenhöfe, Lichthöfe und Dachterrassen treten nicht nach außen in Erscheinung und dienen den Nutzer*innen des Gebäudes. Sie folgen damit dem Konzept, möglichst allen Mietflächen im Gebäude eigene Austritts- und Freiraumangebote zu machen.

Das Hochhausgebäude selbst wird ebenfalls einen deutlichen Anteil an der Gesamtbegrünung beitragen. So wird die nördliche Fassadenseite über die ganze Höhe mit Rank- und Hängepflanzen begrünt. Zudem wird die Balkonfuge am Hochhaus mit einer begleitenden Bepflanzung über alle Geschosse begrünt.

Zum Freiraumkonzept gehört auch der Austritt für die Nutzer*innen des Gebäudes. Für diese stehen auf den begrünten Dachflächen Terrassen zur Verfügung. Für die Menschen im Hochhaus sind Balkonaustritte in den einzelnen Geschossen vorgesehen, so dass auch hier Aufenthalte mit Blick über die Stadt zur Erholung genutzt werden können.

Als besonderer Aussichtspunkt wird auf der nördlichen Seite des Hochhausgebäudes im obersten Geschoss eine begrünte Dachterrasse errichtet. Diese Dachterrasse wird für die Öffentlichkeit dauerhaft und regelmäßig frei zugänglich sein und bietet einen umfassenden und unverstellten Blick entlang der Königsallee über die Innenstadt der Landeshauptstadt.

5.4 Verkehrskonzept

In der dicht bebauten Innenstadt sind Stellplätze nur begrenzt oberirdisch möglich. Zudem beeinträchtigen sie meist die Aufenthaltsqualität der Freiflächen. Gerade auch im Umfeld des Änderungsbereiches liegt eine intensive Durchmischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnen vor. Daraus resultieren unterschiedliche Bedarfe an Stellplätzen. Entgegen der bisherigen Nutzung sollen die Untergeschosse nicht mehr allein den Mietern im Objekt zur Verfügung stehen, sondern die Tiefgarage wird für die Öffentlichkeit geöffnet. Demzufolge sind Mehrfachnutzungen möglich, z.B. Kurzzeitstellplätze für Kund*innen des Einzelhandels oder der Gastronomie. Dem Quartiersparken wird das Konzept insofern gerecht, als dass sich die heute ausschließlich private Tiefgarage für Bewohner*innen und Besucher*innen des Quartiers öffnet und damit Mehrfachbelegungen der Stellplätze (bspw. durch Bewohner*innen am Wochenende) ermöglicht.

Zur Unterstützung der nicht motorisierten Mobilität sind Fahrradabstellanlagen eingeplant, u.a. mit E-Lasten-Rädern.

5.5 Anpassung des Planungsrechts

Eine Genehmigung für eine wesentliche Änderung oder die Neuerrichtung des Gebäudes auf der Fläche ist anhand des gültigen Bebauungsplans Nr. 5476/90 - Apollogelände - aus dem Jahr 1965 und dem diesen überlagernden einfachen Innenstadtbauungsplan Nr. 5576/078 aus dem Jahr 1990 (zuletzt geändert 2015) zu beurteilen.

Aus städtebaulichen Erwägungen, die Neuerrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück zum einen deutlich an die heutige Kubatur anzulehnen und zum anderen das stadträumlich wirksame Sockelgebäude harmonischer in das Umfeld und die Raumkante der östlichen Kö-Seite einzubinden, sind Abweichungen von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr. 5476/90 erforderlich.

Die Grundzüge des bestehenden Planungsrechtes werden durch diese Änderung nicht berührt. Die Festsetzungen zum Hochhausbaukörper werden mit geringen Veränderungen weitgehend beibehalten. Es wird davon ausgegangen, dass die

Neudefinition des Maßes der baulichen Nutzung insbesondere durch die Erhöhung des Sockelbaukörpers, der Baugrenzen und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die ergänzenden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung vom Grundkonzept des bisher gültigen Bebauungsplans weiterhin getragen werden. Die zulässigen Nutzungen werden vollständig fortgeführt. Aufgrund der geringen Veränderungen der Kubatur und der Beibehaltung der Nutzungen sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aus diesem Grunde ist die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB geeignet und geboten.

6 Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 5476/90 ist Kerngebiet festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Diese Festsetzung wird nicht geändert, da alle bestehenden und zukünftig geplanten Nutzungen in diesem Baugebietstyp zulässig sind.

Die durch den Innenstadtbauungsplan Nr. 5578/078 getroffenen Regelungen zu Nutzungen im Änderungsbereich bleiben von der Änderung ebenfalls unberührt und gelten somit uneingeschränkt fort.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl (GFZ)

In der Fortführung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5476/90 von 1965 wird die Geschossflächenzahl festgesetzt. Die tatsächliche GFZ von 4,45 des heutigen Bestandsgebäudes überschreitet die bisherige Festsetzung von 3,45 bereits deutlich. Für die Anpassungen der Kubatur im Sockelgebäude und im Hochhaus wird die Grundflächenzahl mit maximal 6,4 festgesetzt. Damit lässt sich die geplante Neubebauung einschließlich eines sich auf der Höhe der Zeit darstellenden Hochhausgebäudes realisieren.

In der Nachbarschaft sind vergleichsweise hohe GFZ-Werte realisiert und genehmigt. Die Zentralität des Standortes lässt eine im Hinblick auf die Nachbarschaft angemessene Verdichtung unter den Grundsätzen „Innen- vor Außenentwicklung“ und „innerstädtische Nachverdichtung“ geboten erscheinen.

Die festgesetzte GFZ liegt deutlich über dem Orientierungswert von 3,0 der BauNVO für Kerngebiete. Allerdings ist dieser Orientierungswert für Hochhausgebäude in Innenstadtlagen nicht uneingeschränkt geeignet, eine angemessene Nutzungsdichte festzulegen. Um in verdichteten Innenstadtlagen Büroflächen größeren Formats anbieten zu können, muss sparsam mit den Grundstücksflächen umgegangen werden. Zudem soll die städtebauliche Einbindung in das Gefüge der Bestandsbebauung im Umfeld möglichst bruchlos erfolgen.

Die Betonung des Südendes der Königsallee durch sich gegenüberliegende Hochhausgebäude ist städtebaulich gewollt und setzt einen markanten Akzent als Auftakt der wichtigsten Flanier- und Shoppingmeile der Landeshauptstadt. Für die Verdichtung der angestrebten Nutzungen an dieser Stelle ist die festgesetzte GFZ angemessen. Trotz faktischer Erhöhung der GFZ gegenüber der bisherigen Festsetzung ist auch in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt, dass die städtebauliche Grundkonzeption des bisherigen Planungsrechtes, ein Sockelgebäude mit herauswachsendem Hochhaus, in seiner städtebaulichen Idee und Dimension beibehalten wird.

Zahl der Vollgeschosse

Das nach dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 5476/90 genehmigungsfähige Hochhaus soll an gleicher Stelle mit der gleichen Höhe von maximal 18 Vollgeschossen errichtet werden.

Das Sockelgebäude wird in seiner Struktur deutlich vereinfacht. Es stellt sich als ein durchgängig viergeschossiges Gebäude mit zwei weiteren zurückgesetzten Geschossen (Geschosse fünf und sechs) dar.

Das Sockelgebäude reiht sich damit in der ruhigen straßenseitigen Form maßvoll in die Bebauung der umliegenden Gebäude der Königsallee, der Adersstraße und der Luisenstraße ein. Die aufsitzenden zusätzlichen zwei Obergeschosse des Sockelgebäudes treten aufgrund ihrer zurückgesetzten Lage und der Begleitbegrünung auf dem viergeschossigen Gebäudeteil aus den umliegenden Straßenräumen kaum in Erscheinung. Aus diesem Grund ist die Erhöhung der Sockelgebäude in dieser Dimension verträglich und die ursprüngliche Idee des Plangebers bezüglich der Höhenentwicklung bleibt durch die Änderung erhalten.

Maximale Gebäudehöhe

Zur Sicherung der städtebaulichen Einpassung in das bestehende bauliche Umfeld wird neben der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auch die maximale Höhe der Gebäude festgesetzt.

Mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 55,8 m über Normalhöhe Null (ü. NHN) im viergeschossigen Bereich und von 63,0 m ü. NHN im viergeschossigen Bereich verbleibt das geplante Sockelgebäude unter den Höhen der nördlich gegenüber an der Adersstraße vorliegenden Bebauung (dortige Attikahöhen ca. 60,0 m ü. NHN) und leicht über den Bestandshöhen südlich der Luisenstraße (dortige Attikahöhen ca. 53,0 m ü. NHN bis 55,6 m ü. NHN).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe des Hochhausgebäudes wird mit 109,6 m ü. NHN geringfügig über der heutigen Höhe von 107,3 m ü. NHN liegen. Ein Höhenzuwachs von etwa 2% für das auf den heutigen technischen und baulichen Stand aktualisierte Gebäude wird aus dem Straßenraum kaum erkennbar sein und ist städtebaulich unbedenklich.

Die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf lediglich überschritten werden durch bauordnungsrechtlich erforderliche Absturzsicherungen sowie die für die Umsetzung der geplanten Dachbegrünung aufzustellenden Pflanzgefäße. Die Begrünung selbst wird zum Teil in größeren und höheren Pflanzgefäßen mit Substrathöhen von 80 cm angelegt. Die umfangreiche Begrünung auf den Dachflächen soll zudem den Nutzer*innen des Gebäudes über Terrassen als Aufenthaltsflächen direkt zugänglich sein, so dass Geländer oder Brüstungen erforderlich werden. Auch für die Pflege der Begrünung ist aus Arbeitsschutzgründen eine entsprechende Absturzsicherung erforderlich. Daher ermöglichen die Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen die Umsetzung des Begrünungskonzeptes.

Auf den Dachflächen des maximal viergeschossigen Teils des Sockelgebäudes sollen als Beitrag zur Energiewende aufgeständerte Photovoltaikanlagen über der Dachbegrünung installiert werden. Daher dürfen auch Anlagen für die Gewinnung regenerativer Energie die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. So treten sie aus den umliegenden öffentlichen Räumen nicht augenfällig in Erscheinung. Auch auf dem obersten Geschoss des Hochhausgebäudes sind Photovoltaikanlagen geplant, die die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten dürfen. Zudem kann die zur Fassaden- und Fensterreinigung erforderliche Befahranlage die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreiten, damit heutige Reinigungs- und Wartungsstandards abgedeckt werden können.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe ergänzen die bereits festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse und sichern die bereits vom Planungsgeber gewünschte Höhenentwicklung für die Zukunft. Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch technische Anlagen ergänzen die bisherige

Planungskonzeption, um Maßnahmen der Klimaanpassung zu etablieren, die zur Zeit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes noch keine Bedeutung hatten, auf Grund ihres geringfügigen Ausmaßes stehen sie der ursprünglichen Planungskonzeption nicht entgegen.

6.3 Bauweise

Baugrenzen

Sowohl die Kubatur des Hochhausbaukörpers als auch die des Sockelgebäudes wird mittels Baugrenzen festgesetzt. Für die hochwertige und den Anforderungen der heutigen Zeit genügende bauliche Ausführung wird der Fußabdruck des Hochhauses geringfügig, um 1,20 m in jede Richtung, vergrößert. Damit lässt sich eine energetisch und klimagerechte Fassadentechnik und Fassadengestaltung realisieren. Auch für Technik zur regenerativen Energieerzeugung (z.B. Photovoltaik) und für die Fassadenbegrünung in Teilen des Gebäudes steht damit ausreichend Fläche zur Verfügung. Zusätzlich wird an der Ost- und der Westseite des Hochhausgebäudes die Möglichkeit geschaffen, Balkone anzubringen, so dass für die dort beschäftigten Personen Austritte an die frische Luft möglich sind und Qualität und Attraktivität der Arbeitsplätze deutlich erhöht werden.

Die Baugrenzen, die das Sockelgebäude festsetzen, gliedern sich in zwei Höhenstufen von maximal vier und maximal sechs Vollgeschossen. Der Rücksprung der Fassade zur Königsallee im Erdgeschoss zur Ausbildung einer Arkade wird ebenfalls durch die Festsetzung einer Baugrenze für den Erdgeschoßbereich gesichert.

Im Eckbereich Königsallee/Luisenstraße springt die Fassade im Erdgeschoß ebenfalls in geringem Maße zurück, um die öffentliche Verkehrsfläche frei zu halten. Ab dem ersten Obergeschoß bildet der Sockelbaukörper im viergeschossigen Teil die geometrische Ecksituation wieder präzise aus und überkragt die öffentliche Verkehrsfläche geringfügig.

Dadurch kann das städtebauliche und architektonische Konzept umgesetzt werden. Neben der gewünschten städtebaulichen Kubatur werden ausreichend große Dachflächen zur Begrünung und weiteren Nutzungen ermöglicht.

Die Baugrenze für den maximal viergeschossigen Sockelbereich orientiert sich zum einen an der überbaubaren Fläche des bisherigen Bebauungsplans Nr. 5476/90 und verbleibt innerhalb dessen Festsetzungen. Entlang der Adersstraße wird nun die

Baugrenze deckungsgleich mit der Grundstücksgrenze ausgebildet und damit der Straßenflucht gefolgt. Der bisherige Versatz der Straßenflucht wird aufgehoben und die rein versiegelte, kaum genutzte Fläche neu geordnet. Dagegen wird entlang der Königsallee die Baugrenze gegenüber dem Vorgängerplan etwas zurückgenommen, klarer strukturiert und städtebaulich ausgerichtet. Damit und mit der Festsetzung einer Arkade im Erdgeschoss im Platzbereich parallel zur Königsallee wird das städtebauliche Ziel, die öffentlich nutzbaren und wahrnehmbaren Fläche im Erdgeschoss zu vergrößern, umgesetzt und gesichert. Das südliche Ende der Königsallee kann damit eine deutlich attraktivere Aufenthaltsqualität als bisher entwickeln können.

In sehr kleinem Umfang überragen die Baugrenzen ab dem ersten Obergeschoss die öffentliche Verkehrsfläche in den Kreuzungsbereichen der Adersstraße und der Luisenstraße mit der Königsallee. Überkragungen der Straßenfläche waren bereits im bisherigen Bebauungsplan zulässig und im Bestand umgesetzt gewesen. Die Überkragungen betrugen ca. 40 m² am südlichen Ende der Königsallee.

Die nun vereinfachte und auf den Platzraum ausgerichtete überbaubare Fläche in den Obergeschossen überlagert die Verkehrsflächen einmal mit ca. 3 m² (an der Luisenstraße) und einmal mit ca. 10 m² an der Adersstraße, verbleibt aber jeweils in der Flucht der jeweiligen bestehenden angrenzenden Fassaden. Die Überkragungen der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen lediglich im Bereich der Gehwege und sind mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt, so dass keine verkehrlichen Einschränkungen erfolgen.

Die Änderungen der Baugrenzen bleiben somit im Rahmen der ursprünglichen Konzeption des Bebauungsplanes.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach den festgesetzten Baugrenzen unter Berücksichtigung der ebenfalls festgesetzten Arkaden für den Erdgeschossbereich.

Die Unterbauung der Fläche ist bis an die Grundstücksgrenzen zulässig. Auch diese Festsetzung ist aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5476/90 übernommen.

6.4 Nebenanlagen

Trafoanlagen oder Umspannanlagen sind in den Untergeschossen anzulegen. Auch diese Festsetzung ist aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5476/90 übernommen. Derartige Anlagen sind als Nebenanlagen für die Versorgung eines großen Gebäudes erforderlich. Die Entwicklung der Elektromobilität bedingt zukünftig höhere Kapazitäten für die Ladeinfrastruktur z.B. auch in Tiefgaragenanlagen.

Die Unterbringung derartiger Anlagen in den Untergeschossen ermöglicht es, sie unschädlich hinsichtlich der möglichen elektromagnetischen Emissionen einzubauen. Die Standorte sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

6.5 Stellplätze und Garagen, Bereiche für Ein- und Ausfahrt

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Die aus dem Bebauungsplan Nr. 5476/090 fortgeführte Festsetzung ist besonders in den dichten Innenstadtlagen auch heute noch zwingend erforderlich. Oberirdische Flächen können dadurch für höherwertige Nutzungen und zur Gestaltung von Aufenthaltsqualität freigehalten werden.

Der Bereich für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage verbleibt an der gleichen Stelle an der Luisenstraße wie bisher. Die Darstellung als Hinweis derselben wird ebenfalls fortgeführt. Änderungen in den Verkehrsverhältnissen sind daher nicht zu erwarten.

6.6 Verkehrliche Erschließung

Die in den Änderungsbereich einbezogenen angrenzenden Verkehrsflächen der Königsallee, der Adersstraße und der Luisenstraße sind aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5476/90 übernommen. Es ist eine redaktionelle Anpassung übernommen worden. Im Laufe der letzten Jahrzehnte ist der Zuschnitt einiger Flurstücke im Randbereich der Königsallee und der Adersstraße verändert worden. Daher sind die Straßenbegrenzungslinien diesen bereits vorliegenden Gegebenheiten angepasst worden.

Hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen verändert sich durch die einfache Bebauungsplanänderung nichts gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan. Daher ist auch keine Änderung der verkehrlichen Verhältnisse mit dieser Bebauungsplanänderung verbunden.

6.7 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsanbindungen können nach wie vor aufrechterhalten und fortgeführt werden.

6.8 Gehrecht

Die nicht überbaute Grundstücksfläche entlang der Königsallee wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit wird zum einen die Zugänglichkeit der der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellenden Aussichtsplattform des Hochhauses, aber auch Flächen für die geplante Außengastronomie gesichert. Weitere Regelungen zur Zugänglichkeit durch das Gebäude bis hin zur Aussichtsplattform erfolgen in einer vertraglichen Vereinbarung zum Bebauungsplan, der mit dem Investor geschlossen wird. Die Etablierung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit steht nicht im Widerspruch zur ursprünglichen Planungskonzeption.

6.9 Grünplanerische Inhalte

Zentral für das Begrünungskonzept sind die großen Flachdachflächen des Sockelgebäudes, die Begrünung der Innenhöfe und der Dachterrasse auf dem Hochhaus sowie die Fassadenbegrünung am Hochhausbaukörper. Zur Sicherung der grünordnerischen Rahmenbedingungen sind dazu Festsetzungen in diesem Bebauungsplan getroffen worden, die zur Zeit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht Gegenstand der Festsetzungen waren. Dies resultiert zum einen aus den heute höheren Anforderungen an die klimatischen und biodiversen Beiträge, die eine Begrünung von Bauflächen erbringen soll. Zum anderen hat das Begrünungskonzept auf die Anregungen in den o.g. Workshopverfahren reagiert und eine auf die hier vorliegend geplante bauliche Struktur angepasste Begrünung und Bepflanzung entwickelt. Weitere Qualifizierungen der Begrünung und Bepflanzung werden in einem separaten Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf und dem Investor gesichert. Die ergänzenden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sind aufgrund ihrer Dimensionierung der Erhöhung durch Substrataufbau oder Verbreiterung von Fassadenelementen (Begrünungsbalkone) in der Gesamtkonzeption immer noch untergeordnet, so dass die ursprüngliche Grundkonzeption des Bebauungsplanes weiterhin Gültigkeit hat.

Dachbegrünungen

Das Begrünungskonzept sieht besonders große Dachbegrünungen auf zwei Ebenen vor, auf den Dachflächen des vier- und des sechsgeschossigen Teils des Sockelgebäudes. Darüber hinaus sind kleinere Dachflächen innerhalb der integrierten

Innenhöfe und auf dem Hochhausgebäude vorgesehen, die in das Begrünungskonzept integriert sind. Um für diese umfangreichen und differenzierten Begrünungsflächen einen quantitativen und qualitativen Rahmen zu sichern, sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

So sind auf Flachdächern, die hier ohnehin festgesetzt sind, Begrünungen auf den Dachflächen des maximal vier- und auch des maximal sechsgeschossigen Sockelbaukörpers mit einer strukturreichen Mischvegetation auf einem Substrataufbau von 50 cm zuzüglich Drainage anzulegen. Zusätzlich sind größere Anteile auf dem maximal viergeschossigen Gebäudeteil mit einem Substrat von 80 cm Höhe zuzüglich Drainage auszustatten, um auch höhere Wuchsformen zu ermöglichen.

Ausgenommen von der Pflicht zur Dachbegrünung sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen sowie technische Aufbauten, soweit sie aufgrund anderer Festsetzungen zulässig sind. Die Dachfläche des obersten Geschosses des Hochhauses ist ebenfalls von der grundsätzlichen Pflicht zur Begrünung ausgenommen. Dort oben wird sich über ca. dreiviertel der Fläche ein Technikgeschoß erstrecken, das hocheffizient die Haustechnik versammelt, die hinter der geschoßhohen Attika architektonisch und städtebaulich verschwindet. Um diese Technik hier kompakt und dennoch leistungsfähig für die großen Baukörper unterzubringen, ist eine weitgehend luftdurchströmbare Konstruktion auch in den Dachflächen erforderlich, auf der sich keine geschlossene Dachbegrünung anlegen lässt. Diese oberste Fläche ist jedoch hervorragend zur Sonneneinstrahlung exponiert, so dass oberhalb der Gittereindeckung des Technikgeschosses Photovoltaik als Beitrag zur Energiewende vorgesehen ist.

Die Ausnahmen von der Dachbegrünung auf den maximal vier- und sechsgeschossigen Gebäudeteilen sollen das vorgestellte Begrünungskonzept nicht einschränken, so dass zu dessen Sicherung Flächenanteile der Dachflächen festgesetzt sind, die mindestens mit den festgesetzten Substrathöhen auszustatten und zu begrünen sind.

Auf dem maximal viergeschossigen Teil des Sockelgebäudes sind daher auf mindestens 19 % der Dachflächen mindestens 50 cm Pflanzsubstrat aufzubringen, und auf mindestens 28 % der Fläche das Pflanzsubstrat mit mindestens 80 cm anzulegen. Damit kann ein Mindestanteil von 47 % der dortigen Dachfläche differenziert begrünt werden. Durch die unterschiedlichen Substrathöhen ist das Konzept mit niedrigerer Bepflanzung in der Fläche und höherer Bepflanzung in den Randbereichen umsetzbar.

Für die Dachflächen auf dem maximal sechsgeschossigen Teil des Sockelgebäudes ist auf mindestens 60 % der Dachfläche ein Substratauftrag von mindestens 50 cm festgesetzt. Da auf dieser oberen Ebene des Sockelgebäudes keine Großsträucher und andere hohe Bepflanzungen vorgesehen sind, ist der geringere Substrataufbau auf einem größeren Flächenanteil angemessen und umsetzbar.

Der Substrataufbau wird mit einer Substrathöhe zuzüglich Drainschicht festgesetzt. In der Ausführung kann das Substrat, differenziert nach der jeweiligen Bepflanzung, in gewissen Grenzen höher und geringer ausfallen und so fließende Übergänge zur Modellierung der Begrünungslandschaft geschaffen werden. Damit werden günstige Voraussetzungen geschaffen, ein hohes Maß an Biodiversität in der Bepflanzung einer standortgerechten Mischvegetation aus Laubsträuchern, Stauden, Gräsern und Rasen zu realisieren und dauerhaft zu erhalten.

Für die Begrünung der Dachflächen liegt ein ausgearbeitetes landschaftsplanerisches Konzept vor. Darin werden qualifizierte Aussagen zur geeigneten Auswahl der Pflanzen, der geplanten Bewässerungstechnik, der Substrate und der Anordnung der Grünstrukturen benannt. Zudem berücksichtigt das Konzept die Ergebnisse des städtebaulichen Workshopverfahrens. Dieses Begrünungskonzept wird ausführlich in einem Gestaltungshandbuch dargestellt, das damit als Anlage zu einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Investor und der Landeshauptstadt Düsseldorf gesichert wird.

Fassadenbegrünung

Einen weiteren wichtigen Baustein des Begrünungskonzepts stellt die umfangreiche Fassadenbegrünung an der Nordfassade des Hochhauses dar. Aufgrund der Höhe von 12 Obergeschossen oberhalb des Sockelgebäudes könnten die Bepflanzungen nicht durch das Substrat auf der darunterliegenden Dachfläche versorgt werden. Zudem sind die Bepflanzungen direkt an der Hochhausfassade oftmals nicht mit den geplanten Austritten auf die Dachterrassen vereinbar. Daher werden die Bepflanzungen in Einbauten an den Brüstungen der einzelnen Geschosse gepflanzt. Zusätzlich soll an den Balkonen der Westseite des Hochhauses eine Fassadenbegrünung angelegt werden. Diese wird ebenso über die Geschosse oberhalb des Sockelgebäudes entwickelt.

Zur Sicherung eines Mindeststandards der Fassadenbegrünung wird festgesetzt, dass die einzubauenden Pflanzgefäße ein Substratvolumen von mindestens 0,36 m³ pro laufendem Meter Pflanzgefäß bereitstellen müssen. Entsprechende Pflanzgefäße können z.B. mit einer inneren Breite und Höhe von jeweils 60 cm diese Anforderung angemessen erfüllen. An der Nordfassade werden jeweils 12 laufende Meter

Pflanzgefäß pro Geschoss festgesetzt. Ab dem siebten Vollgeschoß kann damit die Bepflanzung aus Rank- und Kletterpflanzen auf ein Substratvolumen von mehr als 4 m³ pro Geschoss zugreifen und damit eine weithin sichtbare Vertikalbegrünung entwickeln.

An der Westfassade ist im Bereich der zulässigen Balkone eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Die Balkonfuge im Hochhausbaukörper erhält damit eine besondere Betonung, die sich städtebaulich an dem gegenüberliegenden Hochhaus orientiert. Die Pflanzgefäße sollen hier nicht an der Balkonbrüstung angelegt werden, sondern an der Gebäudeaußenwand im Hintergrund auf beiden Seiten der Balkone. Die Begrünung erfolgt auf jedem zweiten Geschoß und lässt die Kletterpflanzen jeweils über zwei Geschosse ranken. Zur Umsetzung dieses Konzeptes werden in der Summe mindestens 2,0 m laufende Länge Pflanzgefäße festgesetzt, die aber auf bis zu zwei separate Begrünungsflächen aufgeteilt werden kann.

Da die Details zur Ausgestaltung der für die Fassadenbegrünung geeigneten Bauteile inklusive Bewässerung, Pflege und Nährstoffversorgung nicht hinreichend in den Festsetzungen ausgestaltet und gesichert werden können, ist zur Begrünung des Gesamtgebäudes ein Gestaltungshandbuch erarbeitet worden, das die technischen und landschaftsplanerischen Ausführungen konkretisiert. Dieses Gestaltungshandbuch wird Anlage zu einem Vertrag, der zu diesem Bebauungsplan mit dem Investor geschlossen wird. Die darin beschriebenen Ausführungen und Maßnahmen sind mit Satzung dieses Bebauungsplans verbindlich gesichert.

Begrünung der Aussichtsplattform des Hochhauses

Auf dem Hochhausdach wird eine öffentlich zugängliche Aussichtsplattform über die Innenstadt der Landeshauptstadt als Dachterrasse errichtet. Diese Plattform liegt mit Aussicht auf die Königsallee auf der Nordseite des Technikgeschosses, das auch die hierfür notwendige Vertikalerschließung beinhaltet. Diese Terrasse wird mit einer Begrünung ausgestattet, die auf 25 m² bei 80 cm Substrathöhe auch die Pflanzung größerer Sträucher und Solitärgehölze erlaubt. Sitzelemente werden in die Ausstattung integriert, so dass eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Nutzer*innen erbracht wird. Da für diese Dachterrasse die öffentliche Zugänglichkeit in den weiteren vertraglichen Vereinbarungen gesichert werden muss, wird auch die Gestaltung und Ausführung im Gestaltungshandbuch für die Begrünung als Anlage zu diesem Vertrag gesichert.

Begrünung der Innenhöfe

Die geplanten Innenhöfe im Sockelgebäude werden für die Nutzer*innen der dortigen Büroflächen betreten und genutzt werden können. Die Flächen werden sehr differenziert nach Nutzungsanspruch ausgeführt und gestaltet. Die Flächen sind auf der Ebene des Bebauungsplans noch nicht hinreichend bestimmbar, so dass die Rahmendaten für ihre Begrünung ebenfalls im Gestaltungshandbuch und damit über die weiteren vertraglichen Vereinbarungen gesichert werden. Um auch diese Flächen in das Begrünungskonzept zu integrieren, gelten für sie die Festsetzungen zur Dachbegrünung gemäß ihrer Positionierung im Bereich der maximal sechsgeschossigen Bebauung. Für Innenhöfe, die bis ins Erdgeschoss hinunterreichen, gelten die Festsetzungen gemäß dem Standard der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Begrünungsaufbau auf Tiefgaragendecken mit einem Substratauftrag von 80 cm zuzüglich Drainageschicht.

Retentionsdach

Die Dachflächen werden mit unterschiedlichen Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt und zur Regenwassernutzung für die Bewässerung der Begrünung ausgestattet. In bestimmten Bereichen sind flächige Retentionsschichten vorgesehen, in anderen Bereichen werden pflanzgefäßgebundene Retentionsboxen geplant. Da die Ausgestaltung differenziert nach den jeweiligen Flächen und Standorten erfolgt, sind im Gestaltungshandbuch die Prinzipien der Retentionsanlagen aufgeführt. Sie werden darüber in den weiteren vertraglichen Vereinbarungen gesichert. Im Rahmen des dem Bebauungsplanverfahrens nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens werden die Maßnahmen zur Regenwasserretention geprüft und deren Umsetzung sichergestellt.

Pflanzenauswahl

Die Pflanzenauswahl ist nach Eignung unter Berücksichtigung der entsprechenden Richtlinien der Fachgesellschaften und in Abstimmung mit dem Garten, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf zu treffen. Im Gestaltungshandbuch zur Begrünung sind dazu umfangreiche Pflanzenvorschläge gemacht worden. Im Rahmen des dem Bebauungsplanverfahrens nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens werden die Maßnahmen zur Begrünung geprüft und deren Umsetzung sichergestellt.

Nutzung solarer Energie

Die Dachbegrünung mit niedrigerem Bewuchs wird teilweise so ausgeführt, dass sie in Kombination mit aufgeständerten Photovoltaikmodulen gedeiht. Besonders auf

dem sechsgeschossigen Gebäudeteil sind begrünte Dachflächen dafür geeignet. So wird auch hier ein Beitrag zur emissionsfreien Energienutzung geleistet.

Im Zusammenspiel der Begrünungsfestsetzungen und der Vereinbarungen im Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf und dem Investor (Anlage Gestaltungshandbuch zur Begrünung) kann eine Dach- und Fassadenbegrünung geschaffen werden, die visuell sowohl eine Nah- wie auch eine gewisse Fernwirkung erzielt und gleichzeitig eigene Beiträge zum Mikroklima und zur Biodiversität in der Stadt leistet.

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform

Im Änderungsbereich wird die Festsetzung der Dachform als Flachdach fortgeführt. Damit kann eine zeitgemäße urbane Architektur angemessen realisiert werden und für das zukunftsweisende Begrünungskonzept geeignete Dachflächen zur Verfügung gestellt werden.

7 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

Im Bebauungsplan wurden verschiedene nachrichtliche Übernahmen sowie textliche und zeichnerische Hinweise aufgenommen. Diese nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise dienen dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

Dies sind im Einzelnen:

7.1 Standorte für Transformatoren

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

7.2 Denkmalschutz

Bei Erdingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

7.3 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung. Auf die rechtlichen Grundlagen wird hingewiesen.

7.4 Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Fassadenbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018 beziehungsweise den entsprechenden Neuauflagen) beziehungsweise gemäß „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen“, (Ausgabe 2018 beziehungsweise den entsprechenden Neuauflagen) durchzuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

8 Verfahren

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

8.1 Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB und Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

...

9 Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf betroffene Umweltbelange benannt und der Umgang damit im Bebauungsplan beschrieben.

9.1 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Die Nutzungen im Änderungsbereich verändern sich durch die Möglichkeiten, die die einfache Bebauungsplanänderung schafft, nicht. Daher ist insbesondere für die mit

dem Verkehrsaufkommen zusammenhängenden Emissionen keine Veränderung zu erwarten.

Weder durch Verkehrslärm noch durch verkehrsinduzierte Luftschadstoffe sind für die Nutzungen im Änderungsbereich, für die angrenzenden Nutzungen oder im Umfeld Verschlechterungen gegenüber der Bestandssituation zu befürchten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Ausführung der Bauteile und ihrer jeweiligen Schalldämmmaße gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Gewerbelärm

Da auch die Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der gleichen Stelle in der Luisenstraße wiedererrichtet wird, sind daraus keine neuen Beeinträchtigungen, weder im Plangebiet, noch angrenzend oder auf der gegenüberliegenden Seite der Luisenstraße zu befürchten. Auf Ebene der erforderlichen Baugenehmigungen kann nachgewiesen werden, dass die Ausführung der Tiefgarage und der zugehörigen Anlagen verträglich mit den umliegenden Nutzungen erfolgt.

Gewerbelärmemissionen im Bestand müssen bereits heute die jeweils angrenzenden Nutzungen angemessen berücksichtigen und können daher nur in Übereinstimmung mit den Vorgaben der TA Lärm in Betrieb genommen werden. Für Emissionen aus dem Umfeld in den Änderungsbereich ist davon auszugehen, dass sie die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Änderungsbereich einhalten. Für die Neuerrichtung von schallemittierenden Anlagen im Änderungsbereich ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigungen an umliegenden Nutzungen erfolgen.

Das gegenseitige Rücksichtnahmegebot gebietet ohnehin, Betriebe und Anlagen auf dem jeweiligen Stand der Technik zu errichten und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

Elektromagnetische Felder (EMF)

Emissionen als elektromagnetische Felder sind ggfs. aus der Anlage von Umspannstationen möglich. Diese sind, wie nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5478/90, weiterhin in Untergeschossen anzulegen. Damit können sie mit ausreichend Abstand zu möglichen Aufenthaltsräumen errichtet und unbedenklich betrieben werden.

9.2 Biotop- und Artenschutz

Aufgrund der vollständigen Überbauung und Versiegelung des Änderungsbereichs und dem Fehlen von Grünstrukturen ist nicht mit dem Vorkommen von

planungsrelevanten Arten wie Amphibien, Libellen oder Reptilien zu rechnen. Ob im Gebäudebestand gebäudenutzende geschützte Arten wie Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel betroffen sind, ist im Rahmen einer zu beantragenden Abbruchgenehmigung abzuklären. Ggfs. sind in diesem Rahmen Maßnahmen, wie z.B. eine ökologische Begleitung, zu treffen.

Negative Auswirkungen der Planung auf die Belange des Biotop- und Artenschutzes können somit ausgeschlossen werden.

9.3 Freiraum und Erholung

Im Geltungsbereich des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5576/90 sind keine Flächen mit Freiraum- und Erholungsqualitäten festgesetzt. Durch die Neuplanung der Bebauung, die die Anregungen aus dem Workshopverfahren für die Freiraumgestaltung aufnimmt, werden neue Flächen mit öffentlicher Zugänglichkeit erschlossen. Diese werden durch Regelungen im mit dem Investor abgeschlossenen Vertrag gesichert und in Ihrer Ausgestaltung weiter ausgearbeitet. Durch die Hinzunahme von privaten Flächen für die öffentliche Zugänglichkeit an der Kö und deren angepasste Gestaltung sowie die Entwicklung von Außengastronomie wird der Bereich der südlichen Königsallee betont und durch verbesserte Aufenthaltsqualitäten aufgewertet. Zusätzlich wird die öffentlich zugängliche Aussichtsplattform des Hochhauses mit Blick über die Innenstadt ein attraktiver Anziehungspunkt für Anwohner und Besucher geschaffen.

Durch die Ausstattung von Büroflächen mit Balkonen sowie der Nutzung von Teilen der Dachflächen des Sockelgebäudes durch Terrassen wird auch für die im Gebäude arbeitenden Menschen die Möglichkeit für erholsame Austritte mit Grünausstattung geschaffen. Die Aufwertung von Arbeitsumwelten und damit das Angebot von attraktiveren Arbeitsplätzen leistet einen Beitrag zur Sicherung von hochwertigen Arbeitsplätzen in der Landeshauptstadt.

Das Begrünungskonzept mit der differenzierten Ausgestaltung der Bepflanzungen auf den verschiedenen Dachebenen sowie der Fassadenbegrünungen hat neben der visuellen Fernwirkung und damit der wahrnehmbaren Begrünung der Innenstadt positive Auswirkungen auf Biodiversität und Minderung von Hitzeinseln in dieser hochverdichteten Stadtlage.

Die Freiraumqualität und die Erholungsmöglichkeiten werden damit auf zeitgemäße Anforderungen aktualisiert.

9.4 Orts- und Landschaftsbild

Die städtebauliche Grundstruktur im Änderungsbereich bleibt im Grundsatz erhalten. Es erfolgt durch die Bebauungsplanänderung zum einen eine Anpassung des Sockelgebäudes an die durch verschiedene Umbau- und Ergänzungsmaßnahmen der letzten Jahrzehnte entwickelte Kubatur des Bestandsgebäudes und zum anderen eine Anpassung an das Maß der Nutzung, das sich im Umfeld und in der weiteren Innenstadt regelmäßig entwickelt hat. Die Änderung ermöglicht für das Hochhaus Spielraum für neuere Fassadentechnik und Fassadenbegrünung. Stellung und Höhe des Hochhauses verändert sich nicht. Durch die Begrünung sowohl von Sockel als auch Hochhaus wird die bekannte Kubatur des Bestandes für eine klimagerechte Stadtentwicklung aktualisiert.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich durch die Änderung nicht.

9.5 Boden

Der Änderungsbereich ist vollständig versiegelt und überbaut. Durch den Rückbau der Bestandsgebäude und die Neugestaltung an gleicher Stelle erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe. Vorsorglich ist der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5576/078 übernommen worden.

a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Altablagerungen.

b) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich keine Altablagerungen.

c) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altstandorte (Fläche mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung).

d) Vorsorgender Bodenschutz

Das Plangebiet war bereits vollständig bebaut. Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind daher nicht betroffen.

e) Bodenmaterialien

Bodenmaterialien, die bei den geplanten Baumaßnahmen ausgehoben werden, unterliegen den abfallrechtlichen Regelungen. Ausgenommen davon ist natürliches

Bodenmaterial ohne Fremdbeimengungen, das in seinem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem es ausgehoben wurde, zu Bauzwecken wiederverwertet werden soll (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 und § 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) i. V. m. § 2 Nr. 1 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)). Weitere abfallrechtliche Anforderungen werden in den entsprechenden Bauantragsverfahren verbindlich geregelt.

f) Rückbaumaterialien

Der Umgang mit mineralischen Gemischen aus Rückbaumaßnahmen im Plangebiet unterliegt den abfallrechtlichen Regelungen.

Im Fall der Lagerung, Behandlung, Aufbereitung oder des Einbaus dieser Gemische sind immissionsschutz-, abfall- und wasserrechtliche Anforderungen zu beachten, die in eigenständigen Verfahren, z. B. einer wasserrechtlichen Erlaubnis, verbindlich geregelt werden.

9.6 Wasser

a) Grundwasser

Der höchste ermittelte Grundwasserstand lag bei 32,0 m ü. NHN (HHGW 1926) und der höchste gemessene Grundwasserstand bei ca. 30,0 m ü. NHN (HGW1988). Der minimale Grundwasserflurabstand 1945-2007 liegt im Bebauungsplangebiet bei 5-10 m.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der kartierten Fahne der Cyanid-Grundwasserverunreinigung „HB 97 Friedrichstadt/Karlstadt“.

Die im Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstellen 15801 und 00212 sind zu erhalten.

Werden im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen notwendig, sind gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit der Grundwasserverunreinigung erforderlich. Hierbei ist durch hydraulische / hydrogeologische Gutachten und erforderlichenfalls durch zusätzliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die Grundwasserverunreinigung nicht horizontal oder vertikal verlagert wird, so dass mögliche zukünftige Sanierungsmaßnahmen nicht erschwert, verteuert oder unmöglich gemacht werden. Bei der Ableitung des geförderten Grundwassers ist mit erhöhtem Aufwand für die Abreinigung geförderten Grundwassers zu rechnen.

Die Ausdehnung der Tiefgarage bis an die Grundstücksgrenze ist nur zulässig, wenn dadurch die Durch- bzw. Unterströmbarkeit des Grundstückes für den quartären Grundwasserleiter nicht in relevantem Maße beeinträchtigt wird. Sofern eine solche

Beeinträchtigung durch den Tiefeneingriff der geplanten Bebauung hervorgerufen würde (insbesondere etwa durch die Errichtung eines Sperrbauwerkes), so wäre diese durch geeignete bauliche Maßnahmen wie freizuhaltende Strömungskorridore oder die nachträgliche Öffnung hydraulischer Fenster im Sperrbauwerk auszugleichen.

b) Niederschlags- und Schmutzwasserwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz (LWG) zur ortsnahe Beseitigung von auf befestigten Flächen anfallendem, gesammeltem Niederschlagswasser finden daher keine Anwendung. Die abwassertechnische Erschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen gesichert.

c) Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

d) Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

e) Hochwasserbelange

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet

9.7 Luft

Die städtebauliche Situation im Änderungsbereich ändert sich gegenüber dem bisherigen Bestand nicht. Auch die Nutzungsart und der damit einhergehende Verkehr bleibt auf dem gleichen Niveau, wie bisher. Daher ist nicht mit einer Verschlechterung der Luftqualität zu rechnen.

Umweltfreundliche Mobilität

Durch die Neuerrichtung der Tiefgarage kommen die aktuellen Regelungen zur Ausstattung mit einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und für den nicht motorisierten Individualverkehr (u.a. Abstellanlagen für Fahrräder) zum Tragen. Dadurch wird mittelfristig der Umstieg auf diese Verkehrsträger gefördert und damit die Emissionen aus Verbrennungsmotoren reduziert. Auch diese Aktualisierung trägt zu einer zeigemäßen und klimagerechten Stadtentwicklung bei.

9.8 Energie

Durch die Aktualisierung des Gebäudes ist es möglich, einen hochwertigen aktuellen Standard der Energieeffizienz bei der Neugestaltung umzusetzen. Auch die

kompaktere, weniger kleinteilig gegliederte Struktur der Neugestaltung trägt zur Einsparung von Wärme- und Kühlungsenergie bei. Darüber hinaus können die Möglichkeiten der Gewinnung von regenerativer Energie (hier Photovoltaik) durch Einbau entsprechender Anlagen in die Fassaden genutzt werden.

9.9 Klima

Stadtklima und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt in der städtischen Wärmeinsel und gehört dem Lastraum der sehr hoch verdichteten Innenstadtbereiche an. Dieser ausgeprägte klimatische Lastraum wird durch erhöhte Lufttemperaturen und verschlechterte Belüftungsverhältnisse charakterisiert. Auch ohne eine weitere bauliche Verdichtung wird sich die bioklimatische Belastung im Sommer im Plangebiet durch den Klimawandel zukünftig weiter erhöhen (u.a. Belastungskarten Hitze aus dem Klimaanpassungskonzept (2017)).

Gemäß den Planungshinweiskarten für die Tag- und Nachtsituation aus der städtischen Klimaanalyse (2020) wird die Fläche dem lokalklimatischen Wirkungsraum (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zugeordnet. Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrads, der bestehenden Baumasse und des weitgehenden Fehlens von Grünflächen weist die Fläche aktuell ganztags eine ungünstige bis sehr ungünstige bioklimatische Belastungssituation und damit eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind daher zwingend notwendig und prioritär.

Im Vergleich zur bisherigen Nutzung weist die Neugestaltung eine Zunahme der Baumasse aus. Dem gegenüber steht ein deutlich höherer Begrünungsgrad der Dach- und Terrassenflächen sowie der Gebäudefassade. Im Rahmen des Weiteren städtebaulichen Verfahrens sollte bei der konkreten Gebäude- und Freiflächenplanung die Chance zur Reduzierung der bereits sehr hohen bestehenden und zukünftig noch ansteigenden thermischen Belastung durch die Berücksichtigung möglichst vieler stadtklimatisch positiver Elemente genutzt werden:

→ Verbesserung der Durchlüftung

- Erhöhung der Luftdurchlässigkeit der Bebauungsstruktur (Optimierung der Baukörperstellung, Vergrößerung der Abstandsflächen zum Bestand, Belüftungsöffnungen im Gebäudekomplex, versetzte Stockwerke),

→ Thermisches Wohlbefinden im Außenraum

- Erhöhung der Verdunstungskühlleistung durch einen möglichst hohen Grünanteil (intensive und strukturreiche Begrünung der Frei-, Dach- und Terrassenflächen; Baum- und Strauchanpflanzungen, großflächige Fassadenbegrünung),
- Erhöhung der Verdunstungskühlleistung durch die Anlage von blauen Strukturen (möglichst großflächige Anlage von Verdunstungs- und Versickerungsbecken; Installation von Brunnen, Sprühnebelanlagen und weiteren Wasserspielen),
- Erhöhung der Verschattungsmöglichkeiten im Bereich der Freiflächen, der Fuß- und Radwegenetze und Plätze (-> Aufenthaltsräume) (neben Bäumen und Sträuchern auch durch die Installation von baulichen Verschattungselementen wie Sonnensegel, Markisen, offener Pavillons, Pergolen),
- Verringerung der Wärmeabstrahlung der Oberflächen (z.B. Beschattung versiegelter Flächen oder Fassadenflächen, Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten, klimasensible Auswahl der Oberflächenmaterialien und -farben),

→ Reduktion der Wärmebelastung im Innenraum

- Einsatz passiver Systeme zur Reduktion einstrahlungsbedingter Wärmelasten (z.B. außenliegende Sonnenschutzelemente wie Markisen, Jalousien, Rolladen, Stellladen (kippbare Rolladen) oder Brise-Soleils (festmontierter horizontaler Lamellen-Sonnenschutz), reflektierendes Sonnenschutzglas oder -folie),
- Verminderung des Energiebedarfs durch ressourcenschonende Gebäudetechnik (z.B. Nachtlüftungskonzepte, klimagerechte Gebäudeklimatisierung),
- Verringerung des Wärmeeintrags (z.B. Beschattung von Gebäudefassaden durch Bäume oder bauliche Maßnahmen, Dämmung durch großflächige Dach- und Fassadenbegrünung),

→ Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement

- Berücksichtigung eines nachhaltigen Niederschlagswassermanagements (z.B. Anlage von Retentionsräumen zur ortsnahe Bewässerung von Dach-, Fassaden- und Grünflächen und zur Starkregenvorsorge).

10 Soziale Maßnahmen

Der Bebauungsplan wird sich nicht nachteilig auf Wohn- oder Arbeitsverhältnisse auswirken. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

12 Kosten für die Gemeinde

Für die Gemeinde entstehen keine Kosten. Zur Sicherung und Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen wird ein Vertrag mit dem Investor geschlossen.