

Begründung

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 01/022

- Uerdinger Straße 67 -

- Stadtbezirk 1 - Stadtteil Golzheim -

Teil A - Städtebauliche Aspekte	6	
1	Planungsanlass	6
2	Örtliche Verhältnisse.....	6
2.1	Beschreibung des Plangebietes.....	6
2.2	Bestand	7
2.3	Umgebung	7
2.4	Verkehr und Erschließung.....	8
2.5	Infrastruktur	9
2.6	Grünstrukturen	9
3	Gegenwärtiges Planungsrecht	10
3.1	Landesentwicklungsplan.....	10
3.2	Regionalplan.....	10
3.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	10
3.4	Landschaftsplan	10
3.5	Gültige Bebauungspläne.....	10
4	Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	11
4.1	Rahmenplan Einzelhandel.....	11
4.2	Hochhausrahmenplan (HRP)	11
4.3	Projektsteuerungsplan Golzheim Süd (2003).....	13
4.4	Raumwerk D	13
5	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	14
5.1	Städtebaulicher Kontext.....	14
5.2	Beratung des Hochhausbeirates (HBR)	15
5.3	Städtebauliches Konzept	15
5.4	Nutzungskonzept	17
5.5	Freiraumkonzept und Wegeführung	18
5.6	Erschließungs- und Verkehrskonzept.....	20
5.6.1	Stellplatzkonzept.....	23
5.6.2	Maßnahmen zur Verringerung des Kfz-Verkehrs.....	23
5.7	Anpassung des Planungsrechts.....	24
6	Inhalt des Bebauungsplans	25
6.1	Art der baulichen Nutzung	25
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	30
6.3	Bauweise	36
6.4	Verkehrliche Erschließung.....	38
6.5	Ver- und Entsorgung	39

6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	39
6.7	Artenschutz.....	40
6.7.1	Vögel	40
6.7.2	Fledermäuse.....	40
6.7.3	Amphibien.....	41
6.7.4	Vermeidungsmaßnahmen	41
6.8	Grünplanerische Inhalte	42
6.9	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	46
6.10	Hochwasser.....	50
6.11	Urbane Sturzfluten und Starkregen.....	50
6.12	Verschattung/ Besonnung	50
6.13	Windkomfort	53
6.13.1	Grundstückseinfriedungen	54
6.13.2	Werbeanlagen	54
6.13.3	Technische Aufbauten	56
6.13.4	Windschutzwände	57
7	Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise.....	57
7.1	Bauschutzbereich	57
7.2	Car-Sharing.....	57
7.3	Standorte für Transformatoren.....	58
7.4	Löschwasserversorgung	58
7.5	Grundwasser	58
7.6	Kampfmittel	58
7.7	Erdbebengefährdung	58
7.8	Dach- und Tiefgaragenbegrünung.....	58
7.9	Baumpflanzungen	59
7.10	Artenschutz.....	59
7.11	Denkmalschutz	60
7.12	Nutzung der Dachflächen	60
8	Verfahren.....	60
8.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB	61
8.2	Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB.....	61
9	Soziale Maßnahmen.....	62
10	Bodenordnende Maßnahmen.....	62
11	Kosten für die Gemeinde	62
Teil B – Kapitel Umweltbelange		63

12	Schutzgutbetrachtung.....	63
12.1	Mensch.....	63
12.1.1	Verkehrslärm.....	63
12.1.2	Gewerbeemissionen.....	66
12.1.3	Schiffahrtslärm	67
12.1.4	Elektromagnetische Felder (EMF).....	67
12.1.5	Störfallbetriebsbereiche	67
12.1.6	Beseitigung und Verwertung von Abfällen	68
12.1.7	Besonnung	68
12.1.8	Wind	69
12.2	Natur und Freiraum	71
12.2.1	Flächennutzung und -versiegelung.....	71
12.2.2	Tiere, Pflanzen und Landschaft.....	71
12.2.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	75
12.3	Boden.....	75
12.3.1	Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes.....	75
12.3.2	Altablagerungen im Plangebiet	75
12.3.3	Altstandorte im Plangebiet.....	75
12.3.4	Vorsorgender Bodenschutz	75
12.4	Wasser	76
12.4.1	Grundwasser	76
12.4.2	Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung	77
12.4.3	Urbane Sturzfluten und Starkregen.....	77
12.4.4	Oberflächengewässer.....	78
12.4.5	Wasserschutzgebiete	78
12.4.6	Hochwasserbelange.....	78
12.5	Luft.....	78
12.5.1	Lufthygiene	78
12.5.2	Umweltfreundliche Mobilität.....	79
12.6	Klima	80
12.6.1	Globalklima	80
12.6.2	Stadtklima und Klimaanpassung.....	80
12.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	82
13	Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten	83
14	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	84
15	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	84

16	Weitere Angaben.....	85
----	----------------------	----

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Das ehemals zu Postzwecken genutzte Gebäude hat seine ursprüngliche Nutzung zu großen Teilen verloren und kann für eine innerstädtische Nachverdichtung genutzt werden. An diesem integrierten Standort ist anstelle der ehemaligen Poststelle ein Büro- und Geschäftshochhaus vorgesehen. Das Plangebiet erfährt durch den geplanten Bau eines Hochpunktes und die Gestaltung der Freianlagen eine umfängliche Veränderung. Die Überplanung der Fläche geschieht im Kontext der Entwicklungsstrategie für das Quartier „Westlich Kennedydamm“, für das im Rahmen eines Bürger-Workshops im November 2019 Leitlinien definiert wurden. Im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung wurden die Leitlinien am 03.06.2020 beschlossen (siehe Kapitel 5.1). Die Entwicklung eines architektonisch qualitätvollen Hochhauses geschieht zudem in Zusammenspiel mit der Errichtung mehrerer Hochpunkte entlang des Kennedydamms, die den nördlichen Stadteingang neu definieren.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Planungsrecht für die städtebaulich angestrebte Entwicklung der Fläche im Kontext der neuen Definition des nördlichen Stadteingangs und der Entwicklung des Quartiers „Westlich Kennedydamm“ geschaffen werden.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet im Norden Düsseldorfs im Stadtbezirk 1, Stadtteil Golzheim befindet sich südlich der Uerdinger Straße. Es wird von der Uerdinger Straße auf der nordwestlichen Seite und einer Abzweigung von der Uerdinger Straße mit selbigem Namen auf der nordöstlichen Seite begrenzt. Im rückwärtigen Bereich im Südosten grenzt das Plangebiet an die Flächen eines Hotels und im Südwesten schließt sich Geschosswohnungsbau an.

Der südliche Gehweg der Uerdinger Straße ist ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen. Die Bordsteinkante zur Fahrbahn bildet damit die nordwestliche Grenze des Plangebietes.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.600 m² und ist weitgehend eben.

2.2 Bestand

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit hauptsächlich durch eine Postfiliale genutzt, die sich im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes befand. Der Zugang erfolgte von der Uerdinger Straße aus. Die Nutzung durch die Postfiliale wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Im Gebäude befinden sich zudem Telekommunikationsanlagen, die beibehalten werden und den Teilerhalt des Gebäudes notwendig machen.

Im rückwärtigen Bereich der Fläche befinden sich Stellplätze, die über die Uerdinger Straße von Südosten und die Abzweigung von Nordosten angedient werden. Auch im vorderen Bereich der Fläche befinden sich Stellplätze, die von der Uerdinger Straße aus angefahren werden können. Aufgrund dessen ist das Grundstück fast vollständig versiegelt. Allerdings sind auf dem Grundstück vereinzelt Bäume vorzufinden, wie zum Beispiel im Norden angrenzend an die Uerdinger Straße.

2.3 Umgebung

Das Plangebiet ist Teil des Quartiers „Westlich Kennedydamm“, welches sich südlich des Geltungsbereiches zwischen Uerdinger Straße, Kaiserswerther Straße und Kennedydamm aufspannt. Dieser Bereich erfährt aktuell eine städtebauliche Weiterentwicklung. Zurzeit befinden sich bereits zahlreiche Bauvorhaben in Planung (siehe dazu Kapitel 5.1). Das Gebiet ist im Bestand geprägt durch großmaßstäbliche Gebäudestrukturen, die überwiegend Dienstleister, Gewerbe, Beherbergungsgewerbe, Bildungseinrichtungen und Gastronomie beherbergen.

Südöstlich an das Plangebiet anschließend befindet sich ein großer Hotelkomplex. Eine mit Bäumen und Büschen bewachsene Böschung grenzt das ca. 2 m tieferliegende Hotelgrundstück vom Plangebiet ab. Daran anschließend liegen im rückwärtigen Bereich des Plangebietes das Hotelparkhaus sowie dessen Anlieferung. Südwestlich des Plangebietes setzt sich die Bebauung als viergeschossiger Geschosswohnungsbau mit Satteldach entlang der Uerdinger Straße fort. Der Gebäudekörper wurde als traufständiger Riegel parallel zur Straße errichtet und wird von dieser erschlossen. Dabei handelt es sich um Bausubstanz aus schätzungsweise den 1960-1970er Jahren. An der südwestlichen Grundstücksgrenze zum Plangebiet befindet sich eine Baumreihe. Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite des Seitenarmes der Uerdinger Straße befindet sich weitere Wohnbebauung. Hierbei handelt es sich um fünfgeschossige Geschosswohnungsbauten mit Walm- bzw. Satteldach. Im weiteren Verlauf der Uerdinger Straße setzt sich die Wohnbebauung als Blockrandbebauung bis zur Kreuzung Danziger Straße / Kennedydamm fort. Nordwestlich der Uerdinger Straße

schließen, wie im Süden, großmaßstäbliche Gebäudestrukturen sowie untergeordnet Blockrandbebauung an. Die Uerdinger Straße ist stadträumlich geprägt durch die Akzentuierung einzelner höherer Baukörper zwischen 40m und 50m Gebäudehöhe. Insbesondere von der Theodor-Heuss-Brücke kommend inszeniert sich der Stadtraum, beginnend mit den denkmalgeschützten Torhäusern als Auftakt der punktuellen Erhöhungen zum Kennedydamm mit seinen geplanten Hochhäusern hin, daher fügt sich das Planvorhaben in seiner Höhe in die vorgeprägte Umgebung ein und ergänzt diese sinnfällig. Auch in diesem Bereich sind vorwiegend Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vertreten. Vereinzelt finden sich aber auch Geschosswohnungsbauten, die nach Norden hin zahlreicher werden.

Nördlich der Kreuzung Uerdinger Straße / Danziger Straße befindet sich der Nordfriedhof mit seinen weitläufigen Grünstrukturen.

Östlich des Kennedydamms beginnt der Stadtteil Derendorf, der durch eine innenstadttypische Blockrandbebauung und Nutzungsmischung geprägt ist. Der Kreuzungspunkt Johannstraße / Roßstraße wird von einem Hochhaus geprägt. Östlich des „Kennedydamms“ befindet sich ein großmaßstäblicher Gebäudekomplex, der derzeit vom Landesministerium genutzt wird. Daran südlich angrenzend ist ein Bürohochhaus geplant und eine neue Wohnbebauung bereits realisiert.

Gemeinsam sollen die geplanten Hochpunkte östlich und westlich des Kennedydamms zu einer Aufwertung des nördlichen Stadteingangs und zu einer Neudefinition des Gesamtbereichs beitragen.

2.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar südlich der Uerdinger Straße zwischen Theodor-Heuss-Brücke und Danziger Straße / Kennedydamm gelegen und ist über die Uerdinger Straße und die Umfahrt der Uerdinger Straße südwestlich der angrenzenden Wohnbebauung für den motorisierten Individualverkehr erschlossen.

Die Uerdinger Straße ist als Teilabschnitt der Bundesstraße B 7 eine wichtige Verkehrsachse zwischen den westlichen Stadtbezirken jenseits des Rheins und den östlichen Stadtbezirken der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie den dortigen überörtlichen Verkehrsanbindungen. Sie ist von hohem Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen geprägt. Auch die Danziger Straße (Bundesstraße B 8; Fortführung des Kennedydamms im Norden) bzw. der Kennedydamm (Bundesstraße B 1; Fortführung der Danziger Straße im Süden) sind wichtige städtische Verkehrsachsen, die die nördlichen und südlichen Stadtbezirke auf der östlichen Rheinseite miteinander verbinden. Durch die nahe Lage an einem Kreuzungspunkt

zweier bedeutender Verkehrsachsen ist das Plangebiet für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut erreichbar.

Das Plangebiet ist darüber hinaus ebenfalls sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Im Bereich der Kreuzung der Uerdinger Straße mit der Danziger Straße / Kennedydamm besteht über die Haltestelle „Nordfriedhof“ Anschluss an diverse Buslinien, die in alle Himmelsrichtungen verkehren. Es besteht zudem mit der Linie 721 und SB51 eine direkte Verbindung zum Flughafen Düsseldorf im Norden. Anschluss an das Busnetz in Ost-West-Richtung besteht zudem an der Haltestelle Theodor-Heuss-Brücke. Hier verkehren zudem die Stadtbahnlinien U 78 und U 79, die eine weitere Nord-Süd-Vernetzung schaffen. Über sie kann zudem in direkter Linie der Hauptbahnhof Düsseldorf erreicht werden, wo Anschluss an das überregionale Schienennetz besteht. Auch das Düsseldorfer Messegelände kann von hier aus in direkter Linie erreicht werden.

Fußläufig ist der Bereich nur über die Uerdinger Straße mit seinem Umfeld verbunden. Diese bietet im Südwesten Anschluss an die Kaiserswerther Straße und im Nordosten Anschluss an den Kennedydamm.

Das Plangebiet verfügt über eine unmittelbare Anbindung an das Radhauptnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf, das über die Uerdinger Straße in Ost-West-Richtung und über die Danziger Straße bzw. den Kennedydamm in Nord-Süd-Richtung verläuft. Über die Kaiserswerther Straße besteht zudem Anbindung an das Bezirksnetz.

2.5 Infrastruktur

Etwa 300 Meter südwestlich des Plangebietes befindet sich die Kaiserswerther Straße mit einem vielfältigen Angebot an gastronomischer Infrastruktur, Einrichtungen der Nahversorgung und des Einzelhandels sowie Beherbergungsbetrieben.

Im Quartier „Westlich Kennedydamm“ sind zudem einige Bildungseinrichtungen wie die Volkshochschule Düsseldorf und eine Musikschule vorzufinden. Im Umkreis des Plangebietes sind zudem mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen vorhanden.

2.6 Grünstrukturen

Das Plangebiet ist nicht durch größere Grünstrukturen geprägt. In etwa 400 Meter Entfernung nördlich der Kreuzung Uerdinger Straße / Danziger Straße / Kennedydamm befindet sich jedoch der Nordfriedhof als flächenintensive und raumwirksame Grünstruktur in der Umgebung.

Des Weiteren ist der Rheinpark Golzheim, welcher etwa 600 Meter südwestlich des Plangebietes entlang des Rheins gelegen ist, zu nennen.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan NRW (Nordrhein-Westfalen) gibt in Ziel 6.5.2. vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit zentralen Kernsortimenten nur in bestehenden oder neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden dürfen. Diesem Ziel kommt der Bebauungsplan durch eine differenzierte Einzelhandelsfestsetzung nach.

3.2 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die seit November 2020 gültige 2. Auflage des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) stellt die Flächen des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Die angestrebte Kerngebietsausweisung des Bebauungsplanes entspricht der Vorgabe „Allgemeiner Siedlungsbereich“.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992, wird das Plangebiet als Kerngebiet dargestellt. Es wird zudem symbolhaft die Zweckbestimmung „Post“ dargestellt.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes als Kerngebiet entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Auch die Zweckbestimmung „Post“ ist nach wie vor zutreffend, da die Nutzung eines Teils des Gebäudes durch die Telekom erhalten bleiben soll. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des gültigen Landschaftsplanes (4. Änderung vom 19.12.2020).

3.5 Gültige Bebauungspläne

Der bisher für den größten Teil des Plangebietes gültige Bebauungsplan Nr. 5379/057 „Beiderseits Josef-Gockeln-Straße“ aus dem Jahr 2007 setzt für das

Plangebiet „Kerngebiet“ fest. Es werden zudem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Fläche, zur Dachform und zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm getroffen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen beinhalten die Festsetzung einer GRZ von 0,6; einer GFZ von 2,2 sowie einer Firsthöhe von kleiner/gleich 54,0 m ü. NN. Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt.

Der bisher für den Bereich der Uerdinger Straße gültige Bebauungsplan Nr. 5379/033 aus dem Jahr 1967 setzt für die Flächen der Uerdinger Straße „Öffentliche Verkehrsfläche“ fest. Der Bebauungsplan traf auch Festsetzung für die weiteren Flächen des Plangebietes, diese wurden jedoch bereits im Jahr 2007 durch den o.a. Bebauungsplan Nr. 5379/057 überlagert.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

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 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Stadtteilzentrums. Die nächstgelegenen Zentren gemäß Rahmenplan Einzelhandel 2016 sind das Stadtteilzentrum B an der Nordstraße, das große Stadtteilzentrum C an der Münsterstraße / Rather Straße und das kleine Stadtteilzentrum D am Professor Neyses-Platz. Darüber hinaus befindet sich ein Nahversorgungszentrum an der Kalkumer Straße / Ulmenstraße.

4.2 Hochhausrahmenplan (HRP)

Der Hochhausrahmenplan trat mit Ratsbeschluss am 10. März 2022 in Kraft und stellt die Beratungsgrundlage und Richtschnur für den Düsseldorfer Hochhausbeirat, die Politik sowie die Verwaltung in allen Fragen der Hochhausentwicklung. Der Hochhausrahmenplan (HRP) gilt für alle neuen Gebäude in Düsseldorf, die im Sinne der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens als Hochhäuser gelten. Der Rahmenplan ist ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Im Zuge der Bauleitplanung sind seine Ziele zu berücksichtigen.

Die Düsseldorfer Stadtsilhouette wird durch Hochhaus-Unikate mit besonderer Qualität geprägt, die in aufgelockerter Stellung vorrangig als Solitäre entlang von Achsen im Stadtraum szenisch erlebbar sind. Als Ergebnis eines geschichtlichen

Prozesses hat sich ein sogenannter Traditionshorizont herausgebildet, zu dem sich alle neuen Hochhausprojekte in angemessener Weise verhalten sollen. Keines der Hochhäuser ist wesentlich höher als 100 m über Gelände. Diese besondere Stadtqualität gilt es langfristig zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Der Bereich der Schutzzonen (Denkmalbereiche) und der Achtungszonen entlang des Rheins sind Tabu-Zonen.

28 Leitlinien im HRP stellen die Prüfkriterien, u.a. zu Nachhaltigkeit, räumlicher Qualität, Schutz der Umgebung und der Natur wie dem Mehrwert für die Stadt und das Quartier. Die Leitlinien stellen Querbezüge zu den Fachplanungen her, die im Rahmen der Bauleitplanung regelmäßig in das Verfahren eingestellt werden.

Neue Hochhausstandorte sind gemäß des HRP innerhalb der sieben vorgeprägten Räume und ihrer Achsen unter Beachtung der Leitlinien dezidiert zu prüfen. Von der Standortprüfung bis zur Frage der weiteren städtebaulichen und hochbaulichen Qualifizierung sind neue Vorhaben frühzeitig in den Hochhausbeirat einzubringen. Dieses Vorgehen dient der transparenten, qualitätsorientierten und nachhaltigen Steuerung.

Der HRP definiert die Entwicklungspotenziale unter anderem auch für das Plangebiet. So wird der als „Cluster“ vorgeprägte Standort Kennedydamm als ein weiterhin attraktiver Standort für Hochhäuser mit Entwicklungspotential unter Beachtung der Leitsätze aus dem Workshop „Westlich Kennedydamm“ gesehen, siehe politischer Beschluss APS vom 03.06.2020. Insbesondere die Frage der verkehrlichen Leistungsfähigkeit und Erschließung ist für neue Vorhaben zu lösen. Das Plangebiet ist im Rahmenplan als ein gesicherter Standort für eine hochbauliche Entwicklung dargestellt. Das Vorhaben wurde bereits am 15.09.2020 im Hochhausbeirat beraten und für eine Empfehlung zur weiteren Konkretisierung in einem Bauleitplanverfahren ausgesprochen.

Ziel ist eine verträgliche Nachverdichtung punktuell auch durch Hochhäuser zu ermöglichen. Neben den bestätigten Standortvoraussetzungen muss jedes neue Hochhaus mit dem Quartier korrespondieren und einen Stadtbaustein ergänzen, der das Plangebiet oder den Kontext qualitativ aufwertet. Dieser Mehrwert für die Nachbarschaft bzw. die Stadtgesellschaft ist individuell für jedes Vorhaben auszuhandeln (social & sustainable return). Der Mehrwert wird vorhabenspezifisch eingefordert und im Prozess der Bauleitplanung sowie den verbundenen Städtebaulichen Verträgen abgesichert.

Die städtebaulichen Ziele und verbundene Maßnahmen, für die der vorliegende Bebauungsplan Planungsrecht schaffen soll, entsprechen den Vorgaben des Hochhausrahmenplanes.

4.3 Projektsteuerungsplan Golzheim Süd (2003)

Die städtebaulichen Ziele, die mit diesem Vorhaben verfolgt werden, entsprechen den Entwicklungsleitlinien des Projektsteuerungsplanes Golzheim Süd:

- Sicherung und Weiterentwicklung des innenstadtnahen Bürostandortes,
- Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen und Parkhäusern,
- Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer erhöhen,
- Knotenpunkte durch prägnante Gebäude betonen.

4.4 Raumwerk D

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 15.12.2022 das Raumwerk D als gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es ist demnach bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Mit dem Raumwerk D verpflichtet sich die Düsseldorfer Stadtentwicklung den sieben gleichrangig zu bewertenden Grundwerten. Abgeleitet aus der Neuen Leipzig Charta bilden diese Grundwerte den inhaltlichen Rahmen für die Ziele und Entwicklungsansätze einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Grundwerte spiegeln die Haltung und das Selbstverständnis der zukünftigen Düsseldorfer Stadtentwicklung wider und sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Der Strukturplan „Produktives und kreatives Düsseldorf“ als Teil des Raumwerkes D definiert das Plangebiet als Teil des Schwerpunktraumes der Geschichte und städtebaulichen Stadtidentität „Siedlung Golzheim“, für den die Handlungsempfehlung ausgesprochen wird, historische Strukturen zu sichern und den öffentlichen Raum im Umfeld aufzuwerten. Zudem wird das Plangebiet als Teil des Schwerpunktraumes des Umbaus von Bürostandorten definiert. Es ist Teil der Bürostadt Kennedydamm, für die eine langfristige Entwicklung zu einem urbanen Quartier mit hochwertigen Freiräumen und höherem Anteil an Wohnen und einer besseren Infrastrukturvernetzung empfohlen wird.

Das Raumwerk D definiert Handlungsempfehlungen für verschiedene Schwerpunkträume. Nicht alle Empfehlungen müssen auf jeder Teilfläche des Raumes umgesetzt werden. Durch die geplante qualitätvolle Gestaltung der öffentlich

Bebauungsplan Nr. 01/022 Stand: 08.02.2024, Vorlage Nr. APS/023/2024

zugänglichen Freibereiche sowie der geplanten öffentlich zugänglichen Erdgeschosszone des Gebäudes und der Vorhaltung einer Fläche für die perspektivische Entwicklung einer Wegeverbindung in das Quartier „Westlich Kennedydamm“ leisten die städtebaulichen Maßnahmen, für die der vorliegende Bebauungsplan Planungsrecht schaffen soll, einen Beitrag zur Umsetzung des Raumwerkes D.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Städtebaulicher Kontext

Die Neunutzung des Plangebietes ist Teil einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung beidseits des Kennedydamms. Durch den Wegfall von Nutzungen, Nachverdichtungsprojekte sowie die Notwendigkeit der Reinvestitionen in den Gebäudebestand besteht die Chance, an diesem nördlichen Bereich der Düsseldorfer Innenstadt einen neuen Stadteingang zu gestalten. Aufgrund der zentralen Stadteingangssituation ist die Entwicklung beidseits des Kennedydamms städtebaulich von besonderer Bedeutung.

Städtebaulicher Workshop „Westlich Kennedydamm“

Um die Entwicklung des Quartiers „Westlich Kennedydamm“ gezielt zu steuern, in der Öffentlichkeit zu vermitteln und diese einzubeziehen, wurde Ende 2019 ein Workshop mit Bürgerinnen und Bürgern sowie den Akteuren vor Ort durchgeführt. Ziel war es, gemeinsam ein Leitbild für die künftige Entwicklung des Quartiers zu erarbeiten. In diesem Workshop wurden die Themen „Szenarien und Leitideen“, „Stadtraum + Freiraum = Lebensraum“, „Neue Mobilität“ und „Stadtbild und Stadtklima“ diskutiert.

Der Thementisch „Szenarien und Leitideen“ setzte sich verstärkt mit der Bedeutung des Karl-Arnold-Platzes auseinander, der aus Sicht der Beteiligten eine wichtige Funktion als Mitte des Quartiers übernimmt. Am Thementisch „Stadtraum + Freiraum = Lebensraum“ war es den Beteiligten wichtig, die Nutzungsmischung bei Neubauprojekten zu stärken sowie das Fachhochschulgelände als Herz des Quartiers zu entwickeln. Am Thementisch „Neue Mobilität“ kamen die Beteiligten überein, dass die öffentliche Durchwegung, Zugänglichkeit und Verkehrssicherheit im Quartier verbessert werden soll und am Thementisch „Stadtbild und Stadtklima“ waren den Beteiligten eine Vermeidung der räumlichen Ballung von Hochhausbauten sowie die Nutzungsmischung mit Wohnen wichtig.

Als Ergebnis wurden die folgenden vier Leitsätze als Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Quartiers „Westlich Kennedydamm“ formuliert: Freiraum und Nutzung – Möglichkeitsräume schaffen, Städtebau und Stadtbild – durch Collage ein Quartier entwerfen, Mobilität – Nahmobilität und Umweltverbund als Basis für einen aktiven Stadtteil, Klima und Materialität – das Stadtklima aktiv verbessern.

Die verschiedenen Leitsätze wurden zudem durch Maßnahmenempfehlungen weiter konkretisiert. Diese artikulieren beispielsweise den Wunsch nach der Ansiedlung verschiedener Nutzungen (zum Beispiel Wohnen, Büro und öffentliche Nutzungen), der Ansiedlung öffentlicher oder halböffentlicher Nutzungen in den Erdgeschosszonen neuer Gebäude, einer eindeutigen Adressbildung, Dachbegrünung sowie einer durchlässigen Gestaltung des Quartiers für den Fuß- und Radverkehr.

Das Vorhaben „Uerdinger Straße 67“ war Gegenstand dieses Workshopverfahrens. Seine räumliche Konkretisierung wurde auf Basis der im Workshop gewonnenen Ergebnisse erarbeitet, weiterentwickelt und schrittweise verfeinert.

5.2 Beratung des Hochhausbeirates (HBR)

Im Anschluss an das Workshopverfahren wurde das Vorhaben zwei Mal (in der Sitzung am 30.01.2020 und in der Sitzung am 15.09.2020) im Hochhausbeirat beraten und diskutiert. Nach der zweiten Sitzung kam der Hochhausbeirat zu dem Schluss, dass die Anregungen aus der vorherigen Beratung aufgenommen und umgesetzt wurden. Es wurde zudem angeregt, die besondere Konstruktion des Gebäudes nicht zu verstecken, sondern sichtbar zu machen. Der Entwurf wurde dahingehend noch einmal überarbeitet und die Tragkonstruktion im Fassadenbild sichtbar gemacht (siehe Kapitel 5.3).

Insgesamt kam der Hochhausbeirat zu dem Ergebnis, das Vorhaben in das Bebauungsplanverfahren zu empfehlen.

5.3 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der Lage des Plangebietes kommt der geplanten Neubebauung eine stadtbildprägende Funktion zu. In unmittelbarer Nähe zur Theodor-Heuss-Brücke gelegen, prägt sie das Erscheinungsbild des Stadteingangs auf der östlichen Rheinseite. Im Kontext der bereits ausgeführten städtebaulichen Zielsetzungen für das Quartier „Westlich Kennedydamm“ sowie für die Schaffung einer neuen Stadteingangssituation im Kreuzungspunkt Uerdinger Straße / Kennedydamm ist auf den Flächen des Plangebietes die Errichtung eines architektonischen Hochpunktes geplant.

Das geplante Gebäude setzt sich aus vier scheibenhaften Gebäudekörpern zusammen, die parallel zur Uerdinger Straße ausgerichtet sind. Diese vier Gebäudescheiben sollen unterschiedlich hoch errichtet werden, wobei die Scheibe in zweiter Reihe zur Uerdinger Straße als Höchste ausgebildet werden soll. Auf diese Weise ergibt sich eine Höhenstaffelung, die sich sowohl zur Uerdinger Straße als auch in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks in Richtung Südosten abstuft. Die erste Scheibe angrenzend an die Uerdinger Straße soll mit 12 Geschossen, die zweite mit 14 Geschossen, die dritte mit 11 Geschossen und die vierte mit 5 Geschossen errichtet werden. Es ist geplant, dass die erste Scheibe über den Fußweg der Uerdinger Straße auskragt. Da die Auskragung jedoch erst ab dem zweiten Obergeschoss geplant ist, sind keine Beeinträchtigungen des Fußgängerverkehrs zu erwarten.

Das Bestandsgebäude der ehemaligen Postfiliale, das in Teilen erhalten wird, soll in den Neubau des Hochhauses integriert werden. Auf diese Weise können die dortigen heute noch vorhandenen Telekommunikationsfunktionen erhalten bleiben. Um das Bestandsgebäude in das neue Gebäude zu integrieren, wird das Satteldach abgenommen und der verbleibende Bestand überbaut. Um diese Integration des Bestandes nach außen sichtbar zu machen, soll das ehemalige Postgebäude im Südwesten so wie im Nordwesten weiterhin sichtbar sein und nicht durch den neuen Gebäudekörper verdeckt werden.

Die Fassade des neuen Gebäudes ist großflächig verglast geplant. Gleichzeitig soll das Tragwerk des Gebäudes sichtbar sein, was dem Gebäude ein gegliedertes und ruhiges Erscheinungsbild verleiht und seine innere Struktur klar lesbar macht. Auf diese Weise präsentiert sich das Gebäude mit einer deutlichen Formen- und Architektursprache mit Wiedererkennungswert. Dort, wo die Fassade des Bestandsgebäudes sichtbar ist (Südwesten und Nordwesten) wird dessen Fassade begrünt.

Die unterschiedlichen Nutzungen im Erdgeschoss (siehe Kapitel 5.4) können über verschiedene Zugänge direkt erschlossen werden. Der Hauptzugang des Projektes befindet sich im Nord-Osten des Gebäudes an der Uerdinger Straße. Hierüber kommt man in den Eingangsbereich, von wo die halböffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss (z. B. Restaurant, Lese-Café; siehe Kapitel 5.4) erreicht werden können und über Treppen und Aufzüge Zugang zu den oberen Etagen möglich ist.

Um einen Beitrag zu einer durchlässigen Gestaltung des Quartiers „Westlich Kennedydamm“ für den Fußgängerverkehr zu leisten und somit auch den Maßnahmenempfehlungen aus dem städtebaulichen Workshop „Westlich

Kennedydamm“ (siehe Kapitel 5.1) Rechnung zu tragen, ist im Südwesten des Plangebietes entlang der Plangebietsgrenze die Errichtung eines Fußweges angedacht. Dieser Weg ist eine vorbereitende Maßnahme für die Möglichkeit, das Quartier „Westlich Kennedydamm“ zukünftig an die Uerdinger Straße anzuschließen und in Richtung Norden weiter zu vernetzen.

5.4 Nutzungskonzept

Entsprechend der Typologie der Umgebung (siehe Kapitel 2.3) soll das Plangebiet zukünftig durch eine Büronutzung geprägt sein. Im Erdgeschoss und Teilen des ersten Obergeschosses soll diese durch halböffentliche Nutzungen im Sinne des social return ergänzt werden.

Die Idee des social return bedeutet, dass die Erdgeschosszone durch die Ansiedlung halböffentlicher Nutzungen, wie beispielsweise eines Restaurants, eines Cafés/Kiosks und eines Lese-Cafés, der Quartiersgemeinschaft und der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Neben den Nutzungen innerhalb des Gebäudes werden auch die Freiflächen qualitativ hochwertig gestaltet (siehe Kapitel 5.5) und für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sein. Es soll zudem ein Car-Sharing Angebot geben, das auch für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Darüber hinaus werden Flächen für die Errichtung eines öffentlichen Fußweges zur Verfügung gestellt, der die fußläufige Anbindung an das Quartier „Westlich Kennedydamm“ perspektivisch herstellen soll und somit ebenso im Sinne des social return einen Mehrwert für die Stadtgemeinschaft generiert (siehe Kapitel 5.6).

Zielgruppe für diese Nutzungen sind demnach nicht nur die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Büros im eigenen Haus, sondern auch Berufstätige aus der Umgebung sowie Anwohnerinnen und Anwohner und Besucherinnen und Besucher des Quartiers „Westlich Kennedydamm“.

Die Öffnung der Erdgeschosszone für eine gemeinschaftliche Nutzung durch die Quartiersgemeinschaft entspricht den Maßnahmenempfehlungen des städtebaulichen Workshops zur Entwicklung des Quartiers „Westlich Kennedydamm“ (siehe Kapitel 5.1). Dieser nachbarschaftliche Ansatz leistet einen Beitrag zur Schaffung eines lebendigen Stadtquartiers.

Es ist zudem geplant, die Dachflächen intensiv zu begrünen und als Dachgärten den Nutzerinnen und Nutzern des Gebäudes zur Verfügung zu stellen (siehe Kapitel 5.5).

5.5 Freiraumkonzept und Wegeführung

Aufgrund der unterirdischen Unterbringung der notwendigen Pkw-Stellplätze und eines Teils der Fahrradstellplätze kann der Freiraum im Plangebiet größtenteils von Stellplatzanlagen freigehalten und anderweitig genutzt werden. Zur Sicherung der Qualität der Freianlagengestaltung wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet (Kraft.Raum., Februar 2024).

Im Nordosten grenzt das geplante Gebäude direkt an den Gehweg des Seitenarms der Uerdinger Straße. Im Nordwesten zur Uerdinger Straße sieht der Entwurf eine Vorfahrt in Kombination mit einem begrünten Vorplatz vor, der durch Pflanzintarsien, Baumneupflanzungen und die Begrünung der Fassade des ehemaligen Postgebäudes (siehe Kapitel 5.3) als „Living Wall“ eine ansprechende Platzsituation und einen attraktiven Auftakt für das Gebäude schafft. Durch die Auskrugung des Gebäudes in diesem Bereich (siehe Kapitel 5.3) erhält der Vorplatz auch von oben eine Fassung. Es sollen zudem einige Stellplätze für Fahrräder sowie zwei bis drei Stellplätze für Car-Sharing angeordnet werden. Zudem wird ein kleiner Bereich für Außengastronomie des geplanten Cafés / Kiosk vorgehalten.

Auf der Freifläche im Südwesten des Plangebietes ist, wie oben bereits beschrieben, eine Fußwegeverbindung von der Uerdinger Straße in das südöstlich gelegene Quartier „Westlich Kennedydamm“ angedacht. Neben der Offenhaltung dieser Wegeverbindung entsteht hier auch die Möglichkeit, die Vernetzung im Quartier zu stärken. Auch die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt (siehe Kapitel 5.6) entsteht im südwestlichen Bereich des Plangebietes.

Die von der Uerdinger Straße abgewandten, ruhigeren Freiflächen südöstlich des geplanten Gebäudes sollen vornehmlich durch die Außengastronomie des geplanten Restaurants als Gartenterrasse genutzt werden. Weiter nördlich in Richtung des Seitenarms der Uerdinger Straße sollen weitere Fahrradabstellplätze verortet werden. Die gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf notwendigen Fahrradabstellplätze sollen zum Teil unterirdisch in der geplanten Tiefgarage als auch oberirdisch auf dem Grundstück und frei zugänglich für Besucherinnen und Besucher untergebracht werden. Durch ein breites Angebot an hochwertigen Fahrradabstellmöglichkeiten wird ein Anreiz zur Nutzung dieses Verkehrsmittels geschaffen und ein Beitrag zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs geleistet (siehe Kapitel 5.6.2).

Insgesamt sollen die Freiflächen nur so stark wie nötig versiegelt werden und für ausgleichende Pflanzmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Insgesamt sieht die Freianlagenplanung eine Vielzahl von Baumneupflanzungen auf dem Grundstück und auf den Dächern der geplanten Gebäudekörper vor. Die Vorgaben zu den notwendigen Substrataufbauten des Garten- Friedhof- und Forstamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf werden unter Berücksichtigung der geometrischen Zwänge der Architektur überwiegend eingehalten. Eine standortgerechte und langlebige Bepflanzung wird so nachhaltig gesichert.

Neben einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Freianlagen auf Erdgeschossniveau sowie der Begrünung der Fassade des Bestandsgebäudes sollen auch die Dachflächen als Gärten mit intensiver Begrünung und hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

Bäume

Um den derzeitigen Baumbestand auf dem Grundstück sowie direkt angrenzend auf den Nachbargrundstücken zu erfassen, erfolgte eine Begutachtung durch eine Baumsachverständige (Ditzen, Dezember 2021). Die Erfassung beinhaltet Aussagen zur Baumart, Baumhöhe, Stammumfang, geschätztes Pflanzjahr, Vitalität des Baumes sowie zu vorhandenen Schäden. Das Gutachten trifft zudem Aussagen zur Erhaltenswürdigkeit sowie zum Kompensationsbedarf abgängiger Bäume.

Insgesamt sind zehn der abgängigen Bäume durch die Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf geschützt. Die Begutachtung der Bäume ergab, dass acht der zehnsatzungsgeschützten Bäume aufgrund von begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten durch beengte Standorte, Wildwuchs-Charakter, invasiver Art oder schlechtem Zustand nicht erhaltenswert sind. Bei den zwei anderen Bäumen handelt es sich zum einen um einen Silberahorn an der nördlichen Spitze des Grundstückes an der Uerdinger Straße und zum anderen um einen Feldahorn im rückwärtigen nordöstlichen Bereich des Grundstückes angrenzend an den Seitenarm der Uerdinger Straße.

Ein möglicher Erhalt des Feldahorns unter Beibehaltung der Grundzüge des stadtplanerisch und politisch gewünschten Gebäudeentwurfes wurde geprüft, jedoch aus verkehrsplanerischer Sicht als nicht möglich befunden. Der Feldahorn befindet sich mittig im Bereich der geplanten Zufahrt für Fahrradfahrende vom Seitenarm der Uerdinger Straße aus. In diesem Bereich des Grundstückes sollen die notwendigen oberirdischen Fahrradstellplätze angeordnet werden. Es ist demnach mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen von Fahrradfahrenden in diesem Bereich zu rechnen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist ein Erhalt des Baumes mittig im Bereich der geplanten Zufahrt nicht möglich.

Darüber hinaus wurde der Erhalt des Silberhorns an der nördlichen Spitze des Grundstückes an der Uerdinger Straße untersucht. Zu diesem Zweck wurden mögliche Konzepte zur Einbindung des Baumes unter Beibehaltung der Grundzüge des stadtplanerisch und politisch gewünschten Gebäudeentwurfes entwickelt und eingehend geprüft. Aufgrund der geringen Größe des Grundstückes und der Zwänge, die sich durch die Integration des Bestandsgebäudes in das neue Gebäude ergeben, gibt es jedoch keinen Spielraum den Grundriss so anzupassen, dass ein Erhalt des Silberhorns möglich wäre. Durch den Erhalt des Bestandsgebäudes entstehen Zwänge beispielsweise hinsichtlich des Tragwerkes, des Erdgeschosses und der Untergeschosse sowie der Rettungswege im Bereich des Treppenhauses und der zugehörigen Aufzüge. Diese können bei Erhalt des Bestandsgebäudes in ihrer Lage nicht verändert werden. Der Bau des ersten Untergeschosses hätte einen erheblichen Wurzelverlust des Baumes zur Folge, den er nicht überleben würde. Diese Annahme wurde gutachterlich bestätigt. Es wurden zudem eine Einkürzung der vordersten Gebäudescheibe an der Uerdinger Straße um den für den Erhalt des Baumes mindestens notwendigen Abstand von einem Achsmaß sowie das Verspringen der Kontur des Erdgeschosses auf die Kontur des Bestandes untersucht. Beide Untersuchungen führten zu gravierenden architektonischen Problemen hinsichtlich der Realisierung des zweiten Rettungsweges innerhalb des Gebäudes und der Funktionalität des Treppenhauses, weshalb auch diese Umplanungen verworfen werden mussten.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass ein Erhalt der zwei satzungsgeschützten Bäume Silberhorn und Feldhorn bei Realisierung des Bauvorhabens unter Beibehaltung des stadtplanerisch und politisch gewünschten Gebäudeentwurfes nicht möglich ist. Die Wertigkeit und Schutzwürdigkeit der Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf werden bei der Kompensation angemessen berücksichtigt.

5.6 Erschließungs- und Verkehrskonzept

Die fuß- und radläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt vornehmlich von Nordwesten und Nordosten. Hier grenzt das Plangebiet an die öffentliche Verkehrsfläche der Uerdinger Straße (Nordwesten) und den Seitenarm der Uerdinger Straße (Nordosten). In beiden Straßen sind von der Fahrbahn separierte Fußgängerwege vorhanden. Um eine zusätzliche fußläufige Erschließung aus südlicher Richtung zu ermöglichen und die Voraussetzungen für eine, im o.g. Workshopverfahren als wünschenswert angesehene, Vernetzung des Plangebietes mit dem südlich gelegenen Quartier „Westlich Kennedydam“ zu schaffen, ist zudem

die Errichtung eines öffentlichen Fußweges entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze geplant. Eine Verbindungsachse zwischen der Uerdinger Straße und der Georg-Glock-Straße würde die fußläufige Erreichbarkeit der geplanten halböffentlichen Erdgeschossnutzungen im Plangebiet (siehe Kapitel 5.4) aus südlicher Richtung erheblich verbessern. Der Bebauungsplan bereitet mit seiner Festsetzung einer öffentlichen Wegefläche die Möglichkeit einer künftigen Vernetzung mit dem Gebiet des Campus Golzheim vor.

Durch den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet bereits im Bestand hinreichend gut erschlossen (siehe Kapitel 2.4) sodass diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Die Unterbringung des vorhabenbezogenen ruhenden Verkehrs ist in einer zweigeschossigen Tiefgarage geplant, die über eine Rampe erschlossen werden soll. Hinsichtlich der Lage der Zu- und Ausfahrtsrampe auf dem Grundstück wurden im Rahmen des Verfahrens unterschiedliche Varianten diskutiert. Dabei wurden verschiedene Parameter (z. B. Verkehrsführung, Schallausbreitung, städtebauliche Gestaltung, Erhalt von Bäumen etc.) unter Berücksichtigung der größtmöglichen Rücksichtnahme auf die umliegende Wohnbebauung geprüft. Die Prüfung ergab, dass eine Verortung der Rampe im Westen des Plangebietes mit Erschließung über die Uerdinger Straße die meisten Vorteile mit sich bringt. Die Rampe ist als einspurige Rampe mit Ampelsystem konzipiert, da die Flächenausdehnung einer zweispurigen Rampe nicht mehr genügend Fläche für die angedachte Fußwegeverbindung in das Quartier lassen würde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung an der Uerdinger Straße ist nur ein Rechtsabbiegen in und aus der geplanten Tiefgaragenzufahrt möglich.

Die Anlieferung der geplanten gastronomischen Betriebe (Restaurant und Café) ist über eine Vorfahrt vor dem Gebäude an der Uerdinger Straße nördlich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt geplant. Die hieraus resultierenden Emissionen werden im Schallgutachten berücksichtigt. Um Kollisionen zwischen dem ausfahrenden Tiefgaragenverkehr und dem auf die Vorfahrt einfahrenden Verkehr zu vermeiden, werden die Tiefgaragenzufahrt und die Vorfahrt baulich getrennt voneinander errichtet.

Die notwendigen Pkw-Stellplätze sollen, wie bereits beschrieben, in einer zweigeschossigen Tiefgarage realisiert werden. Hier ist auch die Unterbringung eines Teils der erforderlichen Fahrradstellplätze geplant. Diese sollen jedoch nicht gänzlich unterirdisch, sondern auch oberirdisch platziert werden. Um den Verkehr auf der Rampe zu reduzieren, soll die Tiefgarage nur einem eingeschränkten Nutzerkreis zur

Verfügung stehen. Besucherinnen und Besucher der geplanten gastronomischen Nutzungen sollen keinen Zugang zur Tiefgarage erhalten. Da mit einer starken Frequentierung der geplanten gastronomischen Angebote durch die Nutzerinnen und Nutzer des Gebäudes sowie der Anwohnerinnen und Anwohner in der Umgebung zu rechnen ist, wird von einer überwiegenden Verkehrsmittelwahl des Fuß- und Radverkehrs ausgegangen. Verkehrsuntersuchung

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung erarbeitet (Lindschulte, April 2022). Sie trifft Aussagen zu dem zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen im Kfz-Verkehr, zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufes und der geplanten Erschließung der Tiefgarage sowie zum Stellplatzkonzept und zu Maßnahmen zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs.

Im Zentrum der Leistungsfähigkeitsuntersuchung steht die geplante Tiefgaragenzufahrt an der Uerdinger Straße. Weitere relevante Knotenpunkte wurden im Vorfeld als Teil der Untersuchung ausgeschlossen, da diese Bestandteile des klassifizierten Straßennetzes sind und demnach eine ausreichende Leistungsfähigkeit vorausgesetzt wird. Um die Planungen im angrenzenden Quartier „Westlich Kennedydamm“ zu berücksichtigen, wird die Verkehrsbelastung pauschal um 10 % erhöht. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird davon ausgegangen, dass der gesamte Quell- und Zielverkehr über die Tiefgaragenzufahrt abgewickelt wird, auch wenn die Tiefgarage nur einem begrenzten Nutzendenkreis zur Verfügung stehen soll.

Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert einen leistungsfähigen Verkehrsablauf an der Tiefgaragenzufahrt nach Realisierung des geplanten Bauvorhabens. Es ergeben sich durchweg sehr geringe Wartezeiten.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung hat zudem eine Bewertung der geplanten Erschließung der Tiefgarage stattgefunden. Zu diesem Zweck wurde das Verkehrsaufkommen auf der Tiefgaragenrampe ermittelt sowie Maßnahmenvorschläge unterbreitet, um den Verkehr auf der Rampe sicher abzuwickeln.

Um den Verkehr an der geplanten einspurigen Rampe zu reduzieren und sicher abzuwickeln, sollen sowohl organisatorische als auch bauliche Maßnahmen vorgesehen werden. Als organisatorische Maßnahme soll eine Beschränkung des Nutzendenkreises auf die im Gebäude Beschäftigten sowie die Besucherinnen und Besucher und Kundinnen und Kunden vorgenommen werden. Auf baulicher Seite soll durch eine Lichtsignalanlage in Form einer Engstellensignalisierung sichergestellt

werden, dass sich ein- und ausfahrende Pkw nicht auf der Rampe begegnen können. Um im Falle einer Begegnung einen Rückstau auf die Uerdinger Straße zu vermeiden, wird der Zielverkehr in die Tiefgarage hinein priorisiert, indem die Ampel für die einfahrenden Pkw dauerhaft grün anzeigt. Der Verkehr, der aus der Tiefgarage hinaus gerichtet ist, muss die Freigabe anfordern. Kommt es zu einer Wartezeit für einfahrende Pkw, können sich diese im Bereich vor der Rampe aufstellen, ohne den fließenden Verkehr auf der Uerdinger Straße und den aus der Tiefgarage ausfahrenden Pkw zu behindern.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der o. g. geplanten organisatorischen und baulichen Maßnahmen die Einspurigkeit der Rampe als unkritisch zu bewerten ist.

5.6.1 Stellplatzkonzept

Entsprechend den Darlegungen der Verkehrsuntersuchung wird angestrebt, das Stellplatzangebot ausgehend von der seit 14.09.2019 geltenden Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf inklusive der standortspezifischen Abschläge der ÖPNV-Lagegunst (hier 30%) sowie unter Berücksichtigung der politischen Beschlusslage zur Veränderung des modal-splits zu planen.

Unter Berücksichtigung des für diesen Standort geltenden ÖPNV-Minderungsfaktors von 30% und einer weiteren Minderung aufgrund von Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes ergeben sich bauordnungsrechtlich gemäß Stellplatzsatzung 84 notwendige Stellplätze. Der eigentliche Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Die Berechnung der notwendigen Fahrradabstellplätze erfolgt ebenfalls auf Basis von Richtzahlen der Stellplatzsatzung Düsseldorf. Es ergeben sich 117 herzustellende Fahrradabstellplätze. Hiervon müssen 43 Stück für Besucher frei zugänglich hergestellt werden.

5.6.2 Maßnahmen zur Verringerung des Kfz-Verkehrs

Um die politisch angestrebte Mobilitätswende zu fördern, ist es notwendig sowohl auf kommunaler Ebene eine entsprechende Verkehrsinfrastruktur für den ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer zu schaffen als auch projektseitig die dazu passenden Anreize anzubieten, diese Verkehrsmittel zu nutzen. Neben den vorteilhaften Standortfaktoren hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung sollen im Rahmen der Projektentwicklung weitere Maßnahmen umgesetzt werden, die zu einer Verringerung des Kfz-Verkehrs beitragen.

Zum einen soll der Radverkehr aktiv gefördert werden, indem hochwertige, wetter- und diebstahlgeschützte sowie gut erreichbare Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage realisiert werden. Es ist zudem geplant, eine ortsfeste Reparaturstation, Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder sowie Umkleieräume und Duschen zur Verfügung zu stellen. Die sichere Nutzung der Tiefgaragenrampe soll auch für Radfahrende gewährleistet werden, indem durch einen entsprechenden Schalter ebenfalls die Freigabe zum Fahren angefordert werden kann, ohne dass ihnen ein Pkw entgegenkommen kann.

Um den Umstieg und die Inanspruchnahme alternativer Mobilitätsangebote der zukünftigen Mitarbeitenden zu steigern, sollen im Gebäudeeingangsbereich, in den Aufzügen sowie in jeder Etage Bildschirme installiert werden, die Informationen zu Mobilitätsalternativen (Abfahrtszeiten der Stadtbahnen und Busse, Standorte von Elektrorollern, Carsharing-Fahrzeuge etc.) in Echtzeit bereitstellen. Über entsprechende Systeme soll die Möglichkeit bestehen, die Informationen auch vom Arbeitsplatz abzurufen.

Durch die Bewirtschaftung der Stellplätze und die oben genannten Serviceangebote wird der Umstieg auf Verkehrsmittel des Umweltverbundes für den täglichen Arbeitsweg begünstigt.

Auch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze leistet einen Beitrag zur Förderung des Fußgängerverkehrs. Durch die Vorhaltung dieser Fläche besteht zukünftig die Möglichkeit der Realisierung eines Fußweges zur Anbindung des Quartiers „Westlich Kennedydamm“ sowie eine Anbindung an die Haltestelle „Theodor-Heuss-Brücke“ (siehe Kapitel 2.4).

Mit der Umsetzung kommunaler sowie der beschriebenen projektseitigen Maßnahmen kann das vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf in seiner Sitzung am 18.06.2020 beschlossene verkehrspolitische Ziel „bei Neubauprojekten für Gewerbe und Büronutzung eine stadtverträgliche, leistungsfähige und klimafreundliche Verkehrsanbindung zu sichern“ erreicht werden.

5.7 Anpassung des Planungsrechts

Zur Umsetzung der neuen Planung ist keine Änderung des gültigen Flächennutzungsplans erforderlich. Es ist ein entsprechender Bebauungsplan aufzustellen, der das bestehende verbindliche Planungsrecht überlagert.

6 Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)

Das Baugebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich im Weiteren aus dem Zulässigkeitskatalog der Absätze 2 bis 4 dieser Vorschrift.

Aufgrund der begrenzten Größe dieses Kerngebietes, es umfasst lediglich ein Grundstück von ca. 2.300 m², sind die in § 7 Abs. 1 BauNVO hier als vorwiegend unterzubringenden Nutzungen nicht in ihrer Gänze zu realisieren.

Allerdings ist das Plangebiet Bestandteil einer besonderen städtebaulichen Situation. Die Fläche ist bereits in das vorgegebene Kerngebietsumfeld eingebunden und auch heute schon mit einem Bürogebäude bebaut, in dem eine kerngebietstypische Nutzung untergebracht ist. Hinzu kommt, dass der Flächennutzungsplan die Fläche des Plangebietes als Kerngebiet darstellt, sodass die Festsetzung eines Kerngebietes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

Angesichts dieser weitreichenden und grundlegenden städtebaulichen Plankonzeption – wie sie sich aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf für den gesamten Bereich im Umfeld der Uerdinger Straße, des Kennedydamms und der Kaiserswerther Straße bis hin zur Theodor-Heuss-Brücke ergibt – wird die notwendige Zentralität innerhalb des Siedlungsgefüges zur Ausweisung eines Kerngebietes auch auf den hier vorgesehenen Flächen bestätigt. Bei der Beurteilung des Gebietscharakters ist nicht lediglich das Plangebiet zu betrachten, sondern es sind auch die benachbarten Bauquartiere in den Blick zu nehmen. In diesem Sinne stellt die Ausweisung eines Kerngebiets eine sinnvolle Ergänzung und Fortschreibung der städtebaulichen Konzeption eines Dienstleistungs- und Verwaltungszentrums dar, in dem das Vorhaben zu den bereits vorhandenen zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur hinzutritt und die zentrale städtebauliche Funktion des Gebiets und die dort vorhandenen Nutzungen zukunftsadäquat sinnvoll ergänzt.

Die städtebauliche Absicht der Entwicklung eines Dienstleistungs- und Verwaltungszentrums im Bereich und im Umfeld des Plangebietes ist nicht nur im

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf, sondern auch in umliegenden Bebauungsplänen für die Flächen ablesbar. So setzt der Bebauungsplan Nr. 5379/57 „Beiderseits Josef-Gockeln-Straße“ sowohl für die Fläche des Plangebietes als auch die südwestlich angrenzenden Flächen entlang der Uerdinger Straße sowie der Kaiserswerther Straße Kerngebiete fest. Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5379/54 „Erweiterung Hilton Hotel“, der für die Flächen bis zum Kennedydamm ebenso Kerngebiete festsetzt. Jenseits des Kennedydamms befindet sich weiterhin das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 5479/67 „NDD Landesgrundstück Tannenstraße“. Hier sind verschiedene Kerngebiete festgesetzt. Mit dem L’Oreal-Gebäude ist eine große Unternehmensverwaltung angesiedelt. Südlich anschließend liegen ebenfalls Bürogebäude vor, u. a. mit einer privaten Hochschule in einem festgesetzten Kerngebiet. Das südlich davon gelegene Rechenzentrum der Finanzverwaltung des Landes NRW liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplans. Dennoch entspricht auch diese Nutzung dem Kriterium einer zentralen Einrichtung der öffentlichen Verwaltung. Die genannten Bebauungspläne schließen großflächigen Einzelhandel aus, da sie außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen.

Von dieser Regelung abgesehen sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude entsprechend der angestrebten bauplanerischen Zielsetzung allgemein zulässig. Diese Nutzungen gliedern sich nahtlos in den umliegenden innerstädtischen Büro- und Dienstleistungsstandort sowie in die vorhandenen Kerngebietsfestsetzungen und die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ein.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ebenfalls mit der angestrebten Nutzungsmischung an diesem Standort vereinbar. Dazu zählen unterschiedliche Angebote wie ein geplantes Café im Bereich zur Uerdinger Straße oder das geplante Restaurant im rückwärtigen Bereich des Gebäudes mit dazugehörigen Außenflächen. Die geplanten gastronomischen Nutzungen können das Angebot sowohl für die Arbeitnehmenden im Plangebiet und im Umfeld als auch für Anwohnerinnen und Anwohner sinnvoll ergänzen.

Ein Hotel ist derzeit nicht konkret geplant, könnte aber im Kerngebiet untergebracht werden. Aufgrund der gewählten Verfahrensart gemäß § 13a BauGB sind Beherbergungsbetriebe nur mit weniger als 100 Betten beziehungsweise weniger als 80 Zimmern zulässig, da mit einer höheren Anzahl an zulässigen Betten/Zimmer Auswirkungen verbunden sein könnten, die der Einhaltung der Anwendungsvorschrift

im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB widersprechen. Aus verfahrensrechtlichen Gründen soll daher der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben mit mehr als 99 Betten oder 79 Zimmern erfolgen.

Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig und können im Kerngebiet untergebracht werden, ohne den Gebietscharakter negativ zu beeinflussen.

Auch die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind mit der angestrebten Nutzungsmischung am Standort vereinbar. Hierzu zählt beispielsweise die geplante Einrichtung eines Lese-Cafés im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhabende und Betriebsleitende allgemein zulässig. Diese Wohnungen müssen gegenüber dem Gewerbebetrieb, dem sie zugeordnet sind, in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und nur im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zulässig. Zudem erfolgt eine weitergehende Beschränkung auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 bis 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste sind nur in Form von Nachbarschaftsläden (Convenience Stores) bis maximal 400 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zulässig. Nachbarschaftsläden (Convenience Stores) sind ein im Rahmenplan Einzelhandel 2016 der Stadt Düsseldorf definierter Betriebstyp mit bis 400 m² Verkaufsfläche und Waren des täglichen Bedarfs. Überwiegend werden dort nahversorgungsrelevante Sortimente verkauft. Das Kernsortiment eines Nachbarschaftsladens umfasst Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen und Zeitschriften, Schnittblumen sowie Drogeriewaren.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO erfolgt einerseits, um die vorhandene Zentrenstruktur nicht zu schwächen, andererseits um das städtebauliche Konzept umzusetzen. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Stadtteilzentrums (siehe Kapitel 4.1). Gemäß Rahmenplan Einzelhandel 2016 sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs – und zentrenrelevanten Sortimenten nur in den Zentren angesiedelt werden. Nahversorger können auch außerhalb der zentralen Versorgungslagen entwickelt werden, sofern sie sich in einer städtebaulich

integrierten Lage mit einem hohen Wohnanteil befinden. Obwohl es sich um eine zentrale Lage im Sinne eines Dienstleistungsstandortes handelt, fehlt hier jedoch der Wohnanteil, um den Standort im Sinne des Rahmenplanes Einzelhandel 2016 als integriert zu betrachten. Die Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden (Convenience Stores) im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss ermöglicht allerdings eine unmittelbare Versorgung von Beschäftigten, Kundinnen und Kunden sowie Besucherinnen und Besuchern im Plangebiet ohne die zentralen Versorgungsbereiche zu schwächen.

Außerdem bilden Nachbarschaftsläden einen hier wünschenswerten städtebaulichen Typus von Einzelhandelsgeschäften, der im engen räumlichen Kontext mit sonstigen geplanten kleinteiligen Nutzungen im Erdgeschoss (Restaurant und Café) den kerngebietstypischen Nutzungsmix auf dieser Ebene fördert und eine Monostruktur vermeidet.

Des Weiteren folgt die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels auch dem Ziel 6.5.2 des Landesentwicklungsplans NRW (Nordrhein-Westfalen). Dieses Ziel besagt, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO erfolgt auch, um das städtebauliche Konzept der Entstehung eines Büro- und Dienstleistungsstandortes im Kontext der umfassenden städtebaulichen Neuordnung beidseits des Kennedydamms umzusetzen (siehe Kapitel 5.1). Aufgrund der zentralen Stadteingangssituation ist die Entwicklung städtebaulich von besonderer Bedeutung. Die bestehende Bebauung im Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits als Büroflächen für die im Gebäude ansässige Postfiliale genutzt. Sie nutzt die gute Erreichbarkeit durch die anliegenden Verkehrsachsen und ist andererseits für die dort ausgelösten Belastungen insbesondere durch den Verkehrslärm relativ unempfindlich. Die vorgesehene Bürobebauung im Plangebiet übernimmt hier auch eine Funktion als klassische Schnittstelle zwischen der lärmemittierenden Verkehrsachse Uerdinger Straße und den im Bereich des Quartiers „Westlich Kennedydamm“ geplanten Wohnquartieren. Bürogebäude sind gegenüber dem Verkehrslärm weniger empfindlich und leisten

durch ihre Abschirmung einen wertvollen Beitrag zum Lärmschutz von Wohnbebauung. In der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen weiterhin hoch. Da die im Plangebiet vorhandene ältere Bausubstanz nicht mehr dem Standard anspruchsvoller Büromieter genügt, soll die Revitalisierung der Fläche zur Stärkung und Modernisierung des Bürostandorts Düsseldorf genutzt werden.

Um das angestrebte Konzept eines Büro- und Dienstleistungsstandortes nicht zu schwächen, werden die Einzelhandelsnutzungen auf ein Maß beschränkt, die in das Gesamtkonzept passen und es sinnvoll ergänzen.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhabende und Betriebsleitende allgemein zulässig. Diese Wohnungen müssen gegenüber dem Gewerbebetrieb, dem sie zugeordnet sind, in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Bordelle und bordellartige Einrichtungen, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sind hier im Kerngebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig, um Störungen der Wohnbevölkerung insbesondere im Nachtzeitraum zu vermeiden. Aus denselben Gründen sind auch Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarstellungen, Sexshops mit oder ohne Darbietungen oder Einrichtungen, deren Zweck auf die Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem oder gewaltverherrlichendem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig. Eine solche Nutzung widerspricht dem Anspruch an einen hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandort. Die angestrebte repräsentative Wirkung sowohl für die Landeshauptstadt Düsseldorf als auch für im Plangebiet angesiedelte Unternehmen und deren Kundinnen und Kunden würde durch derartige Betriebe und Dienstleistungen beeinträchtigt. Auch die angestrebte harmonische Anbindung an die angrenzenden Wohnlagen verträgt sich nicht uneingeschränkt mit diesen Betrieben.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO mit Rücksicht auf die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Wohnbebauungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind dementsprechend nicht zulässig. Ebenso werden die Sonderfälle in Form von Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung ausgeschlossen.

Die in Kerngebieten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen, die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden

könnten, sind hier unzulässig. Mit Rücksicht auf die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Wohnbebauungen sollen zusätzliche Zielverkehre und durch diese Nutzungen im Umfeld zu erwartenden Immissionen ausgeschlossen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die die Baunutzungsverordnung für Kerngebiete im § 17 vorsieht und schöpft diese aus städtebaulichen Gründen an dieser stadträumlich prägnanten Stelle aus. So ist die GRZ mit 1,0 festgesetzt.

Die vollständige Inanspruchnahme des Grundstückes durch oberirdische bauliche Anlagen sowie Fußwegeerschließungen, Car-Sharing Stellplätze und deren Zufahrt, einer Vorfahrt sowie einer Tiefgarage und deren Zufahrt wird ermöglicht, um auf der begrenzten Fläche, entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet (siehe Kapitel 4.2, 4.3 und 5.3), einen bedeutsamen architektonischen Hochpunkt im Kontext der Entwicklung des Quartiers „Westlich Kennedydamm“ mit attraktiv gestalteten Freianlagen definieren zu können. Dem Plangebiet kommt mit seiner Lage an einem der Stadteingänge auf der östlichen Rheinseite eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Es ist prädestiniert für eine markante Bebauung und eine hochwertige Gestaltung der Freianlagen. Durch die geplante Positionierung des neuen Gebäudes auf dem Grundstück als Überbauung des Bestandes verbleiben Freiflächen sowohl an der Uerdinger Straße als auch im rückwärtigen Bereich des Grundstückes, die mittels eines Freianlagenkonzeptes (Kraft.Raum., Februar 2024) qualifiziert wurden (siehe Kapitel 5.5). Diese Flächen sollen attraktiv gestaltet werden und den Nutzerinnen und Nutzern sowie Besucherinnen und Besuchern zum Verweilen und zum Aufenthalt, u.a. im Zusammenhang mit möglicher Außengastronomie, zur Verfügung stehen. Bäume sollen nach Möglichkeit mit Erdanschluss gepflanzt werden. Es wird zudem eine Fläche für eine öffentliche Fußwegeverbindung entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, um die Vernetzung mit dem Quartier „Westlich Kennedydamm“ perspektivisch zu ermöglichen. Insgesamt wird somit eine angemessene Bebauung und Gestaltung der Freiflächen mit einem modernen urbanen Charakter ermöglicht.

Um auf der begrenzten Fläche des Plangebietes eine attraktive Gestaltung der Freianlagen gewährleisten zu können, ermöglicht die Festsetzung einer GRZ von 1,0 auch die Unterbauung des Plangebietes durch eine Tiefgarage sowie die Errichtung

deren Zufahrt. Auf diese Weise können notwendige Stellplätze unterirdisch nachgewiesen und die begrenzten oberirdischen Freiflächen von diesen freigehalten und für den Aufenthalt gestaltet werden.

Darüber hinaus ermöglicht die festgesetzte GRZ von 1,0 die Errichtung oberirdischer Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie einer Vorfahrt. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes ist hierfür eine vollständige Ausschöpfung der Grundfläche erforderlich. Die oberirdischen Stellplätze werden mittels der Festsetzung Nr. 2 auf maximal 3 Stück im Bereich an der Uerdinger Straße beschränkt. Sie sollen für das Car-Sharing zur Verfügung stehen. Um dieses alternative Mobilitätsangebot möglichst barrierearm gestalten zu können, ermöglicht der Bebauungsplan die Anordnung der Stellplätze im oberirdischen Bereich. Auf diese Weise kann das Angebot gut sichtbar positioniert und erreicht werden. Die geplante Vorfahrt soll sowohl Besucherinnen und Besuchern ein angenehmes Ankommen am Gebäude ermöglichen, als auch für die Abwicklung notwendiger Lieferverkehre z. B. der gastronomischen Einrichtungen zur Verfügung stehen.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird abgesehen. Rein rechnerisch überschreitet die aus der stadträumlichen Konzeption und der Stärkung der Nutzungen standortangemessene Kubatur der Hochhausentwicklung die Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 Spalte 3 für Kerngebiete der BauNVO. Diese ließe bei vollständiger Ausschöpfung der GRZ lediglich eine circa dreigeschossige Bebauung zu. Die festgesetzten Anzahlen der Vollgeschosse mit 14 für die höchste Kubatur sowie 12, 11 und 5 für die weiteren Kubaturen ermöglichen eine deutlich höhere Flächenausnutzung, die aus den oben bereits angeführten städtebaulichen Gründen (siehe Kapitel 4.2, 4.3 und 5.3) an diesem Standort bewusst gewählt und gewünscht ist und durch den Hochhausbeirat (siehe Kapitel 5.2) bestätigt wurde.

Überschreitung der Orientierungswerte

Die gemäß § 17 BauNVO bestehenden Orientierungswerte für die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Da die Überschreitung durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, wird eine Überschreitung als angemessen angesehen.

Folgende städtebauliche Gründe erfordern diese Überschreitung und die stadträumlich gebotene Verdichtung:

- Die städtebauliche Entwicklung rund um den Kennedydamm als Büroentlastungsstandort für die Innenstadt übernimmt eine wichtige Funktion zur Deckung des Bedarfs an Büroarbeitsplätzen in der Landeshauptstadt Düsseldorf, der trotz der Veränderungen durch die Pandemiesituation weiterhin hoch ist.
- Der Hochhausrahmenplan 2022 definiert den als „Cluster“ vorgeprägten Standort „Kennedydamm“ als einen weiterhin attraktiven Standort für Hochhäuser mit Entwicklungspotential und stellt das Plangebiet als einen gesicherten Standort für eine hochbauliche Entwicklung dar. Der Standort entspricht somit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung einer Konzentration von Hochhäusern für diesen innerstädtischen Bereich.
- Der geplante Hochpunkt akzentuiert den Stadteingang auf der östlichen Rheinseite, ergänzt mit seiner prägnanten Architektur die Vielfalt der Hochhausfamilie des Bürostandorts rund um den Kennedydamm und fördert seine Wertigkeit und Attraktivität.

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die Dichteüberhöhung auszugleichen, sodass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden:

- Durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze wird perspektivisch eine fußläufige Vernetzung mit dem Quartier „Westlich Kennedydamm“ ermöglicht. Es kann somit Anschluss an die dortigen Grün- und Freiräume geschaffen werden. Aus dem Quartier „Westlich Kennedydamm“ kommend kann wiederum Anschluss an die Grünstrukturen im Norden, z. B. an den Entwicklungsbereich „Nordfriedhof“ geschaffen werden.
- Aufgrund der kompakten Gebäudeform eines Hochhauses und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage verbleiben Freiflächen für eine qualitativ hochwertige Gestaltung und Begrünung innerhalb des Plangebietes.
- Die intensive Begrünung unterirdischer, nicht überbauter Gebäudeteile, durch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie eine intensive Dachbegrünung und die Begrünung von Teilen der Fassade des Bestandsgebäudes werden im Bebauungsplan gesichert. Durch die Realisierung der Bebauung wird eine qualitativ höherwertige Begrünung erzielt, als im Bestand realisiert worden ist und aufgrund des bisherigen Planungsrechts erforderlich war.
- Die Dachflächen werden nicht nur intensiv begrünt, sondern auch teilweise als Dachgärten zur Nutzung durch Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im

Plangebiet gestaltet. Eine entsprechende Planung wurde im Zuge des Freianlagenkonzeptes (Kraft.Raum., Februar 2024) erarbeitet.

Zahl der Vollgeschosse

Dem Entwurf, welcher vom Hochhausbeirat der Landeshauptstadt Düsseldorf in seiner Sitzung am 15.09.2020 in das Bebauungsplanverfahren empfohlen wurde (siehe Kapitel 5.2), folgend, werden für die vier Scheiben jeweils separat die geplanten Vollgeschosse als maximale Anzahl entsprechend festgesetzt. Auf diese Weise kann das im Entwurf kommunizierte Erscheinungsbild des Gebäudes mit der beabsichtigten Höhenstaffelung, die sich sowohl zur Uerdinger Straße als auch in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks in Richtung Südosten abstuft, im Bebauungsplan gesichert werden. Für die höchste Scheibe (an zweiter Position von der Uerdinger Straße aus) erfolgt eine Festsetzung von maximal 14 Vollgeschossen, für die vorderste Scheibe an der Uerdinger Straße von 12 Vollgeschossen, für die dritte Scheibe von 11 Vollgeschossen sowie für die hinterste Scheibe im rückwärtigen Bereich des Grundstückes von 5 Vollgeschossen. Die Höhenentwicklung des unter der geplanten Überbauung hervorragenden Bestandsgebäudes wird mittels der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (siehe unten) gesteuert. Von der Festsetzung einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird für diesen umbauten Gebäudeteil abgesehen.


Höhe der baulichen Anlagen

Maximale Gebäudehöhen (GHmax)

Unter Berücksichtigung der Beratungen im Hochhausbeirat der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie der beschlossenen Leitsätze aus dem Workshopverfahren „Westlich Kennedydamm“ wurde eine sich in die Stadtsilhouette einfügende Höhenentwicklung erarbeitet. Sie trägt der vorhandenen Lage des Plangebietes am Stadteingang auf der östlichen Rheinseite Rechnung, ordnet sich der hochbaulichen Entwicklung entlang des Kennedydamms jedoch deutlich unter und fungiert als Auftakt für die Hochhauskulisse rund um den Kennedydamm.

Dem Entwurf, welcher vom Hochhausbeirat der Landeshauptstadt Düsseldorf in seiner o.g. Sitzung in das Bebauungsplanverfahren empfohlen wurde (siehe Kapitel 5.2), folgend, werden für die vier Scheiben jeweils separat die maximalen Gebäudehöhen entsprechend festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können der Planzeichnung entnommen werden und dürfen weder durch die Attika noch durch den höchsten Punkt der Dachhaut überschritten werden. Auf diese Weise kann das im Entwurf kommunizierte Erscheinungsbild des Gebäudes

mit der beabsichtigten Höhenstaffelung, die sich sowohl zur Uerdinger Straße als auch in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks in Richtung Südosten abstuft, im Bebauungsplan gesichert werden. Die maximalen Gebäudehöhen werden der Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse (siehe oben) entsprechend und unter Berücksichtigung eines addierten Puffers für bauliche Toleranzen festgesetzt. Es wird eine maximale Gebäudehöhe für die höchste Scheibe (an zweiter Position von der Uerdinger Straße aus) von 91,6 m über Normalhöhennull (NHN) (entspricht 53,6 m über Grund), 84,6 m über NHN (entspricht 46,6 m über Grund) für die vorderste Scheibe an der Uerdinger Straße, 81,1 m über NHN (entspricht 43,1 m über Grund) für die dritte Scheibe sowie 60,1 m über NHN (entspricht 22,1 m über Grund) für die hinterste Scheibe im rückwärtigen Bereich des Grundstückes festgesetzt. Für den bestehenden Baukörper der alten Postfiliale, welcher mit Ausnahme der Dachkonstruktion erhalten und überbaut werden soll, wird im Bereich, wo der Bestand unter dem Neubau hervorragen soll, eine maximale Gebäudehöhe von 52,6 m über NHN (entspricht 14,6 m über Grund) festgesetzt. Dies entspricht der Höhe des Bestandsgebäudes ohne die Dachkonstruktion addiert mit einem Puffer zur Berücksichtigung baulicher Toleranzen. Geplante Hochhäuser müssen gemäß den beschlossenen Leitsätzen aus dem Workshopverfahren „Westlich Kennedydamm“ von 2019 die quartiers- oder stadtbedeutsamen Strukturen wie öffentliche Plätze, Knotenpunkte und Hauptstraßen stärken. Das vorliegende städtebauliche Konzept setzt diese städtebauliche Leitidee konsequent um. Durch die Verdichtung von baulicher Nutzung wird zudem, bezogen auf das Verhältnis von Nutzfläche in den Gebäuden und in Anspruch genommener Grundstücksfläche, entsprechend der Zielsetzungen der Stadtentwicklung eine räumlich und ökologisch sinnvolle Innenentwicklung gefördert.

Aufgrund der städtebaulich gewünschten und technisch notwendigen Integration der bestehenden Bausubstanz in die Planung und damit einhergehenden Zwängen bezüglich der Lage der geplanten Überbauung auf dem Grundstück krägt die vorderste Scheibe geringfügig über die Uerdinger Straße aus (siehe auch Kapitel 6.3). Das Gebäude soll ab dem 2. Obergeschoss in einer Höhe von mindestens 45,0 m über NHN (entspricht 7,0 m über Grund) auskragen, sodass keine Beeinträchtigung der Verkehrsfunktionen zu erwarten ist. Um diese Höhe im Bebauungsplan zu sichern, wird für den mit  bezeichneten Bereich der Auskrägung über die Uerdinger Straße eine entsprechende lichte Höhe als Mindestmaß von 45,0 m über NHN im Bebauungsplan festgesetzt.

Technikaufbauten und sonstige Dachaufbauten

Treppenträume und Fahrstuhlschächte sowie technische Aufbauten dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 4,0 m überschreiten. Auf diese Weise wird gesichert, dass keine technischen Aufbauten über Treppenträume oder Fahrstuhlschächte hinausragen und das architektonische Bild stören könnten. Hinsichtlich technischer Anlagen zur Fenster- und Fassadenreinigung ist die Höhe der Anlage maßgebend, wenn sie nicht in Betrieb ist. Die Grundfläche der technischen Aufbauten darf zudem 30 % der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten. Somit wird ein entsprechender Anteil der Dachfläche für andere Nutzungen wie begehbare Terrassen und zur Begrünung gesichert.

Anlagen für die Gewinnung von regenerativer Energie (Photovoltaik, Solarthermie, etc.) dürfen die jeweilige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überragen. Sie sind dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurück zu setzen, um aus dem öffentlichen Raum nicht wahrnehmbar zu sein. Für Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung gilt zudem die Flächenbegrenzung für sonstige technische Aufbauten von 30 % nicht. Durch das Entfallen der Flächenbegrenzung kann die Entwicklung zur politisch gewollten Energiewende unterstützt werden.

Es wird zudem festgesetzt, dass Absturzsicherungen, die als Windschutzwände fungieren, die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten dürfen. Für das Bauvorhaben wurde eine Windkomfortuntersuchung (Peutz, Februar 2022, siehe auch Kapitel 6.14) erstellt, in deren Rahmen ein Konzept entwickelt wurde, wie die angestrebte Nutzung der Dachflächen durch die Beschäftigten und ggf. Gäste auch in Bereichen umgesetzt werden kann, die ohne Schutzmaßnahmen einen zu geringen Windkomfort für eine Aufenthaltsnutzung aufweisen würden. Die Festsetzung schafft auf Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen, um dieses Konzept umsetzen zu können.

Sonstige Absturzsicherungen begehrter Dachterrassen und sonstiger Dachflächen, die zu bestimmten Zwecken betreten werden müssen, dürfen auf allen Dachflächen im Plangebiet die jeweilige festgesetzte Gebäudehöhe um das bauordnungsrechtlich erforderliche Maß überschreiten. Damit können auf geeigneten Dachflächen attraktive Freiräume gestaltet und den Beschäftigten und ggf. Gästen zum Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden.

6.3 Bauweise

Baugrenzen

Die Abgrenzung des Fußabdrucks des geplanten Gebäudes erfolgt entsprechend des Entwurfes, welcher vom Hochhausbeirat der Landeshauptstadt Düsseldorf in seiner Sitzung am 15.09.2020 in das Bebauungsplanverfahren empfohlen wurde (siehe Kapitel 5.2), durch Baugrenzen. Die besondere Formgebung in der Vertikalen der 4 Scheiben wird über weitere Festsetzungen zur Höhe des Gebäudes (siehe Kapitel 6.2) gesichert. Aufgrund der städtebaulich gewünschten und technisch notwendigen Integration der bestehenden Bausubstanz in die Planung und damit einhergehenden Zwängen bezüglich der Lage der geplanten Überbauung auf dem Grundstück befindet sich die nordwestliche Ecke der Außenwand der vordersten Scheibe ab dem 2. Obergeschoss jenseits der Grundstücksgrenze des Bauvorhabens. Die hiernach festzusetzenden Baugrenzen fallen daher in geringem Umfang auf öffentliche Verkehrsflächen und bestimmen insoweit nicht die überbaubare Grundstücksfläche des eigentlichen Vorhabengrundstücks. Grundsätzlich kann eine Baugrenze auch auf einer öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt werden, wenn dadurch die Zweckbestimmung nicht beeinträchtigt wird. Davon soll hier im Sinne einer abschließenden planerischen Regelung Gebrauch gemacht und gemäß § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB ein Überbau in ausreichender Höhe oberhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt werden. Das Gebäude soll in einer Höhe von mindestens 45,0 m über NHN (entspricht 7,0 m über Grund) über die Verkehrsfläche auskragen, sodass keine Beeinträchtigung der Verkehrsfunktion zu erwarten ist. Die Höhe wird mittels der Festsetzung einer entsprechenden lichten Höhe als Mindestwert für den Bereich der Auskrragung im Bebauungsplan gesichert (siehe Kapitel 6.2). Die Auskrragung hat eine Tiefe von maximal 2,6 m über der öffentlichen Verkehrsfläche der Uerdinger Straße.

Für den Lastabtrag der auskragenden Scheibe ist die Anordnung mehrerer zum Gebäude hin diagonal verlaufender Stützen notwendig. Um die Zulässigkeit der Errichtung dieser Stützen zu sichern, wird die überbaubare Fläche der auskragenden Scheibe im Bebauungsplan als Durchfahrt festgesetzt.

Unterirdische Baugrenzen

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der überbaubaren Grundstücksfläche ist es notwendig, einige Gebäudefunktionen in den Untergeschossen unterzubringen. Neben den bestehenden Telekommunikationsnutzungen, die erhalten bleiben sollen, soll u. a. zudem eine Tiefgarage errichtet werden, um die begrenzten oberirdischen Freiflächen von

ruhendem Verkehr frei zu halten und für den Aufenthalt entsprechend gestalten und nutzen zu können. Da die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in den Untergeschossen nicht genügend Raum für die Unterbringung der notwendigen Gebäudefunktionen sowie einer Tiefgarage mit der gewünschten Anzahl an Stellplätzen bietet, wird eine unterirdische Baugrenze festgesetzt.

Stellplätze und Garagen, Bereiche für Ein- und Ausfahrt

Stellplätze sind weitgehend nur in Tiefgaragen zulässig, um die begrenzten oberirdischen Freiflächen von ruhendem Verkehr frei zu halten und sie für den Aufenthalt ansprechend gestalten und nutzen zu können.

Eine Ausnahme wird für maximal drei oberirdische Stellplätze formuliert, welche sich in dem mit St bezeichneten Bereich befinden müssen. Hierbei handelt es sich um eine Fläche an der Uerdinger Straße im Bereich der geplanten Vorfahrt. Die Stellplätze sollen für das Car-Sharing zur Verfügung stehen. Um dieses alternative Mobilitätsangebot möglichst barrierearm gestalten zu können, ermöglicht der Bebauungsplan die Anordnung der Stellplätze im oberirdischen Bereich. Auf diese Weise kann das Angebot zudem gut sichtbar und erreichbar positioniert und ein Beitrag zur Mobilitätswende geleistet werden.



Um die sowohl städtebaulich hinsichtlich verschiedener Parameter (siehe Kapitel 5.6) als auch verkehrstechnisch (siehe Kapitel 5.6.1) untersuchte Lage der Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage im Bebauungsplan zu sichern, wird ein entsprechender Bereich für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Rampe ist als einspurige Rampe mit Ampelsystem konzipiert, da aufgrund der Flächenausdehnung einer zweispurigen Rampe nicht mehr genügend Fläche für die angedachte Fußwegeverbindung in das Quartier bleiben würde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung an der Uerdinger Straße ist nur ein Rechtsabbiegen in und aus der geplanten Tiefgaragenzufahrt möglich.

Der festgesetzte Bereich für Ein- und Ausfahrten deckt auch den Einfahrtsbereich der geplanten Vorfahrt vor dem Gebäude ab. Die Vorfahrt soll sowohl Besucherinnen und Besuchern ein angenehmes Ankommen am Gebäude ermöglichen, als auch für die Abwicklung notwendiger Lieferverkehre z. B. der gastronomischen Einrichtungen zur Verfügung stehen. Der Einfahrtsbereich der Vorfahrt soll baulich von der südwestlich gelegenen Tiefgaragenzu- und -ausfahrt getrennt werden, um Kollisionen zwischen dem ausfahrenden Tiefgaragenverkehr und dem auf die Vorfahrt einfahrenden Verkehr zu vermeiden. Um auch den Ausfahrtsbereich der Vorfahrt im

Bebauungsplan zu sichern, ist weiter nördlich ein entsprechender Bereich für eine Ausfahrt auf die Uerdinger Straße festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Es wird festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine nicht mehr als 2,0 m vor die nordöstliche Außenwand vortretende Drehtrommeltür ausnahmsweise zulässig ist, um eine gut sichtbare Eingangssituation zum Gebäude schaffen zu können. Aufgrund der geplanten Lage des Haupteingangs seitlich am Gebäude ist ein maßvolles Hervortreten des Eingangs aus der Fassade städtebaulich wünschenswert, um die Eingangssituation zu betonen und somit für eine klare Adressbildung des Gebäudes zu sorgen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind innerhalb der mit  bezeichneten Grundstücksflächen überdachte Hauseingänge ausnahmsweise zulässig. Wie bei dem Hervortreten der Drehtrommeltür soll auch diese Festsetzung eine Betonung des Eingangs und somit eine eindeutige Adressbildung des Gebäudes ermöglichen. Um ihren räumlichen Eindruck auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, wird die Flächenausdehnung der überdachten Hauseingänge auf die mit  bezeichneten Grundstücksflächen begrenzt.

Um dem Bauherrn – im Rahmen des städtebaulich Vertretbaren – Freiheiten bei der Ausführung zu gewähren, sind weiterhin nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortretende statisch-konstruktive Bauteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

Im Norden werden die Flächen der Uerdinger Straße innerhalb des Geltungsbereiches ihrer Nutzung entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Überbauung der Uerdinger Straße ist erst ab einer Höhe von 45,0 m über NHN (entspricht 7,0 m über Grund) zulässig und wird im Bebauungsplan entsprechend gesichert (siehe Kapitel 6.2). Auf diese Weise sind keine Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs zu erwarten.

Darüber hinaus wird entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Fußweg“ mit einer durchlaufenden Breite von 3,0 m festgesetzt. Die Festsetzung dieser Fläche sichert perspektivisch die Möglichkeit das Plangebiet sowie die Quartiere nördlich der Uerdinger Straße mit

dem südlich gelegenen Quartier „Westlich Kennedydamm“ zu vernetzen. Eine solche Vernetzung wäre städtebaulich sehr wünschenswert und würde die Durchlässigkeit des Quartiers für Zufußgehende deutlich erhöhen. Um die perspektivische Anbindung im Süden flexibel ermöglichen zu können, grenzt die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche an alle dort gelegenen Flurstücke (Flurstück 95, 650 und 737 der Flur 001, Gemarkung Derendorf).

6.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Eine ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt daher nicht. Die abwassertechnische Erschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen gesichert.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme ist aus den im Umfeld liegenden Versorgungsleitungen und -anlagen grundsätzlich möglich.

Im Keller des Bestandsgebäudes selbst befinden sich Telekommunikationsanlagen, die während und nach den Baumaßnahmen erhalten bleiben sollen.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vermeidung von Vogelschlag

Um das Risiko der signifikanten Erhöhung von Vogelkollisionen an Glas- und Spiegelglasbauteilen zu minimieren, sind i.S.d. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vorsorglich Maßnahmen nach dem jeweils bei Eingang des Bauantrages vorliegenden Stand der Technik zu treffen. Zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos ist der von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebene Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) zu beachten.

Sofern zusammenhängende Glas- und Fassadenflächen, wie beispielsweise nebeneinanderliegende Bürofenster, Terrassentüren und/oder spiegelnde, transparente und reflektierende Fassaden vorgesehen sind, die geeignet sind, Vögeln eine nicht vorhandene Durchflugsmöglichkeit zu suggerieren (z. B. durch die Spiegelung von Gehölzstrukturen, Wasserflächen, freiem Himmel), sind vorsorglich Maßnahmen nach dem jeweils bei Eingang des Bauantrages vorliegenden Stand der Technik zu treffen.

Bei den Glas- und Fassadenelementen ist der Außenreflexionsgrad grundsätzlich auf max. 15 % zu beschränken. Außerdem sind Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogelauge sichtbar zu machen

und die nachweislich das Vogelschlagrisiko auf unter 10% reduzieren. Dies können beispielsweise transluzente, mattierte, bombierte o-der strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, die Gliederung der Fassade oder ein mehrschichtiger Fassadenaufbau sein. Geeignete Materialien werden im von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebenen Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) benannt. Es können auch andere Materialien verwendet werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Artenschutz nachgewiesen wird, dass mit diesen die beschriebenen Anforderungen an die Vermeidung von Vogelschlag erreicht werden können.

Ein mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmen- und Monitoringkonzept ist vorzulegen.

6.7 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (Kölner Büro für Faunistik, April 2022) erstellt.

6.7.1 Vögel

Für den Wirkraum des Bauvorhabens wird unter Beachtung des Lebensraumangebotes ein Vorkommen der 3 planungsrelevanten Vogelarten Mehlschwalbe, Mäusebussard und Star als potenziell möglich erachtet. Sie werden jedoch lediglich als potenzielle Gastvögel eingestuft. Es treten daher keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben für die genannten Vogelarten ein. Im Vorhabensbereich ist zudem mit Brutvorkommen verschiedener nicht-planungsrelevanter Brutvogelarten zu rechnen. Da das Verbot eingriffsbedingter Tötungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auch für diese Arten gilt, sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung der Individuen und Entwicklungsstadien erforderlich (Ausschlusszeit für Eingriffe in mögliche Brutbereiche und Maßnahmen einer Gefährdung von Individuen durch Vogelschlag).

6.7.2 Fledermäuse

Für den Wirkraum des Bauvorhabens ist das Vorkommen der planungsrelevanten Arten Abendsegler, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus gemäß entsprechendem Messtischblatt theoretisch möglich.

Der Abendsegler wird lediglich als potenzieller Nahrungsgast im Plangebiet eingestuft. Aufgrund des Mangels an als Lebensraum geeigneter Gewässer im Vorhabensbereich und in seiner direkten Umgebung, kann das Vorkommen der Wasserfledermaus ausgeschlossen werden. Für die Zwergfledermaus konnten

potenzielle Einzelquartiermöglichkeiten im Dachbereich des bestehenden Gebäudes festgestellt werden. Da die Einzelquartiermöglichkeiten für die Zwergfledermaus im vorliegenden Fall jedoch gering sind, werden für die Art geeignete Vermeidungsmaßnahmen beschrieben, um eine Betroffenheit von anwesenden Individuen zu vermeiden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden für diese Art nicht notwendig.

6.7.3 Amphibien

Ein Auftreten der in den betroffenen Messtischblättern angegebenen weiteren Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kann für die Arten Kleiner Wasserfrosch und Kreuzkröte aufgrund des Mangels an geeigneter Laichhabitate sowie erreichbarer Landhabitate und Wanderkorridore ausgeschlossen werden.

6.7.4 Vermeidungsmaßnahmen

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen sind fachgerecht umzusetzen und wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zeitliche Begrenzung der Abriss-, Umbau- und Rodungsarbeiten (V1): Der Abriss von Gebäudeteilen und die Inanspruchnahme der Vegetation (Baum-, Strauchbestände, Verbuschung, Krautschicht) haben außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere) und der Aktivitätsphase der Zwergfledermaus zu erfolgen. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel sowie von Jungtieren vermieden. Die folgenden zwei Zeiträume sind hierbei einzuhalten:

- Beseitigung der Vegetation: Die Beseitigung der Vegetation ist außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September, und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten, durchzuführen. Dies gilt sowohl für die Rodung oder den Rückschnitt von Bäumen als auch für die Entfernung von Fassadenbegrünungen.
- Abrissarbeiten: Die Maßnahmen zum Gebäudeabriss bzw. -umbau sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 31. Oktober, und damit außerhalb der Aktivitätszeit der Zwergfledermaus, durchzuführen.

Durch die zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen sowie Entwicklungsstadien) für wildlebende Vögel und Fledermäuse eintritt.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der genannten Sperrzeiten unbedingt notwendig sein, sind Brutvorkommen von Vögeln oder Ansiedlungen von Fledermäusen in Einzelquartieren im Dachübergangsbereich potenziell möglich. In diesem Fall ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Bei Feststellung von Vogel- und Fledermausvorkommen sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Minimierung bau- und anlagebedingter Inanspruchnahme von Gehölzen (V2): Bau- und anlagebedingte Eingriffe in bzw. Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen im Vorhabengebiet sollten minimiert werden. Dies gilt insbesondere für ältere Laub- und Höhlenbäume. Es sollte darauf geachtet werden, dass diese im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Generell sollen baubedingte Flächenbeanspruchungen, Beschädigungen von Lebensräumen bzw. Strukturen (insbesondere Gehölze) durch Bauarbeiten (z.B. Verdichtungen des Untergrundes, Befahren des Wurzelbereichs von Gehölzen oder Beschädigungen oberirdischer Pflanzenteile) auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Eine Flächeninanspruchnahme, die über die bereits dargestellte Vorhabenfläche hinausgeht, wird so vermieden.

Kollisionsschutz (V3): Um die Gefahr von Vogelschlag zu reduzieren, sind vorsorgende Maßnahmen nach dem jeweils bei Eingang des Bauantrages vorliegenden Stand der Technik zu treffen. Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes (siehe Kapitel 6.9).

Zusammenfassend kommt die Artenschutzprüfung zu dem Schluss, dass unter Beachtung und rechtzeitiger Durchführung der oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sowie der festgesetzten Maßnahme zum Kollisionsschutz (siehe Kapitel 6.7) ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

6.8 Grünplanerische Inhalte

Das Plangebiet ist im Bestand bereits zum großen Teil bebaut und fast vollständig versiegelt. Im Rahmen der Überplanung der Fläche wurde ein Freiraumkonzept (Kraft.Raum., Februar 2024) erstellt, welches in Teilen die Entsiegelung des Grundstücks vorsieht, sodass es nach Umsetzung der Planung einen größeren Anteil an unversiegelten Freiflächen geben soll als im Bestand.

Im Sinne der doppelten Innenentwicklung als Leitbild des Klimaanpassungskonzeptes der Landeshauptstadt Düsseldorf wird die bauliche Verdichtung ebenfalls begleitet

durch eine Erhöhung des Grünvolumens. Dazu wird die Begrünung von Dächern, Fassaden und unterbauten Flächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese Begrünungsmaßnahmen entfalten günstige Auswirkungen für die Schutzgüter Klima, Wasser, Luft, Tiere, Pflanzen sowie des Ortsbildes. Insbesondere die Dachbegrünung und Fassadenbegrünung tragen mit ihrer zusätzlichen Verdunstung und der Speicherung von Regenwasser ausgleichend zum Lokalklima bei. Durch die zusätzliche Vegetation profitiert sowohl die Artenvielfalt als auch der Mensch selbst, indem eine zusätzliche Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub zu erwarten ist.

Dachbegrünungen

Zur Verminderung der Aufheizung von Gebäuden, zur Speicherung des Niederschlagswassers sowie zur Verbesserung des Kleinklimas sind auf den Dachflächen innerhalb der mit maximal 12, 11 und 5 Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 190 Quadratmeter mit einer standortgerechten strukturreichen Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Um die Begrünung und Bepflanzung dauerhaft zu sichern, ist ein nach FLL-Richtlinien (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) geeignetes Substrat mit mindestens 50 cm Aufbauhöhe zuzüglich Drainage zu verwenden. Damit kann die ökologische Funktion der Dachflächen aufgewertet und eine hohe Aufenthaltsqualität auf den Dächern erzielt werden. Zudem wird mit dieser Festsetzung ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Auf den Dachflächen innerhalb der mit maximal 14 Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind insgesamt mindestens 160 Quadratmeter mit einer standortgerechten strukturreichen Vegetation zu begrünen. Die Vegetationstragschicht wird abweichend von Standard-Festsetzungen der Landeshauptstadt Düsseldorf mit mindestens 35 cm Stärke festgesetzt, um in diesem Bereich eine größere Fläche Dachbegrünung unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen realisieren zu können. Eine Erhöhung des Dachaufbaus unter Beibehaltung der begrüneten Dachfläche kollidiert mit den bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen, sodass diese nicht mehr eingehalten werden würden. Ein nachzuweisender Substrataufbau von 50 cm Stärke würde dazu führen, dass die Attika zurückgestaffelt werden müsste. Aus einer vergleichenden Bilanzierung der beiden Varianten resultiert, dass die mit dem Fachamt abgestimmte Vorgehensweise mehr begrünbare Dachfläche ermöglicht. Auch die Verringerung der Höhe der Regelgeschosse ist keine Option, da diese mit 3,50 m planerisch bereits minimiert angenommen sind. Gemäß

Arbeitsstättenrichtlinie muss eine lichte Raumhöhe von 3,0 m nachgewiesen werden. Es verbleiben demnach 50 Zentimeter, die für Konstruktions- und Technikaufbauten benötigt werden.

Die Festsetzung der Werte von 190 Quadratmetern Dachbegrünung mit einer Substrataufbauhöhe von mindestens 50 cm und von 160 Quadratmetern mit einer Substrataufbauhöhe von mindestens 35 cm wurde im Rahmen des Freiraumkonzeptes (Kraft.Raum., Februar 2024) validiert.

Um die Begrünung und Bepflanzung dauerhaft erhalten zu können, wird zudem festgesetzt, dass für Baumpflanzungen die Stärke der Substratschicht auf mindestens 100 Zentimeter (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen ist und das durchwurzelbare Substratvolumen mindestens 30 Kubikmeter je Baumstandort betragen muss. Damit kann die ökologische Funktion dieser Flächen aufgewertet und eine hohe Freiraumqualität für Beschäftigte, Besucherinnen und Besucher sowie Anwohnerinnen und Anwohner erzielt werden.

Begrünung von unterirdischen Gebäudeteilen

Zur Stärkung des durchgrünten Charakters des Plangebietes, zur Verminderung der Aufheizung von befestigten Flächen, zur Speicherung des Niederschlagswassers sowie zur Verbesserung des Kleinklimas ist auf unterirdischen Gebäudeteilen – mit Ausnahme von Erschließungs- und Terrassenflächen – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 Zentimeter starken Substratschicht über einer Drainschicht fachgerecht herzustellen und intensiv zu begrünen.

Um die Begrünung und Bepflanzung dauerhaft erhalten zu können, ist für Baumpflanzungen die Stärke der Substratschicht auf mindestens 130 Zentimeter (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen außerdem muss das durchwurzelbare Substratvolumen mindestens 50 Kubikmeter je Baumstandort betragen. Damit kann die ökologische Funktion dieser Flächen aufgewertet und eine hohe Freiraumqualität für Beschäftigte, Besucherinnen und Besucher sowie Anwohnerinnen und Anwohner erzielt werden.

Baumpflanzungen

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 3 Baumpflanzungen 2. Ordnung und mindestens 3 Baumpflanzungen 3. Ordnung innerhalb der nicht unterbauten Grundstücksfläche sowie mindestens 2 Baumpflanzungen 2. Ordnung und mindestens 6 Baumpflanzungen 3. Ordnung innerhalb der unterbauten Grundstücksfläche vorzunehmen. Es sind zudem 7 Baumpflanzungen 3. Ordnung auf den Dachflächen vorzunehmen. Damit kann durch die zur Neubebauung der Flächen

innerhalb des Plangebietes voraussichtlich entfallenden 10 satzungsgeschützten Bäume zum großen Teil ein Ausgleich geschaffen werden.

Aufgrund der geringen Flächenausdehnung des Grundstückes kann die geplante und städtebaulich wünschenswerte Tiefgarage nur so tief unter der Erdoberfläche liegen, wie zwingend notwendig, da kein Spielraum für längere Erschließungsrampen (siehe auch Kapitel 6.9 „Begrünung von unterirdischen Gebäudeteilen“) besteht. Aus diesem Grund kann der gemäß Nr. 6.2 der textlichen Festsetzungen festgesetzte erhöhte Substrataufbau für Baumpflanzungen von 130 Zentimeter (zuzüglich Drainschicht) für 3 der festgesetzten mindestens 6 Baumpflanzungen 3. Ordnung innerhalb unterbauter Grundstücksbereiche nicht nachgewiesen werden. Um die Baumpflanzungen trotzdem im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zu sichern, wird eine Ausnahme für die betreffenden Bäume formuliert. Die entsprechenden Bäume können abweichend von Nr. 6.2 der textlichen Festsetzungen mit einer Stärke der Substratschicht von mindestens 80 Zentimeter (zuzüglich Drainschicht) und einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 50 Kubikmeter je Baumstandort errichtet werden. Da das Substratvolumen von 50 Kubikmeter trotzdem nachgewiesen werden kann, bestehen aus grünplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Festsetzung einer verringerten Substrataufbauhöhe.

Fassadenbegrünung

Die mit TTTT bezeichneten Außenwände sind im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss des Bestandsgebäudes insgesamt mit mindestens 500 Quadratmeter Fassadenbegrünungen aus standortgerechten Bepflanzungen zu begrünen.

Die Festsetzung des Wertes von 500 Quadratmetern wurde im Rahmen des Freiraumkonzeptes (Kraft.Raum., Februar 2024) validiert.

Die Festsetzung zur Begrünung der Fassade trägt dazu bei, dem Plangebiet einen durchgrüneten Charakter zu verleihen, Aufheizungen der Fassade zu mindern, Niederschlagswasser zu speichern sowie das Kleinklima zu verbessern. Sie ist zudem ein wichtiges Gestaltungselement der Vorplatzsituation an der Uerdinger Straße, der aufgrund der repräsentativen Lage eine besondere Bedeutung zukommt.

Um die Begrünung und Bepflanzung dauerhaft zu sichern, wird festgesetzt, dass alle Begrünungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall oder begründeter Entfernung zu ersetzen bzw. nach den Vorschriften neu anzulegen sind.

6.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt (Peutz Consult GmbH, März 2023). Im Zuge dessen wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und die vom Plangebiet ausgehenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ermittelt und beurteilt. (Als Grundlage wurde ein bereits vorhandenes Berechnungsmodell des Gebiets verwendet, wodurch einige Bahntrassen, die im Übersichtslegeplan nicht zu sehen sind und auch keinen immissionsrelevanten Einfluss haben, im Gutachten genannt werden.)

Schalldämmmaße für Außenbauteile

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bzw. bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ist nach DIN 4109 bei der Ausführungsplanung der maßgebliche Außenlärmpegel heranzuziehen, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurde, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Lärmsituation vorliegen. Als Mindestanforderung ist hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

Verkehrslärm – passive Schallschutzmaßnahmen

Der Straßenverkehrslärm stellt im Plangebiet die maßgebliche Lärmquelle dar. Schienenverkehr und Rheinschifffahrt spielen selbst auf der lärmabgewandten Seite lediglich eine untergeordnete Rolle.

Als wesentliche Quelle des Verkehrslärms wirkt der Verkehr auf den stark befahrenen Straßen Theodor-Heuss-Brücke unmittelbar hinter der Uerdinger Straße auf das Plangebiet ein. Da das geplante Hochhaus im Plangebiet direkt an der Uerdinger Straße und somit auch an der Theodor-Heuss-Brücke angeordnet ist, sind entsprechend hohe Verkehrslärmbelastungen an den, den Straßen zugewandten, Fassaden zu erwarten. Für die Fassaden mit einer Orientierung zu anderen Richtungen und solchen im Schallschatten anderer Gebäude sind geringere Schalleinträge zu erwarten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind Beurteilungspegel für die jeweiligen Fassaden ermittelt worden. Die sich daraus ergebenden passiven Schallschutzmaßnahmen sind in der Planzeichnung entlang den betroffenen Baugrenzen eingetragen. Um einen angemessenen Schutz vor Verkehrslärm zu leisten, wird auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen, da aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. in Form von Schallschutzwänden) eine nicht hinnehmbare städtebauliche Barrierewirkung entfalten würden und an dieser innerstädtischen Situation nicht angemessen sind.

Es sind folgende Maßnahmen zum Schutz vor Lärm festgesetzt:

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung LG gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine offene Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) am Tag verfügt.

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung B gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur und Kennzeichnung besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung NÖF gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 5.2.1 bis 5.2.4 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme vorliegen.

Im Umfeld des Plangebietes kommt es durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens zu geringfügigen Erhöhungen der Straßenverkehrslärmimmissionen. Da es sich durchweg um stark frequentierte Straßen handelt, ist die Erhöhung verhältnismäßig gering.

Entlang der Uerdinger Straße sowie entlang des Seitenarms der Uerdinger Straße nordöstlich des Plangebietes kommt es durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie Reflexionen an dem Plangebäude rechnerisch zu Erhöhungen der Beurteilungspegel. An allen untersuchten Immissionsorten sind die kritischen Grenzen von 70 dB (A) tags bzw. 60 dB (A) nachts im planerischen Nullfall jedoch bereits überschritten. Die Erhöhung im Planfall beträgt in einigen Bereichen maximal bis zu 0,1 dB. Im weiteren Umfeld ist mit einer weiteren Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu rechnen, sodass hier noch geringere Pegelerhöhungen zu erwarten sind.

Entlang des Seitenarms der Uerdinger Straße kommt es in den oberen Etagen der Bebauung an der Ecke zur Uerdinger Straße durch die abschirmende Wirkung des geplanten Hochhauses sogar zu Pegelminderungen um bis zu 0,2 dB.

Erhöhungen von Beurteilungspegeln des Verkehrslärms im Bereich von 1-2 dB sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Anwohnerinnen und Anwohnern öffentlicher Straßen, die bereits deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegenden verkehrsbedingten Immissionspegeln ausgesetzt sind, ist es grundsätzlich zuzumuten, marginale Erhöhungen dieser Immissionspegel hinzunehmen, die unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit liegen. Auch besonders lärmvorbelastete Bereiche im lärmkritischen Bereich von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts können mit einer entsprechend gewichtigen städtebaulichen Begründung eher hingenommen werden.

Im Falle des Bauvorhabens, für das der vorliegende Bebauungsplan Planungsrecht schaffen soll, handelt es sich um eine bedarfsorientierte Entwicklung von Büroflächen im Kontext einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung beidseits des Kennedydamms. In der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen weiterhin hoch. Da die im Plangebiet vorhandene ältere Bebauungsplan Nr. 01/022

Bausubstanz nicht mehr dem Standard anspruchsvoller Büromieter genügt, soll die Revitalisierung der Fläche zur Stärkung und Modernisierung des Bürostandorts Düsseldorf genutzt werden. Aufgrund der zentralen Stadteingangssituation ist die Entwicklung beidseits des Kennedydamms städtebaulich von besonderer Bedeutung und es besteht die Chance an dieser Stelle einen neuen Stadteingang zu gestalten (siehe Kapitel 5.1). Das Plangebiet weist deshalb eine besondere Eignung für die Errichtung eines Hochpunktes auf und wird im Hochhausrahmenplan als gesicherter Standort für die Hochhausentwicklung ausgewiesen. Auch der Hochhausbeirat der Stadt Düsseldorf hat über das geplante Bauvorhaben beraten und dieses in das Bebauungsplanverfahren empfohlen. Gleichermaßen geeignete Alternativflächen zu einer dem Bedarf gerecht werdenden Entwicklung sind aus planerischer Sicht im Stadtgebiet derzeit nicht vorhanden (siehe Kapitel 13).

Die Lage der Bestandsbebauung an der Uerdinger Straße bedingt bereits im Bestand, unabhängig von der Planung, deutlich überwiegend über den Orientierungswerten und der Immissionsgrenzwerte befindliche Lärmbelastungen.

Unter Berücksichtigung der o. g. städtebaulichen Gründe für die Errichtung des stadtplanerisch und politisch gewünschten Bauvorhabens ist im Ergebnis aufgrund der bereits vorhandenen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Bestand an allen untersuchten Immissionsorten, der lediglich geringfügigen Erhöhungen des Verkehrslärms unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle und der fehlenden alternativen Möglichkeit, das Plangebiet in anderer Weise verkehrlich zu erschließen, eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms in allen Fällen an den maßgeblichen Immissionsorten im Rahmen des Planungsermessens der Landeshauptstadt Düsseldorf gerechtfertigt und hinzunehmen.

Gewerbelärm

Die genannte schalltechnische Untersuchung hat als mögliche Quellen von Gewerbelärm die Fahrwege für Pkw auf der Tiefgaragenzufahrt sowie die Schallabstrahlung der Öffnung der geplanten Garagenzufahrt untersucht.

Um die Schallabstrahlung der Öffnung der geplanten Zufahrt zu vermindern, soll die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt mit einer geschlossenen Brüstung bis zu einer Höhe von 1,0 m über Grund errichtet werden. Die Wände der Tiefgaragenzufahrten und -ausfahrten einschließlich der Brüstungen im nicht überdachten Bereich der Rampe sowie die Decke und die Wände im überdachten Bereich der Rampe sind zudem vollständig mit einer absorbierenden Auskleidung der zur Rampe gewandten Seite auszustatten. Diesbezüglich wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Nahbereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt an der dort bestehenden Wohnbebauung unterschreiten die Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete tags und nachts um mehr als 6 dB, sodass hier keine detaillierte Betrachtung der Vorbelastung erforderlich ist. Durch die größeren Abstände ist im weiteren Umfeld zudem mit deutlich geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen.

Auch die gemäß TA Lärm kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen werden an den betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Demnach werden die Vorgaben der TA Lärm im Umfeld des Planvorhabens zum Tages- und Nachtzeitraum unter den dargestellten Nutzungs- und Emissionsansätzen eingehalten.

Entlüftung Tiefgaragen

Um die Schadstoffbelastung durch die Abluft aus der Tiefgarage insbesondere in Bodennähe zu verringern und zum Schutz der im Umfeld der Tiefgarage gelegenen Nutzungen, wird festgesetzt, dass Tiefgaragen über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften sind.

6.10 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes.

6.11 Urbane Sturzfluten und Starkregen

Im gesamten Stadtgebiet spielt bei Neubau- und Erschließungsmaßnahmen der Überflutungsschutz vor urbanen Sturzfluten eine immer größere Rolle. Das Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS) wurde im Dezember 2017 durch den Rat der Stadt beschlossen und veröffentlicht. Zu KAKDUS gehören entsprechende Kartenwerke. Die Starkregengefahrenkarte wurde aktualisiert und ist unter <https://maps.duesseldorf.de/starkregen> einsehbar. Diese Karte gibt Hinweise zu Gefährdungen durch Sturzfluten. Der Karte ist zu entnehmen, dass das Plangebiet nicht durch urbane Sturzfluten oder Starkregen gefährdet ist.

6.12 Verschattung/ Besonnung

Der geplante Hochpunkt hat aufgrund seines Schattenwurfes Auswirkungen auf die Umgebung. Es wurde daher eine Verschattungsuntersuchung (Peutz Consult GmbH, Mai 2022) erstellt, um die Auswirkungen des Schattenwurfes zu beurteilen. Die

Besonnungsdauer wird anhand der Kriterien der DIN 5034 Teil 1 „Tageslicht in Innenräumen“ beurteilt, die in der Rechtsprechung als hygienischer Mindeststandard anerkannt wird. Demnach soll mindestens ein Fenster einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (i.d.R. der 21. März bzw. 23. September) mit mindestens vier Stunden besonnt werden. Ein zweites Kriterium empfiehlt eine Besonnung von mindestens einer Stunde mindestens eines Fensters einer Wohnung am Stichtag 17. Januar. Die Kriterien beziehen sich nur auf Wohnungen. Für Arbeitsräume definiert die DIN 5034 keine Anforderungen.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass mit Umsetzung der Planung die Anforderungen der DIN 5034 an eine Mindestbesonnungsdauer von vier Stunden zur Tagundnachtgleiche und einer Stunde am Stichtag 17. Januar an den in Richtung Südosten orientierten Fassaden nördlich der Uerdinger Straße (Nr. 96; 104; 106; 108; 110 und 112) eingehalten werden können. Minderungen der Besonnungsdauer sind jedoch für die unmittelbar benachbarten Wohnnutzungen im Nordosten auszumachen (Uerdinger Straße Nr. 73 und 75). Die Gebäude erfüllen die Mindestanforderungen der DIN 5034-1 zur Tagundnachtgleiche und am Stichtag 17. Januar jedoch größtenteils weiterhin.

Am Stichtag 17. Januar weisen einige Fassadenteilbereiche der Uerdinger Straße 75 eine Reduktion der Besonnungsdauer auf, jedoch werden die Empfehlungen an eine Besonnungsdauer von einer Stunde über andere wohnungseigene Fenster erfüllt. Dies konnte mittels einer detaillierten Auswertung mit Einsichtnahme der Grundrisse ermittelt werden.

Auch zur Tagundnachtgleiche weisen Teilbereiche der Gebäude „Uerdinger Straße“ 73 und 75 bei Umsetzung der Planung zukünftig Verminderungen der Besonnungsdauer auf. Am Gebäude Uerdinger Straße 75 kommt es mit Umsetzung der Planung zu einer geminderten Besonnung über alle fünf Geschosse von mindestens 3 Stunden anstatt der gemäß DIN 5034-1 geforderten vier Stunden. Am Gebäude Uerdinger Straße 73 verringert sich die Besonnung im rechtsseitigen Bereich der südwestlichen Fassade im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss auf ca. drei Stunden. In den Geschossen darüber kann die Mindestbesonnungsdauer eingehalten werden. Im linksseitigen Bereich der südwestlichen Fassade verringert sich die Besonnungsdauer im Erdgeschoss auf ca. 1,5 Stunden und in den vier darüberliegenden Obergeschossen auf ca. drei Stunden.

Zur Einordnung der teilweise deutlichen Minderungen der Besonnung der südwestlichen Fassaden der Wohnbebauung Uerdinger Straße 73 und 75 ist eine Tageslichtuntersuchung erstellt worden. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung

wurde der maßgebliche Raum der linken Erdgeschosswohnung in der Uerdinger Straße 73 untersucht, da dieser bei Umsetzung der Planung die stärkste Reduktion der direkten Besonnungsdauer erfährt. Neben dem tatsächlichen Wohnungsgrundriss (inkl. der Balkone als Gebäudevorbauten) berücksichtigt die Tageslichtuntersuchung gemäß DIN 5034 Teil 3 zudem das Kriterium des Helligkeitseindrucks anhand des Tageslichtquotienten, das u. a. Faktoren wie die Fenstergrößen, Reflexionen innerhalb des Raumes, die Art der Verglasung sowie Verschmutzung des Glases beinhaltet. Die Berechnung wurde für bedeckten Himmel durchgeführt.

Die Tageslichtuntersuchung des maßgeblichen Raumes der linken Erdgeschosswohnung der Uerdinger Straße 73 hat ergeben, dass die Anforderungen an eine ausreichende Helligkeit gemäß DIN 5034 Teil 1 bei Realisierung der Planung eingehalten werden. Daraus lässt sich schließen, dass die Anforderungen in den darüber liegenden besser belichteten Wohnungen sowie in den besser belichteten Wohnungen des Gebäudes Uerdinger Straße 75 ebenfalls eingehalten werden. Es sind demnach, trotz der geminderten direkten Besonnung bei Umsetzung der Planung weiterhin gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Belichtung gewährleistet.

Um die Besonnungssituation der Gebäude an der Uerdinger Straße, insbesondere an der am stärksten betroffenen Erdgeschosswohnung an der Uerdinger Straße 73 zu verbessern, wären tiefgreifende Veränderungen der Plangebäudekubatur erforderlich, die die Grundzüge der Planung verändern würden. Eine Beibehaltung der Planung bei Beibehaltung der Besonnungsdauer im Bestand ist nicht möglich.

Die Neunutzung des Plangebietes ist Teil einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung beidseits des Kennedydamms. Aufgrund der zentralen Stadteingangssituation ist die Entwicklung städtebaulich von besonderer Bedeutung. Das Plangebiet ist Teil des Büroentlastungsstandorts für die Innenstadt beidseits des Kennedydamms und übernimmt eine wichtige Funktion zur Bewältigung des steigenden Bedarfs an Büroarbeitsplätzen in der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Modernisierung der Bebauung und die qualitative wie quantitative Aufwertung des Bürostandortes stärkt die zukunftsfähige Entwicklung der Landeshauptstadt zur Sicherung von Arbeitsplätzen. Der Gebäudeentwurf, für den der vorliegende Bebauungsplan Planungsrecht schaffen soll, wurde vom Hochhausbeirat der Landeshauptstadt Düsseldorf in seiner Sitzung am 15.09.2020 in das Bebauungsplanverfahren empfohlen (siehe Kapitel 5.2) und ist ein wesentlicher Baustein der Quartiersentwicklung „Westlich Kennedydamm“ (siehe Kapitel 5.1) sowie der Hochhausentwicklung rund um den Kennedydamm. Der

Hochhausrahmenplan der Landeshauptstadt Düsseldorf, welcher mit Ratsbeschluss am 10. März 2022 in Kraft getreten ist, weist das Plangebiet als gesicherten Standort für eine hochbauliche Entwicklung aus (siehe Kapitel 4.2).

In Anbetracht dessen, dass mit der Realisierung des Gebäudeentwurfes weiterhin gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Belichtung der Nachbargebäude gewährleistet werden können, überwiegt für die Plangeberin der öffentliche Belang der Errichtung des stadtplanerisch qualifizierten Gebäudeentwurfes zur Umsetzung der politisch beschlossenen langfristigen Entwicklungsstrategie rund um den Kennedydamm den privaten Belang der gleichbleibenden Belichtungsverhältnisse von zwei angrenzenden Wohngebäuden.

6.13 Windkomfort

Im Umfeld von Hochhäusern werden oft spezielle Wind- und Strömungsverhältnisse beobachtet. Diese speziellen Strömungsverhältnisse können unter Umständen zu einer Verminderung des Windkomforts oder zu Windgefahren führen. Zur Abschätzung der Auswirkung des Vorhabens auf den Windkomfort im Umfeld des geplanten Hochpunktes wurde eine Windkomfortstudie erstellt (Peutz Consult GmbH, Februar 2022). Die Studie trifft Aussagen zu den Auswirkungen der Baustruktur des geplanten Hochhauses auf die öffentlichen Räume und deren Aufenthaltsqualität aufgrund der Windeinwirkung sowie zum Windkomfort auf den begehbaren Dachterrassen und den vorgesehenen Außenflächen des geplanten Cafés und Restaurants im Erdgeschoss.

Im Ergebnis zeigt die Studie, dass durch die Umsetzung der Planung im bodennahen Umfeld des geplanten Gebäudes keine Einbußen des Windkomforts zu erwarten sind. Es wird wie im Prognose-0-Fall weiterhin ein Windkomfort der Qualitätsstufe A „Gut“ erreicht.

Aufgrund der ausgeprägten Windexponiertheit einiger Dachflächen werden hier zum Teil deutlich höhere Windgeschwindigkeiten als in Bodennähe prognostiziert. Wegen der geplanten Nutzung der Dachflächen als Terrassen mit hohen Ansprüchen an die Aufenthaltsqualität wurden zur Beurteilung des dortigen Windkomforts die schärfsten Beurteilungskriterien angesetzt. Im Ergebnis ist ein „guter“ (Qualitätsstufe A) bis „mäßiger“ (Qualitätsstufe B) Windkomfort nur für die Dachflächen der beiden rückwärtigen Scheiben von der Uerdinger Straße aus gesehen sowie für die Dachfläche des Bestandsgebäudes zu verzeichnen. Die Dachflächen der beiden vorderen Scheiben weisen weitestgehend einen unbefriedigenden Windkomfort

(Qualitätsstufe C) auf. Zudem besteht an den westlichen Kanten der Dachflächen der vorderen drei Scheiben ein „hohes“ Risiko für Windgefahren.

Um den Windkomfort auf den Dachflächen der vorderen beiden Scheiben zu verbessern, wurde im Rahmen der Studie ein Konzept entwickelt, das u. a. die Realisierung von Windschutzwänden auf den vorderen beiden Scheiben vorsieht. Durch die Realisierung der Windschutzwände ist es möglich, auf der vordersten Scheibe gänzlich und auf der zweiten Scheibe in einem großen Teil einen Windkomfort der Qualitätsstufe A zu erreichen. Auch das Risiko für potentielle Windgefahren kann auf der zweiten Scheibe deutlich verringert und auf der vordersten Scheibe gänzlich vermieden werden. Die verbleibenden Bereiche mit einem erhöhten Risiko für Windgefahren sind für den Publikumsverkehr unzugänglich zu machen.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglichen die Umsetzung dieses Konzeptes (siehe Kapitel 6.2), sodass die Nutzung der Dachflächen der beiden vorderen Scheiben zum Aufenthalt bei aktueller Planung größtenteils gewährleistet werden kann.

6.13.1 Grundstückseinfriedungen

Die geplante Neubebauung durch das Hochhaus an der „Uerdinger Straße“ sowie die Gestaltung der Freianlagen soll einen Beitrag zur Schaffung einer attraktiven urbanen Umgebung leisten. Die Freiräume sollen einladend und mit hoher Aufenthaltsqualität für Angestellte, Anwohnerinnen und Anwohner sowie Besucherinnen und Besucher gestaltet werden. Sie sollen für Zufußgehende frei begehbar sein. Um die Freiraumsituation im Kontext der Uerdinger Straße als zusammenhängenden urbanen Raum erlebbar zu machen, sind Grundstückseinfriedungen entlang der nordwestlichen sowie entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum der Uerdinger Straße nicht zulässig.

6.13.2 Werbeanlagen

Die Uerdinger Straße in Verbindung mit den unmittelbar parallel verlaufenden Straßen Theodor-Heuss-Brücke und Johannstraße sind wichtige, hochfrequentierte Verkehrsachsen innerhalb der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Bebauung im Plangebiet prägt zudem das Bild des Stadteingangs auf der östlichen Rheinseite sowie des Quartiers „Westlich Kennedydamms“ und des Bürostandortes beidseits des Kennedydamms. Dieser soll mit qualitätsvollen, identitätsstiftenden Büroimmobilien erneuert und weiterentwickelt werden. Die Qualität öffentlicher und privater

Außenräume soll aufgewertet werden. Die besondere Sichtbarkeit der Hochpunkte an dieser städtebaulich prägnanten Position erfordert daher einen sensiblen Umgang mit Werbeanlagen. Eine stadt- und straßenbildstörende Häufung von unterschiedlichen Werbeanlagen gilt es grundsätzlich zu vermeiden. Darüber hinaus sind die anliegenden Wohnbebauungen vor Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen zu schützen. Zu diesem Zweck werden dezidierte Festsetzungen zur Anzahl und Abmessung von Werbeanlagen, zu ihrer Positionierung auf und an der Fassade baulicher Anlagen sowie zu ihrer Gestaltung getroffen.

Zur Vermeidung einer stadtbildstörenden Häufung von Werbeanlagen wird festgesetzt, dass diese ausschließlich an der Nordost- und an der Südwestfassade zulässig sind. Hierbei handelt sich um die beiden Fassaden, die in der Achse der Uerdinger Straße am besten zu sehen sind. Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie bzw. der Attika sind allgemein unzulässig. Ausgenommen hiervon sind nur Werbeanlagen innerhalb der mit maximal 12 Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Zur Vermeidung einer Verdeckung der großflächig verglast geplanten Fassade bei schmalen Konstruktionsaufbauten durch eine Werbeanlage auf und an baulichen Anlagen wird eine Überschreitung der Höhe der Attika bis maximal 1,0 m gestattet. In Anbetracht der untergeordneten maximalen Gebäudehöhe im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Überschreitung der Höhe der Attika bis maximal 1,0 m als städtebaulich verträglich erachtet. Weiterhin wird festgesetzt, dass an der Nordostfassade des Gebäudes maximal eine Werbeanlage zulässig ist. Es wird zudem eine maximale Größe von 1,50 m in der Höhe und 6,0 m in der Breite festgesetzt, um zu gewährleisten, dass sich die Werbeanlage dem Gebäude deutlich unterordnet. Mit der festgesetzten Größe ist jedoch trotzdem gewährleistet, dass die Werbeanlage auch aus größerer Distanz noch gut sichtbar ist. Um zudem ein Heranrücken und potentielle Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Werbeanlage ausschließlich im Bereich der mit maximal 14 Vollgeschossen und der mit maximal 12 Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im obersten Geschoss zulässig ist.

An der Südwestfassade sind insgesamt zwei Werbeanlagen zulässig. Eine der beiden Werbeanlagen wird wie die Werbeanlage an der Nordostfassade ebenfalls im Bereich der mit maximal 14 Vollgeschossen und der mit maximal 12 Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im obersten Geschoss mit den gleichen maximalen Größenabmessungen festgesetzt. Um auch dem Betrieb der geplanten gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss die Möglichkeit zu geben, durch

eine Werbeanlage auf sich aufmerksam zu machen, wird zudem festgesetzt, dass eine weitere Werbeanlage an der Südwestfassade im Bereich des Bestandsgebäudes (festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 52,6 m über NHN) mit einer Größe von maximal 1,0 m in der Höhe und 4,0 m in der Breite zulässig ist.

Um auch vom Straßenraum der Uerdinger Straße aus auf die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Gebäudes aufmerksam machen zu können und eine eindeutige Adressbildung zu ermöglichen, wird zudem die Errichtung einer Werbeanlage im Bereich des Vorplatzes an der Uerdinger Straße zugelassen. Bei aktueller Planung soll der Haupteingang des Gebäudes nicht an der prominenten nordwestlichen Fassade zur Uerdinger Straße hin verortet werden, sondern an der nordöstlichen Fassade zum Seitenarm der Uerdinger Straße, weshalb die Möglichkeit der Errichtung einer Werbeanlage im Bereich des Vorplatzes eine besondere Wichtigkeit erfährt. Im Sinne der Vermeidung einer stadtbildstörenden Häufung von Werbeanlagen wird auch hier die Anzahl der Werbeanlagen auf eine begrenzt. Um weiterhin eine Unterordnung der Werbeanlage gegenüber dem Gebäude und der Platzgestaltung zu gewährleisten, wird die Größe der Anlage auf maximal 4,0 m in der Höhe und 1,0 m in der Breite begrenzt. Sie ist zudem nur im Bereich unterhalb des auskragenden Gebäudekörpers zulässig, um eine exponierte Lage im Bereich des Vorplatzes zu vermeiden.

Um eine klare Unterordnung der Werbeanlage gegenüber dem Gebäude zu gewährleisten, haben sich Werbeanlagen in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen. Die Fassadengliederung darf zudem durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen sind ferner nur als Einzelbuchstaben oder Firmenlogo oder Kombinationen aus beidem zulässig. Ein Bekleben der Fenster oder Fassadenflächen zum Zwecke der Werbung ist darüber hinaus nicht zulässig. Zudem sind auskragende Werbeanlagen unzulässig.

Um weiterhin die anliegende Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen zu schützen, sind Fremdwerbung, Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen, Projektoren und Monitore aller Art, angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen unzulässig.

6.13.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten mit Ausnahme der Fassadenbefahranlagen sind entsprechend der textlichen Festsetzungen unter Nr. 3.2 anzuordnen und in der Höhe zu

begrenzen. Sie sind in der Gestaltung an die Fassaden des Gebäudes architektonisch anzupassen sowie allseitig und über ihre gesamte Höhe zu verkleiden. Damit kann ein harmonisches gestalterisches Gesamtbild entstehen, das unattraktive und störende Ansichten von technischen Geräten und Anlagen vermeidet.

Ebenfalls ausgenommen von der Verkleidung sind auf den Dachflächen aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie. Da sie ohnehin in der Höhe begrenzt und entsprechend auf den Dachflächen zurückversetzt anzulegen sind, treten sie aus den umliegenden Räumen nicht oder nur sehr untergeordnet in Erscheinung.

6.13.4 Windschutzwände

Da sich die für eine uneingeschränkte Nutzung der Dachflächen bereichsweise notwendigen Windschutzwände in exponierter Lage auf den Dachflächen des geplanten Gebäudes befinden, soll ihr räumlicher Eindruck durch eine Ausführung in Glas minimiert werden. Die Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag unter Nr. 6 der textlichen Festsetzungen sind zu beachten.

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 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 2808), ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 bis 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

7.2 Car-Sharing

Stellplätze in dem mit  bezeichneten Bereich sind für Car-Sharing zu nutzen.

7.3 Standorte für Transformatoren

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

7.4 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

7.5 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich einer großflächigen Verunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW). Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen oder sonstigen Grundwasserentnahmen sind daher gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit den Grundwasserverunreinigungen erforderlich. Bei einem Eingriff in den Grundwasserkörper können erhöhte Aufwendungen zur Abreinigung von verunreinigtem Grundwasser anfallen.

7.6 Kampfmittel

Es bestehen konkrete Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung durch vermehrte Bombenabwürfe. Die zu bebauende Fläche muss daher vor Baubeginn mit Erdeingriffen überprüft werden (Flächenüberprüfung).

7.7 Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung für das Plangebiet hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Für übliche Hochbauten innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

7.8 Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen Nr. 5.1 und Nr. 5.2 sind gemäß der bei Eingang des Bauantrags aktuellen Fassung der „FLL-Richtlinie für die

Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

7.9 Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

7.10 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Konflikte mit im Plangebiet potentiell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten lassen sich durch Umsetzung der folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vermeiden:

Zeitliche Begrenzung der Abriss-, Umbau- und Rodungsarbeiten

Die Beseitigung der Vegetation ist außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen. Dies gilt sowohl für die Rodung oder den Rückschnitt von Bäumen als auch für die Entfernung von Fassadenbegrünungen.

Die Maßnahmen zum Gebäudeabriss bzw. -umbau sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 31. Oktober und somit außerhalb der Aktivitätszeit der Zwergfledermaus durchzuführen. Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der genannten Sperrzeiten unbedingt notwendig sein, ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen rechtzeitig identifiziert und die Arten geschützt werden können. Bei Feststellung von Vogel- und Fledermausvorkommen sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Minimierung bau- und anlagebedingter Inanspruchnahmen von Gehölzen

Bau- und anlagebedingte Eingriffe in bzw. Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen im Vorhabengebiet sollten minimiert werden. Dies gilt insbesondere für ältere Laub- und Höhlenbäume. Es sollte darauf geachtet werden, dass diese im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Generell sollen baubedingte Flächenbeanspruchungen, Beschädigungen von Lebensräumen bzw. Strukturen (insbesondere Gehölze) durch Bauarbeiten (z.B. Verdichtungen des Untergrundes, Befahren des Wurzelbereichs von Gehölzen oder Beschädigungen oberirdischer Pflanzenteile) auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

7.11 Denkmalschutz

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

7.12 Nutzung der Dachflächen

Bei geplanter Nutzung der Dachflächen sind zur Vermeidung von Windgefahren und zur Verbesserung des Windkomforts die Planungsempfehlungen der Windkomfortuntersuchung (Peutz, Februar 2022) zu beachten.

8 Verfahren

Der zur Umsetzung der Planung erforderliche planungsrechtliche Rahmen wird durch dieses Bebauungsplanverfahren geschaffen.

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches von 2006 besteht die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen

- zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m²,
- Nachverdichtung, Maßnahme der Innenentwicklung,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach der FFH – Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie

sind im vorliegenden Fall gegeben. Aufgrund dessen soll dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Standard der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Prüfung der Umweltbelange wird entsprechend einer Selbstverpflichtung umfassend angewendet.

8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB

Im Verfahren gemäß § 13a BauGB kann zudem grundsätzlich auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Da die Stadt Düsseldorf die Öffentlichkeit jedoch frühzeitig über die Planung informieren wollte, wurde vom 24.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Eine Präsenzveranstaltung fand gemäß den Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetzes zur Berücksichtigung der besonderen Vorsichtsmaßnahmen zur Coronalage nicht statt. Neben der Verteilung von Informationsblättern und dem Aushang von Plakaten vor Ort konnte eine Information auch anhand eines Plakataushangs im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes in der Brinckmannstraße 5 erfolgen. Zudem waren die Unterlagen im Internet einsehbar und es wurde eine vertonte Präsentation der Planung digital zur Verfügung gestellt. Beiträge konnten postalisch, telefonisch, persönlich sowie per Email eingesandt werden. Dazu wurden Erörterungsmöglichkeiten nach telefonischer Absprache angeboten.

Die zu diesem Beteiligungsschritt eingebrachten Stellungnahmen beziehen sich hauptsächlich auf den ruhenden Verkehr, die Höhe des geplanten Hochhauses, dessen Schattenwirkung, die fußläufige Vernetzung mit dem Quartier „Westlich Kennedydamm“, die Freianlagenplanung und der Umgang mit dem Baumbestand sowie das Erfordernis der Entwicklung weiterer innerstädtischer Büroflächen und die Schaffung von Wohnraum. Zudem werden die erforderlichen Bauarbeiten und Baustellen thematisiert.

8.2 Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB wurde vom 03.08.2023 bis 04.09.2023 durchgeführt. Die zu diesem Beteiligungsschritt eingebrachten Stellungnahmen beziehen sich hauptsächlich auf Abfallbehälterstandplätze, den Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf, die Radaranlagen am Flughafen, Telekommunikations- und Versorgungsanlagen, die Bewertung der Erdbebengefährdung, Hinweise zum Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde, städtebauliche Kriminalprävention, die Eingangsdaten zur Errechnung des Verkehrslärms, die Verortung von Betriebsleiterwohnungen, Maßnahmen zum Schutz vor Windgefahren, eine Grundwasserverunreinigung, die Entlüftung der Tiefgarage, Hinweise zum abwehrenden Brandschutz, Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung, verkehrsregelnde und -sichernde Maßnahmen, den

Fahrradverkehr auf der Tiefgaragenrampe, Fahrradabstellanlagen, den Nutzerkreis der Tiefgarage, die geplante öffentliche Fußwegeverbindung, die Ausgabe der FLL-Richtlinie, den Überflutungsnachweis, die geplante Dachbegrünung sowie redaktionelle Anmerkungen und Ergänzungen zur Begründung.

9 Soziale Maßnahmen

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

10 Bodenordnende Maßnahmen

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

11 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Teil B – Kapitel Umweltbelange

12 Schutzgutbetrachtung

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Umweltbelange darzulegen und in den planerischen Abwägungsprozess einzustellen.

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.

12.1 Mensch

12.1.1 Verkehrslärm

Grundlage der Betrachtung ist die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 01/022 - Uerdinger Straße 67 - in Düsseldorf“ des Büros Peutz Consult GmbH, Bericht VL 8663-2 mit Stand vom 03.03.2023, Vorabzug-Nr. 5 vom 12.04.2023.

Das Plangebiet wird vorrangig durch den Verkehrslärm der Uerdinger Straße sowie durch die sich in Troglage befindlichen Johannstraße (B7) belastet. Östlich des Plangebietes verläuft zudem die Danziger Straße und der Kennedydamm in Hochlage. Zudem ist die Stadtbahntrasse der U78 und U79 auf der Kaiserswerther Straße in die Berechnung eingegangen. (Als Grundlage wurde ein bereits vorhandenes Berechnungsmodell des Gebiets verwendet, wodurch einige Stadtbahntrassen, die im Übersichtslageplan nicht zu sehen sind und auch keinen immissionsrelevanten Einfluss haben, im Gutachten genannt werden.)

Nach der vorliegenden Berechnung werden die höchsten Beurteilungspegel unmittelbar an der Uerdinger Straße mit Werten von bis zu 76 dB(A) am Tag und bis zu 70 dB(A) in der Nacht ermittelt. Die Lärmbelastung entspricht dem Beurteilungspegel ≥ 73 dB(A) tags und ≥ 65 dB(A) nachts.

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 somit um bis zu 11 dB(A) am Tag und bis zu 15 dB(A) in der Nacht überschritten.

An den seitlich zur Uerdinger Straße gelegenen Fassaden ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 73 - 70 dB(A) am Tag und 66 - 63 dB(A) in der Nacht. Zur Uerdinger Straße abgewandten Fassade liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 64 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Somit werden lediglich zum Tageszeitraum die Orientierungswerte an der lärmabgewandten Seite eingehalten. Nachts kommt es an allen Fassadenabschnitten zu Überschreitungen der Orientierungswerte.

Geplant ist bisher ein Bürostandort; auch eine Hotelnutzung wäre zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhabende und Betriebsleitende sollen ebenfalls planungsrechtlich zulässig sein. Durch diese mögliche Hotelnutzung / untergeordnete Wohnnutzung besitzt auch der nächtliche Wert Relevanz.

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

Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte werden Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan notwendig. Es werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz wie entsprechende Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 für Fassaden im Bebauungsplangebiet festgesetzt (vgl. Bericht VL 8663-2 mit Stand vom 03.03.2023, Anlage 5.2.3).

Grundsätzlich gilt bei Beurteilungspegeln von ≥ 73 dB(A) am Tag und ≥ 65 dB(A) in der Nacht ein Ausschluss von offenbaren Fenstern und Türen für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten). In der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung als Schrägschraffur (///) mit der Bezeichnung „NÖF“ (nicht offenbare Fenster).

Für Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln ≥ 68 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts gilt grundsätzlich, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenbares Fenster oder eine sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) tags verfügen muss. Die Kennzeichnung im Plan erfolgt als Schrägschraffur (///) mit der Bezeichnung „LG“ (lärmoptimierte Grundrissgestaltung).

Da bisher für das Planvorhaben keine allgemeinen Wohnnutzungen vorgesehen werden, beziehen sich diese Festsetzungen primär auf die untergeordnet zulässigen Betriebsleiterwohnungen bzw. eine mögliche Hotelnutzung. Sinnvollerweise sollten Betriebsleiterwohnungen in diesem Plangebiet allerdings nur in den Bereichen zugelassen werden, die unterhalb der Gesundheitsgefahr liegen und keine

Anforderungen an die Grundrissgestaltung erfordern (rückwärtige Seite, Fassaden mit Kennzeichnung //// BP 63/55).

Für Beurteilungspegel ≥ 63 dB(A) tags bzw. ≥ 55 dB(A) nachts wird die Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen für sämtliche Aufenthaltsräume festgesetzt (Kennzeichnung im Bebauungsplan Schrägschraffur (///)). Ab Beurteilungspegel ≥ 68 dB(A) wird die Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen für Büro- und Unterrichtsräume festgesetzt (Kennzeichnung Schrägschraffur (///) mit Bezeichnung „B“).

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld

Mit der Umsetzung eines 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. Eine Gesundheitsgefährdung kann bei diesen Lärmpegeln grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Auch wenn die Lärmsanierung an bestehenden Straßen bisher nicht geregelt ist, sieht die Rechtsprechung ein Verschlechterungsverbot für die Bauleitplanung vor.

Zur Ermittlung der planinduzierten Mehrverkehre im Umfeld wurde der Ohne-Fall (prognostizierte Straßenverkehrsbelastungen ohne Realisierung des Planvorhabens) mit dem Mit-Fall (prognostizierte Straßenverkehrsbelastungen mit Realisierung des Planvorhabens) verglichen.

Durch die bei der Realisierung des Planvorhabens verursachte Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergibt sich eine Erhöhung der Straßenverkehrslärmimmissionen an den Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes. Diese ist insgesamt gering, da es sich durchweg um stark frequentierte Straßen handelt.

Entlang der Uerdinger Straße bewirkt die Erhöhung des Verkehrslärmaufkommens durch die Planung sowie Reflexionen an dem Plangebäude eine Pegelerhöhung im Plan-Fall um bis zu 0,1 dB(A). Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich im Null- und im Plan-Fall an der Uerdinger Straße 65 (IO 101) mit 77 dB(A) tags und 71 dB(A) nachts. Hier wird bereits im Null-Fall die kritische Grenze von 70 dB(A) und 60 dB(A) in der Nacht überschritten.

Für die seitliche Fassade des Gebäudes (IO 102) ergeben sich mit 75 dB(A) am Tag und 68 dB(A) in der Nacht im Null- und im Plan-Fall geringere Beurteilungspegel. Hier kommt es in den unteren Etagen zu Pegelerhöhungen von bis zu 0,1 dB(A). Für die oberen Etagen werden durch die größere Abschirmung im Plan-Fall Minderungen von 0,2 dB(A) erzielt.

An der südlich gelegenen Wohnbebauung Uerdinger Straße 63 sowie am Bürogebäude Uerdinger Straße 88 (IO 104) gegenüber dem Bauvorhaben ergeben sich aufgrund des etwas größeren Abstands zur Straße Beurteilungspegel von bis zu 74 dB(A) am Tag und 67 dB(A) in der Nacht. Hier wird ebenfalls die kritische Schwelle von 70 / 60 dB(A) für tags / nachts im Null-Fall überschritten bei Pegelerhöhungen im Plan-Fall von 0,1 dB.

Erhöhungen von Beurteilungspegeln des Verkehrslärms im Bereich von 1-2 dB sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Die prognostizierten Pegelerhöhungen um 0,1 dB liegen weit unterhalb dieses Wertes.

Im weiteren Umfeld ist mit einer stärkeren Verteilung des erhöhten Verkehrsaufkommens aus dem Plan-Fall zu rechnen, so dass von einer noch geringeren Pegelerhöhung ausgegangen werden kann.

Die Ergebnisse der Umfeldbetrachtung wurden in der Abwägung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

12.1.2 Gewerbeemissionen

Das Plangebiet ist im bestehenden Bebauungsplan zum größten Teil als Kerngebiet festgesetzt und soll auch zukünftig als Kerngebiet (MK) festgesetzt werden. Geplant ist ein mehrfach abgestuftes Bürohochhaus, welches direkt an bestehende Wohnnutzung grenzt. Die immissionsschutzrechtliche Situation wird dadurch nicht wesentlich verändert. Lediglich durch die konkrete Planung und Bauausführung können Konflikte entstehen.

Zur Einschätzung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Geräuschemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, Bericht VL 8663-2 vom 03.03.2023) durchgeführt. Der Gutachter ermittelte die Emissionen, verursacht durch die gewerblich genutzte Tiefgarage. Obgleich diese nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fällt, erfolgte die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen in Anlehnung an die TA Lärm. Das Gutachten prognostiziert unter Annahme bestimmter technischer Voraussetzungen keinen Konflikt mit den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen. Diese schalltechnischen Voraussetzungen betreffen den Ein- und Ausfahrbereich der

Tiefgarage und wurden in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.3 aufgenommen.

Da eine konkrete Planung von haustechnischen Anlagen des Bürogebäudes zu diesem Zeitpunkt nicht gegeben ist, kann hier erst bei der konkreten Vorhabenzulassung im Baugenehmigungsverfahren die schallschutztechnische Situation geprüft werden.

12.1.3 Schifffahrtslärm

Die Rheinschifffahrt wurde bei der Betrachtung des Verkehrslärms berücksichtigt und spielt selbst auf der lärmabgewandten Seite lediglich eine untergeordnete Rolle.

12.1.4 Elektromagnetische Felder (EMF)

Falls Netzstationen zur Nahversorgung notwendig werden, sollten diese nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Wohnungen, Kindertagesstätte, Schulen) angeordnet werden. Wenn die Vorgaben der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung-BImSchV), des Abstandserlasses NRW von 2007 sowie die Hinweise 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.

12.1.5 Störfallbetriebsbereiche

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (Störfall-Verordnung) fallen.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat für die Störfallbetriebe die „angemessenen Abstände“ mit Detailkenntnissen im Sinne der Seveso-II-Richtlinie und der Störfallverordnung ermittelt. Die Begutachtung durch die TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG wurde im Jahr 2013 fertiggestellt. Das wesentliche Ergebnis ist in der „Managementfassung“ des Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfallbetriebsbereichen im Stadtgebiet Düsseldorf (Landeshauptstadt Düsseldorf, August 2014) zusammengefasst. Seit der Begutachtung im Jahr 2013 ist die Seveso-III-Richtlinie als europäische Rahmengesetzgebung in Kraft getreten. Eine Umsetzung in nationales Recht ist im März 2017 erfolgt. Im Jahr 2024 hat die Stadt Düsseldorf die Zahl der ansässigen Betriebe mit Störfallbetriebsbereichen anhand Bebauungsplan Nr. 01/022

des „Kartographischen Abbildungssystems für Betriebsbereiche und Anlagen nach der Störfallverordnung“ (KABAS), in dem die angemessenen Abstände gemäß Seveso-III-Richtlinie berücksichtigt werden und das durch das „Landesamt für Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz“ (LANUV) gepflegt wird, aktuell überprüft. Gemäß KABAS sind alle bekannten, außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche für die Planung nicht relevant. Die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten.

Eine Betroffenheit durch Störfallbetriebsbereiche liegt somit nicht vor.

12.1.6 Beseitigung und Verwertung von Abfällen

Bodenmaterialien, die bei den geplanten Baumaßnahmen ausgehoben werden, unterliegen den abfallrechtlichen Regelungen. Ausgenommen davon ist natürliches Bodenmaterial ohne Fremd Beimengungen, 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). Weitere abfallrechtliche Anforderungen werden in den entsprechenden Bauantragsverfahren verbindlich geregelt.

Der Umgang mit mineralischen Gemischen aus Rückbau- oder Abbruchmaßnahmen im Plangebiet unterliegt abfallrechtlichen Regelungen. Im Fall der Lagerung, Behandlung, Aufbereitung oder des Einbaus dieser Gemische sind immissionschutz-, abfall- und wasserrechtliche Anforderungen zu beachten, die in eigenständigen Verfahren, z.B. einer wasserrechtlichen Erlaubnis, verbindlich geregelt werden.

Die Entsorgung und Verwertung von Abfällen und Wertstoffen ist über die hierzu bestehende Infrastruktur gesichert.

12.1.7 Besonnung

Geplant ist die Erweiterung eines Bestandsgebäudes in der Uerdinger Straße 67 von bislang drei Geschossen auf nunmehr maximal insgesamt 14 Geschosse.

Da der gesamte entstehende Gebäudekomplex nicht wohngenutzt sein wird, unterliegt er nicht den Empfehlungen der DIN 5034 aus 2011 bzw. der DEN EN 17037. Es wurden daher lediglich die Auswirkungen der Planung auf die bestehende, wohngenutzte Nachbarschaftsbebauung gutachterlich geprüft (Peutz Consult GmbH, VA 8663-1, Druckdatum vom 25.5.2022).

Demnach sind die beiden Gebäude Uerdinger Straße 73 und 75 an der Südost-Fassade am stärksten von einer Veränderung der Besonnungssituation und

hinsichtlich der Tageslichthelligkeit bei Realisierung der vorgelegten Planung betroffen und werden im Folgenden detailliert beschrieben:

An der Südost-Fassadenseite am Gebäude Uerdinger Straße 73 wird im Bestandsfall die empfohlene vierstündige Besonnungsdauer am 21.3. gemäß DIN 5034 aus 2011 ab dem 2. OG eingehalten. Für das Gebäude Uerdinger Straße 75 wird an derselben Fassadenseite derzeit die Einhaltung an allen Geschossen ermittelt.

Mit Umsetzung der vorgelegten Planung verschlechtern sich hier die Besonnungsverhältnisse im Schnitt um ein bis zwei Stunden, sodass hier künftig die besonnungstechnische Empfehlung gemäß DIN 5034 aus 2011 unterschritten wird.

Legt man die derzeit gültige DIN EN 17037 an, so kann für das Gebäude Uerdinger Straße 73 an der Südost-Fassade abgeschätzt werden, dass künftig von einer Einhaltung des Mindeststandards ab dem 3. OG auszugehen ist. Die Südost-Fassade des Gebäudes Uerdinger Straße 75 dürfte künftig knapp dem Mindeststandard gemäß DIN EN 17037 entsprechen.

Dieses Ergebnis machte es erforderlich, zusätzlich die Tageslichtqualität für den ungünstigsten Wohnraum zu untersuchen. Es ist ein Wohnraum, der zur Südost-Fassade im Erdgeschoss des Gebäudes mit der Hausnummer 73 orientiert ist. Nachweislich liegt hier mit Umsetzung der Planung eine ausreichende Tageslicht-Helligkeit vor. Alle übrigen Räume, die zu dieser Fassadenseite ausgerichtet sind, verfügen über bessere Tageslicht-Helligkeits-Verhältnisse. Das Verfahren wurde gutachterlich nach der DIN 5034 aus 2011 durchgeführt und entspricht der nunmehr anzuwendenden DIN EN 17037 aus 2021.

Somit kann im unmittelbar angrenzenden wohngenutzten Bestand trotz künftig geminderter Besonnungsverhältnisse weiterhin dennoch von gesunden Wohnverhältnisse ausgegangen werden, wenn die Belichtungsqualität bzw. Tageslichthelligkeit gemäß DIN 5034 aus 2011 bzw. DIN EN 17037 zugrunde gelegt wird.

12.1.8 Wind

Eine Windkomfortuntersuchung für den Bebauungsplan 01/022 „Uerdinger Straße 67“ liegt derzeit von PEUTZ Consult GmbH mit Datum vom 22.02.2022 vor. Die Windkomfortstudie erfolgte mittels CFD – Simulationen (computational fluid dynamics). Mit den Berechnungen zum Windkomfort und möglichen Windgefahren wurden die Auswirkungen der Baustruktur der geplanten Hochhäuser auf die öffentlichen Räume und deren Aufenthaltsqualität aufgrund der Windeinwirkung beurteilt. Des Weiteren wurde der Windkomfort auf den begehbaren Dachterrassen

und der vorgesehenen Außenflächen des Cafés und Restaurants im Erdgeschoss beurteilt. Die Simulationsberechnungen wurden für den Prognose-Nullfall, den Planfall und den optimierten Planfall erstellt.

Ergebnisse

Im Prognose-Nullfall zeigen die Berechnungen, dass im gesamten Umfeld des Planvorhabens ein „guter“ Windkomfort vorliegt und die Qualitätsstufe A erreicht wird. In der Bestandssituation sind die umliegenden Planvorhaben Twist (Planungsstand 2022), Gateway (Planungsstand 2022, mittlerweile nicht mehr in Planung), Eclipse und Schwannstraße 5 Hochpunkt berücksichtigt.

Im Planfall wird die zukünftige Bebauungssituation nach Realisierung des Planvorhabens unter Berücksichtigung der umliegenden Hochhausplanung betrachtet. Durch die Realisierung des Planvorhabens sind im bodennahen Umfeld keine Einbußen des Windkomforts zu erwarten. So wird im weiteren Umfeld überall die Qualitätsstufe A erreicht, die einem „guten“ Windkomfort für alle Bereichstypen entspricht.

Anders sieht es bei der Betrachtung der Dachflächen aus, die nach Auskunft des Bauherrn als Dachflächen einer Terrassennutzung zugeführt werden sollen. Daher sind zur Beurteilung des Windkomforts die Dachflächen als Verweilflächen mit den schärfsten Kriterien einzustufen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass Dachflächen mit einem „guten“ bis „mäßigen“ Windkomfort lediglich auf den Dachflächen 3, 4 und 5 vorliegen. Die Dachflächen 1 und 2 weisen einen weitestgehend „unbefriedigenden“ Windkomfort auf. Zudem besteht ab den westlichen Kanten der Dachflächen 1, 2 und 3 ein „hohes“ Risiko für Windgefahren.

Minderungsmaßnahmen beziehungsweise Ausschlussmaßnahmen werden erforderlich.

Optimierter Planfall - Minderungsmaßnahmen

Für die Dachflächen 1 und 2 ist ein Konzept zur Verbesserung des Windkomforts entwickelt worden. Es sieht vor, dass 2,5 m hohe Windschutzwände an der Südwest- und Nordostseite der Dachfläche 1 errichtet werden. Weiterhin ist eine ca. 12 m lange und 2,5 m hohe Wand an der südlichen Kante der Dachfläche 2, anschließend an den Technikaufbau, sowie eine daran anschließende in Nord-Süd- Richtung verlaufende ca. 8 m lange und 1,5 m hohe Wand zu errichten. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der Realisierung der Windschutzwände nicht entgegen.

Die Realisierung von Windschutzwänden und windundurchlässigen Absturzsicherungen auf den Dachflächen sowie ein Ausschluss der Nutzung von Bereichen mit hohem Risiko von Windgefahren kann mit entsprechender Planungstiefe im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden, falls die Notwendigkeit bei dem zur Genehmigung gebrachten Gebäudeentwurf besteht.

12.2 Natur und Freiraum

12.2.1 Flächennutzung und -versiegelung

Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad der Flächen innerhalb des Plangebietes um ca. 6 % verringert und beträgt nunmehr 79 % der Gesamtfläche. Bei der versiegelten Fläche der Planung handelt es sich zudem zu ca. 35 % um Flächen, die intensiv oder extensiv begrünt werden, was grundsätzlich positive bioklimatische Effekte mit sich bringt.

Durch eine teilweise Unterbauung des Plangebietes durch eine Tiefgarage im rückwärtigen Bereich verringern sich die dort bestehenden unversiegelten Bereiche um ca. 5 % (20 m²). Die unterbauten Bereiche sollen jedoch ebenso wie Teile der Dachflächen intensiv begrünt werden.

Tabelle 1: Versiegelungsbilanz

	Versiegelt (m²)	%	Teilversiegelt (m²)	%	Unversiegelt (m²)	%	Summe (m²)
Bestand	2.240	85	-	0	390	15	2.630
Planung	2.070	79	190	7	370	14	2.630
%-Bilanz	-6	+/-	+7	+/-	-1	+/-	

12.2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes oder im näheren Umfeld befinden sich weder Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie noch Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie (Natura-2000-Gebiete). Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind ebenfalls nicht vorhanden.

Grünordnung

Gemäß dem Grünordnungsplan 2025 "rheinverbunden" (GOP I), ist das Plangebiet dem Teilraum 23 –2. Grüner Ring und Kittelbach– zuzuordnen. Für das Plangebiet selbst werden im Grünordnungsplan keine grünordnerischen Entwicklungsvorgaben formuliert. Für den Teilraum gilt jedoch u. a. die Handlungsempfehlung „Integration einer qualitativen Freiraumplanung in die städtebauliche Entwicklung“. Mit dem Freiraumkonzept, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, wird ein entsprechender Beitrag zur Umsetzung der Handlungsempfehlung geleistet. In der Entwicklungskarte des Grünordnungsrahmenplans II (2010) ist für das Plangebiet keine Zuordnung erfolgt. Das Plangebiet ist demnach nicht Bestandteil einer übergeordneten Grünverbindung. Entlang der Uerdinger Straße in Verlängerung der Theodor-Heuss-Brücke wird eine bestehende prägende Baumreihe im Straßenraum dargestellt, die jedoch außerhalb des Plangebiets liegt. Das Plangebiet ist derzeit zum überwiegenden Teil bebaut und versiegelt. Geringfügige unversiegelte Flächen mit Baumbeständen verlaufen entlang der südöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze. Zudem befindet sich an der nördlichen Spitze des Grundstückes an der Uerdinger Straße ein Silberhorn. Zur Sicherung der Qualität der künftigen Freianlagengestaltung wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet (Kraft.Raum., Februar 2024). Im Nordwesten zur Uerdinger Straße sieht der Entwurf eine Vorfahrt in Kombination mit einem begrünten Vorplatz mit Pflanzintarsien und Baumneupflanzungen vor. Auch die Fassade des geplanten Gebäudes soll in diesem Bereich zu Teilen begrünt werden. Die von der Uerdinger Straße abgewandten, ruhigeren Freiflächen südöstlich des geplanten Gebäudes sollen vornehmlich durch die Außengastronomie des geplanten Restaurants als Gartenterrasse genutzt werden. Die Freiflächen sollen nur so stark wie nötig versiegelt werden und für ausgleichende Pflanzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Insgesamt sieht die Freianlagenplanung eine Pflanzung von 14 Bäumen auf dem Grundstück und 7 auf den Dächern der geplanten Gebäudekörper vor. Die Vorgaben zu den notwendigen Substrataufbauten der Landeshauptstadt Düsseldorf werden unter Berücksichtigung der geometrischen Zwänge der Architektur überwiegend eingehalten. Eine standortgerechte und langlebige Bepflanzung wird so nachhaltig gesichert. Neben einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Freianlagen auf Erdgeschossniveau sowie der Begrünung der Fassade des Bestandsgebäudes sollen auch die Dachflächen als Gärten mit intensiver Begrünung und hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

Um die gewünschten Grünqualitäten innerhalb des Plangebietes zu sichern, enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Dachbegrünung, Begrünung unterirdischer Gebäudeteile, zu Baumneupflanzungen und zur Fassadenbegrünung.

Baumbilanz und Baumschutzsatzung

Nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm beziehungsweise 50 cm bei mehrstämmigen Bäumen, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden geschützt. Nicht geschützt sind Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie.

Um den derzeitigen Baumbestand auf dem Grundstück sowie direkt angrenzend auf den Nachbargrundstücken zu erfassen, erfolgte eine Begutachtung durch eine Baumsachverständige (Ditzen, Dezember 2021). Die Erfassung beinhaltet Aussagen zur Baumart, Baumhöhe, Stammumfang, geschätztes Pflanzjahr, Vitalität des Baumes sowie zu vorhandenen Schäden. Das Gutachten trifft zudem Aussagen zur Erhaltenswürdigkeit sowie zum Kompensationsbedarf abgängiger Bäume.

Bei der Umsetzung der Planung kommt es u. a. durch die notwendige Baufeldfreimachung und die geplanten Baumaßnahmen zu Eingriffen in den lokalen Baumbestand auf dem Grundstück und auf den angrenzenden Grundstücken. Innerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt vier Bäume, die nicht erhalten werden können. Zwei davon sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf geschützt. Hierbei handelt es sich zum einen um den o. g. Silberhorn und zum anderen um einen Feldahorn im rückwärtigen nordöstlichen Bereich des Grundstückes angrenzend an den Seitenarm der Uerdinger Straße. Ein möglicher Erhalt des Silber- und des Feldahorns wurde im Rahmen des Verfahrens umfänglich untersucht. Die Untersuchungen haben ergeben, dass ein Erhalt der zwei satzungsgeschützten Bäume Silberhorn und Feldahorn bei Realisierung des Bauvorhabens unter Beibehaltung des stadtplanerisch und politisch gewünschten Gebäudeentwurfes nicht möglich ist.

Auf den angrenzenden Grundstücken müssen weitere 17 Bäume aufgrund von Baufeldfreimachung und der Erschließung des Grundstückes gefällt werden. Acht davon sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf geschützt. Ersatzpflanzungen für die außerhalb des Plangebiets zu fällenden Bäume sind beabsichtigt, können jedoch nicht über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden.

Um Ersatz für die gefällten Bäume auf dem Grundstück zu schaffen, sollen im Rahmen der Baumaßnahmen insgesamt 14 Bäume 2. und 3. Ordnung gepflanzt

werden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen, um die Baumneupflanzungen planungsrechtlich zu sichern.

Durch die geplanten und planungsrechtlich gesicherten Baumneupflanzungen kann die Anzahl der Bäume im Plangebiet trotz notwendiger planbedingter Fällungen mit Umsetzung der Planung von 4 auf 14 Bäume erhöht werden.

Tabelle 2: Baumbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bäume im B-Plan 01/022		satzungs- geschützte Bäume*	nicht satzungs- geschützte Bäume	Gesamtanzahl Bäume
	Bestand	2	2	4
Planung	Fällung (planbedingt)	2	2	4
	Erhalt	0	0	0
	Anpflanzung (private Flächen) - durch TF im B-Plan gesichert -	-	14	14
	Anpflanzung (öffentliche Flächen)	-	-	-
	Bäume nach Umsetzung B-Plan = Erhalt + Anpflanzung	0	14	14

*: Ausgleichspflichtig gemäß der Baumschutzsatzung Düsseldorf sind ausschließlich die satzungsgeschützten Bäume.

Tabelle 2 bilanziert die Anzahl der Bäume im Plangebiet, sie enthält keine Informationen hinsichtlich der Vitalität, diese Angaben sind dem Protokoll zur Erfassung und Begutachtung des Baumbestandes (Ditzen, Dezember 2021) zu entnehmen.

Neben den Baumneupflanzungen auf Erdgeschossniveau sind weiterhin sieben Baumpflanzungen auf dem Dach des Gebäudes geplant, die ebenfalls im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden, in der Tabelle jedoch nicht enthalten sind.

Der exakte Kompensationsbedarf der durch den Bebauungsplan ausgelöst wird, wird durch das Garten-, Friedhofs- und Forstamt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt. Hierbei werden sowohl die Eingriffe innerhalb des Plangebietes als auch auf den angrenzenden Grundstücken berücksichtigt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da die Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewertet werden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert

die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5379/057 und Nr. 5379/033. Im vorliegenden Fall besteht keine Ausgleichspflicht für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes respektive Landesnaturschutzgesetz NRW.

12.2.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (Kölner Büro für Faunistik, April 2022) erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen der planungsrelevanten Vogelarten Mehlschwalbe, Mäusebussard und Star sowie der planungsrelevanten Fledermausarten Abendsegler, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, werden für die genannten Arten geeignete Vermeidungsmaßnahmen beschrieben, die als Hinweis Teil des Bebauungsplanes sind. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus eine Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag.

Zusammenfassend kommt die Artenschutzprüfung zu dem Schluss, dass unter Beachtung und rechtzeitiger Durchführung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sowie der festgesetzten Maßnahme zum Kollisionsschutz ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG ausgeschlossen werden kann.

12.3 Boden

12.3.1 Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich die Altablagerung mit der Kataster-Nr.: 37. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der im Rahmen des Bodenluftmessprogramms durchgeführten Untersuchungen kann eine Beeinträchtigung der Planfläche durch Gasmigration ausgeschlossen werden.

12.3.2 Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich keine Altablagerung.

12.3.3 Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich kein Altstandort (Fläche mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung).

12.3.4 Vorsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet liegen keine schützenswerten Böden vor.

12.4 Wasser

12.4.1 Grundwasser

Die Höhe des Grundwasserstandes unterliegt natürlicherweise jahreszeitlichen Schwankungen. Inwieweit der Klimawandel die Grundwasserstände beeinflussen wird, kann derzeit nicht prognostiziert werden. Es ist durchaus möglich, dass zukünftig mit höheren oder ggf. aber auch niedrigeren Grundwasserständen gerechnet werden muss. Die nachfolgende Tabelle zeigt einige im Bereich des Plangebietes bisher bekannte Grundwasserstände:

Zeitpunkt	Art des Grundwasserstandes im Stadtgebiet	Grundwasserstand
1926*	Höchster bisher bekannter Grundwasserstand	32,0 33,0 m ü NHN
1988	Eine von mehreren Phasen hoher Grundwasserstände	30,5 m ü NHN
2020	Eine von mehreren Phasen mittlerer Grundwasserstände	26,5 m ü NHN

*: Dieser Wert wurde auf einer verhältnismäßig geringen Datengrundlage ermittelt, was bei der weiteren Verwendung dieser Angabe zu berücksichtigen ist.

Die Grundwassertemperaturen im Bereich des Plangebietes wurden bisher wie folgt ermittelt:

Temperatur [°C]	Messstelle 16249 Am Dernkamp
Minimale Temperatur	10,3
Mittlere Temperatur	10,8
Maximale Temperatur	11,4

Die Nutzung geothermaler Energie des Grundwassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis und kann je nach Lage ggf. nicht genehmigungsfähig sein. Hierfür ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz ratsam.

Aussagen auf die allgemeine Grundwassergüte geben nur die momentane Situation wieder. Durch natürliche und anthropogene Einflüsse können in Zukunft Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit auftreten. Im Umfeld des Plangebiets liegen derzeit Auffälligkeiten der Grundwassergüte vor, insbesondere liegt das Plangebiet innerhalb einer großflächigen Verunreinigung des Grundwassers mit chlorierten Kohlenwasserstoffen. Diese Auffälligkeiten können im Hinblick auf Grundwassernutzungen (Bauwasserhaltungen, Geothermie etc.) ggf. zu erhöhtem Aufwand oder Einschränkungen führen. Insofern wird im Vorfeld solcher Nutzungen eine Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde sowie ggf. eine weitere Untersuchung der Grundwassergüte empfohlen.

Die Maßnahme liegt im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW), die von Rath bis zum Rhein reicht. Die CKW-Gehalte im Grundwasser liegen hier zwischen 10 und 20 µg/l. Aufgrund von oberstromig durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ist von einer weiteren Verbesserung der Grundwasserqualität in den kommenden Jahren auszugehen.

Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen oder sonstigen Grundwasserentnahmen sind gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit der Grundwasserverunreinigung erforderlich. Erhöhte Aufwendungen (z.B. durch Abreinigung des Grundwassers vor Ableitung, hydraulische/hydrogeologische Gutachten, erforderlichenfalls zusätzliche Maßnahmen) sind möglich.

Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

12.4.2 Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Eine Versickerung des anfallenden, gesammelten Niederschlagswassers ist auf Grund der vorhandenen Grundwasserbelastung nicht erlaubnisfähig. Für das Plangebiet ist die Entwässerung im Mischsystem geplant.

12.4.3 Urbane Sturzfluten und Starkregen

Im gesamten Stadtgebiet spielt bei Neubau- und Erschließungsmaßnahmen der Überflutungsschutz vor urbanen Sturzfluten eine immer größere Rolle. Das Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS) wurde im Dezember 2017 durch den Rat der Stadt beschlossen und veröffentlicht. Zu KAKDUS gehören entsprechende Kartenwerke. Die Starkregengefahrenkarte wurde

aktualisiert und ist unter <https://maps.duesseldorf.de/starkregen> einsehbar. Diese Karte gibt Hinweise zu Gefährdungen durch Sturzfluten. Für das Plangebiet trifft eine solche Betroffenheit nicht zu.

12.4.4 Oberflächengewässer

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

12.4.5 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

12.4.6 Hochwasserbelange

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten gem. § 78b Wasserhaushaltsgesetz. Hochwasserbelange sind nicht betroffen.

12.5 Luft

12.5.1 Lufthygiene

Es liegen keine Erkenntnisse vor, die Grenzwertüberschreitungen für Stickstoffdioxid (NO₂) sowie die beiden Feinstaub-Fraktionen PM_{2,5} und PM₁₀ gemäß 39. Bundes-Immissions-Schutz-Verordnung im Plangebiet selbst sowie in seiner unmittelbaren Umgebung derzeit erwarten lassen:

Vielmehr lag die NO₂-Belastung am Messpunkt des Landes an der Uerdinger Straße 108 (Messpunkt mit dem Stationskürzel DDUG) im Jahr 2022 bei 36 µg/m³. Der maßgebliche Grenzwert gemäß 39. BImSchV wurde somit um 10 Prozent unterschritten und damit deutlich eingehalten. An diesem Messpunkt wird zwar nicht die Feinstaubbelastung erfasst, jedoch zeigt die langjährige gesamtstädtische Entwicklung, dass seit mehr als zehn Jahren die Feinstaub-Überschreitungshäufigkeit in Düsseldorf bewältigt ist (gemäß 39. BImSchV darf der Tagesmittelwert von 50 µg/m³ an nicht mehr als 35 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden).

Bei in etwa gleichbleibender Verkehrsbelastung ist künftig von weiteren Reduzierungen der Feinstaub- und Stickstoffdioxidemissionen auszugehen. Zudem werden sich mit Umsetzung der vorliegenden Planung die Windverhältnisse verändern und einer Konzentrierung von Luftschadstoffen entgegenwirken. Immissionsseitige Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV für PM_{2,5} und PM₁₀ sowie NO₂ werden daher auch künftig weiterhin auszuschließen sein.

Wenn künftig auf EU-Ebene die Luftqualitätsgrenzwerte verschärft werden sollten, ist die Situation neu zu bewerten.

Aus Gründen des Vorsorgeschutzes mit Blick auf die künftig zu erwartende Verschärfung der Luftqualitätsgrenzwerte wird dennoch empfohlen, eine Tiefgaragenentlüftung über Dach zu führen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung.

12.5.2 Umweltfreundliche Mobilität

Die Landeshauptstadt Düsseldorf entwickelt seit 2014 ein aus rund 700 Einzelmaßnahmen bestehendes stadtwieles Radhauptnetz. Dieses soll unter der Prämisse der Erhöhung der Radverkehrssicherheit insbesondere für den Alltagsverkehr genutzt werden. Es ist dementsprechend auf eine größtmögliche Steigerung der Radverkehrsmengen ausgelegt. Innerhalb der Stadt sollen Hauptverbindungswege für Radfahrer entstehen, die diesen eine einfache und gute Orientierung im gesamten Stadtgebiet ermöglichen.

Das Plangebiet verfügt über eine unmittelbare Anbindung an das Radhauptnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf, das über die Uerdinger Straße in Ost-West-Richtung und über die Danziger Straße bzw. den Kennedydamm in Nord-Süd-Richtung verläuft. Über die Kaiserswerther Straße besteht zudem Anbindung an das Bezirksnetz.

Um die Nutzung des Fahrrades für den Alltag weiter zu fördern, sollten bei der Gestaltung der Außenbereiche auch entsprechende Abstellmöglichkeiten (ebenerdig, überdacht) Berücksichtigung finden. Die Verpflichtung, beim Neubau von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie weiteren Anlagen ausreichende Abstellplätze für Fahrräder bereitzustellen, ergibt sich aus § 48 Bauordnung NRW (BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung. Die Umsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Das Plangebiet ist darüber hinaus ebenfalls sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Im Bereich der Kreuzung der Uerdinger Straße mit der Danziger Straße / Kennedydamm besteht über die Haltestelle Nordfriedhof Anschluss an diverse Buslinien. Es besteht mit der Linie 721 und dem SB51 eine direkte Verbindung zum Flughafen Düsseldorf im Norden. Anschluss an das Busnetz in Ost-West-Richtung besteht zudem an der Haltestelle Theodor-Heuss-Brücke. Hier verkehren außerdem die Stadtbahnlinien U 78 und U 79, die eine weitere Nord-Süd-Vernetzung schaffen. Über sie kann zudem in direkter Linie der Hauptbahnhof Düsseldorf erreicht werden, wo Anschluss an das überregionale Schienennetz besteht. Auch das Düsseldorfer Messegelände kann von hier aus in direkter Linie erreicht werden.

Zur Stärkung der E-Mobilität können Elektroladestationen bzw. Stromtankstellen für Pkw und E-Bikes im Plangebiet implementiert werden. Hierzu ist eine frühzeitige Abstimmung mit den Stadtwerken Düsseldorf notwendig.

12.6 Klima

12.6.1 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.

Das Plangebiet kann an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Düsseldorf angeschlossen werden.

Verschiedene Möglichkeiten der Reduktion von Treibhausgasen ergeben sich allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wie zum Beispiel die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden (siehe BauO NRW in Verbindung mit dem Gebäude Energie Gesetz).

Neben der Vermeidung von Treibhausgasemissionen ist die Nutzung von CO₂-Senken bedeutsam. So beginnt eine Speicherung schon mit einer extensiven Dachbegrünung, eine intensive Dachbegrünung steigert diesen Effekt. Weitere Depositionsleistungen gelten für Feinstäube, Stick- und Schwefeloxide. Auch trägt die Dachbegrünung zu einem geringeren Energiebedarf für Gebäudekühlung und -heizung bei.

Im Rahmen der Projektentwicklung sollen darüber hinaus weitere Maßnahmen umgesetzt werden, die zu einer Verringerung des Kfz-Verkehrs beitragen. Weitere Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität finden sich in Kapitel 12.5.2.

12.6.2 Stadtklima und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt in der städtischen Wärmeinsel und gehört dem Lastraum der sehr hoch verdichteten Innenstadtbereiche an. Dieser bioklimatische Lastraum wird durch erhöhte Lufttemperaturen und verschlechterte Belüftungsverhältnisse charakterisiert. Auch ohne weitere bauliche Verdichtung wird sich die bioklimatische Belastung im Plangebiet durch den Klimawandel erhöhen (Klimaanpassungskonzept 2017).

Nordöstlich des Plangebietes liegt die Grünanlage des Nordfriedhofs, einer Fläche von sehr hoher bioklimatischer Bedeutung. Aufgrund der nächtlichen Kaltluftproduktion

kann sich über der Fläche ein eigenständiges Parkwindssystem entwickeln, bei dem durch temperaturinduzierte Ausgleichsströmungen vergleichsweise kühlere Luft aus der Grünanlage sternenförmig in die umliegenden Siedlungsbereiche fließt. Das Plangebiet liegt nicht mehr im Wirkungsbereich dieses lokalen Windsystems.

Gemäß den Planungshinweiskarten (Klimaanalyse 2020) wird die Fläche dem lokalklimatischen Wirkungsraum der Siedlungs- und Verkehrsflächen zugeordnet. Aufgrund der hier vergleichsweise aufgelockerten Bebauung und der bestehenden Grünstrukturen weist das Plangebiet aktuell tagsüber eine mittlere bioklimatische Belastungssituation auf. In den Nachtstunden ist jedoch aufgrund des generell hohen Versiegelungsgrads und der umgebenden Baumasse von einer ungünstigen Belastungssituation auszugehen.

Für das Gebiet besteht demnach gemäß den Planungshinweisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, die Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig macht. Aus Sicht der Klimaanpassung sollte insbesondere keine weitere Verdichtung zu Lasten bestehender Grün- und Freiflächen erfolgen und der Grünanteil erhöht bzw. die vorhandenen Grünstrukturen gestärkt werden.

Im Vergleich zur bisherigen Bebauung weist die Neuplanung eine deutliche Zunahme des Bauvolumens aus. Durch die bauliche Ausführung (Auskragung des Nordflügels) wird jedoch nur eine kleinere, jetzt schon befestigte Teilfläche (Südflügel) neu überbaut. Insgesamt sollen die Freiflächen nur so stark wie nötig versiegelt werden und für ausgleichende Pflanzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Der Verlust von Bestandsbäumen soll durch Neupflanzungen auf dem Grundstück und den Dächern kompensiert werden. Des Weiteren ist eine Begrünung von Fassadenflächen des Bestandsgebäudes sowie eine intensive Begrünung der zukünftigen Dachflächen (Dachgärten) geplant.

Hierüber hinausgehend ist es aus Sicht der Klimaanpassung zur weiteren Erhöhung der Resilienz des Plangebietes gegenüber der sich zukünftig deutlich verstärkenden thermischen Belastung erforderlich, im Rahmen des Verfahrens bei der konkreten Gebäude- und Freiflächenplanung weitere stadtklimatisch positive Elemente zu berücksichtigen:

Thermisches Wohlbefinden im Außenraum

- Erhöhung der Verdunstungskühlleistung durch einen möglichst hohen Grünanteil

- (z.B. durch die intensive, strukturreiche Begrünung der Freiflächen; intensive Begrünung der Dachflächen; großflächige Fassadenbegrünung),
- Erhöhung der Verdunstungskühlleistung durch die Anlage von blauen Strukturen
(z.B. durch die Installation von Brunnen, Brumisateuren und weiteren Wasserspielen),
- neben Baumpflanzungen weitere Erhöhung der Verschattungsmöglichkeiten im Bereich der Wege, Freiflächen und Aufenthaltsbereiche
(z.B. durch die Installation von baulichen Verschattungselementen wie Sonnensegel, Markisen, offener Pavillons und Pergolen),
- Verringerung der Wärmeabstrahlung der Oberflächen
(z.B. durch die 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 der Wärmelast (Sonneneinstrahlung)
(z.B. durch außenliegende Sonnenschutzelemente wie Markisen, Jalousien, Rollläden, Stellläden oder Brise-Soleils, reflektierendes Sonnenschutzglas oder -folie),
- Verminderung des Energiebedarfs und des Wärmeeintrags durch eine möglichst ressourcenschonende Gebäudetechnik
(z.B. durch Nachtlüftungskonzepte, klimagerechte Gebäudeklimatisierung),
- Verringerung des Wärmeeintrags
(z.B. durch die Beschattung von Gebäudefassaden durch Bäume oder bauliche Maßnahmen, Dämmung durch großflächige Dach- und Fassadenbegrünung),

Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement

- Berücksichtigung eines nachhaltigen Niederschlagswassermanagements
(z.B. durch die Anlage von Retentionsflächen oder Retentionsdächern zur ortsnahen Bewässerung von Dach-, Fassaden- und Grünflächen und zur Starkregenvorsorge).

12.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach dem kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen liegt das Plangebiet innerhalb der Kulturlandschaft Rheinschiene. In der Kulturlandschaft Rheinschiene ist die Dynamik des schnellen, technisch bedingten Umwandlungsprozesses deutlich ablesbar, wobei die Industrialisierung eine wichtige

raumprägende Phase der Kulturlandschaftsentwicklung darstellt. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung des Plangebietes einzuordnen.

Baudenkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen. Ein Großteil der vorhandenen Bausubstanz bleibt erhalten und wird überbaut.

13 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die Neunutzung des Plangebietes ist Teil einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung beidseits des Kennedydamms. Durch den Wegfall von Nutzungen, Nachverdichtungsprojekte sowie die Notwendigkeit der Reinvestitionen in den Gebäudebestand besteht die Chance, an diesem nördlichen Bereich der Düsseldorfer Innenstadt einen neuen Stadteingang zu gestalten. Aufgrund der zentralen Stadteingangssituation ist die Entwicklung beidseits des Kennedydamms städtebaulich von besonderer Bedeutung.

Der Hochhausrahmenplan beschreibt die Bereiche beidseits des Kennedydamms als einen von sieben vorgeprägten Räumen für die Hochhausentwicklung innerhalb des Stadtgebietes. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes weist er als einen gesicherten Standort für die Hochhausentwicklung aus. Auch der Hochhausbeirat der Stadt Düsseldorf hat über das Bauvorhaben beraten, für das der Bebauungsplan Planungsrecht schaffen soll, und dieses in das Bebauungsplanverfahren empfohlen.

In der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen weiterhin hoch. Da die im Plangebiet vorhandene ältere Bausubstanz nicht mehr dem Standard anspruchsvoller Büromieter genügt, soll die Revitalisierung der Fläche zur Stärkung und Modernisierung des Bürostandorts Düsseldorf genutzt werden.

Um den Bedarf an neuen Büroflächen zu decken, wird die integrierte innerstädtische Fläche am nördlichen Stadteingang überplant. Gleichermäßen geeignete Alternativflächen zu einer dem Bedarf gerecht werdenden Entwicklung sind aus planerischer Sicht unter Berücksichtigung der im Folgenden zusammengefassten Kriterien

- Lagegunst am nördlichen Stadteingang in integrierter Lage mit Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz sowie Versorgungseinrichtungen,
- Entwicklung des Hochpunktes im Kontext eines durch den Hochhausrahmenplan ausgewiesenen vorgeprägten Bereiches und im Bereich eines gesicherten Hochhausstandortes,
- Bauliche Entwicklung im Bereich einer untergenutzten innerstädtischen Fläche, keine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich,

- Schaffung von Nutzungs- und Freiraumqualitäten für die Stadtgesellschaft im Stadtgebiet derzeit nicht vorhanden.

14 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Im Falle der Nichtdurchführung bestünde die Möglichkeit, mit dem bestehenden, gültigen Planungsrecht einen Bürostandort mit einem reduzierten Maß der baulichen Nutzung zu entwickeln.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe allerdings nicht nur die Möglichkeit einer attraktiven städtebaulichen Neuordnung, sondern auch die Aufwertung von Nutzungs- und Freiraumqualitäten ungenutzt.

Es ist zudem davon auszugehen, dass aufgrund des Bedarfs an neuen Büroflächen ein entsprechendes städtebauliches Vorhaben an anderer Stelle im Stadtgebiet umgesetzt werden würde. Gleichermäßen geeignete Flächen stehen im Stadtgebiet derzeit jedoch nicht zur Verfügung.

15 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

Die Umsetzung und Entwicklung der erforderlichen grünplanerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) 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 dann, falls

erforderlich, über ein spezielles Monitoring (z.B. gutachterliche Begleitung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) überwacht werden.

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.

16 Weitere Angaben

Referenzliste der verwendeten Quellen:

- Landeshauptstadt Düsseldorf: Gesamtstädtischer Grünordnungsplan 2025 – rheinverbunden, April 2014
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Grünordnungsplan für den Stadtbezirk 01, April 2010
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf, 2020
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Klimaanpassungskonzept Düsseldorf (KAKDUS), April 2017
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Starkregengefahrenkarten - Abfrage über Maps Düsseldorf/Aktuelles/Starkregengefahrenkarte: <https://maps.duesseldorf.de> (Abfrage Januar 2023)
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Masterplan Green-City Mobility, Juli 2018
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Radhauptnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf, 2015
- Landeshauptstadt Düsseldorf: Raumwerk D - ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Zukunft Düsseldorfs, Dezember 2022

Auflistung der Gutachten:

- Verkehrsuntersuchung: Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH: Bebauungsplan 01/022 – Uerdinger Straße 67. Verkehrsuntersuchung, 14.04.2022
- Schalltechnische Untersuchung: Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nummer 01/022 – Uerdinger Straße 67 – in Düsseldorf (VL 8663-2), 03.03.2023
- Verschattungsuntersuchung: Peutz Consult GmbH: Verschattungsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren 01/022 Düsseldorf Uerdinger Straße 67 (VA 8663-1), 25.05.2022
- Windkomfortuntersuchung: Peutz Consult GmbH: Windkomfortuntersuchung für den Bebauungsplan 01/022 „Uerdinger Straße 67“ in Düsseldorf-Golzheim (VB 8663-1), 22.02.2022

- Freiraumkonzept: Kraft.Raum. Landschaftsarchitektur und Stadtentwicklung: Uerdinger Straße. Freiraumgestaltung, 05.02.2024
- Baumbegutachtung: Dipl.-Ing. Petra Ditzen, Baumsachverständige: Protokoll zur Erfassung und Begutachtung des Baumbestandes auf dem Gelände Uerdinger Straße 67 und den angrenzenden Nachbargrundstücken in Düsseldorf, 16.12.2021
- Artenschutz: Kölner Büro für Faunistik: Gebäudeneubau Uerdinger Straße 67, 40474 Düsseldorf. Artenschutzrechtliche Prüfung. Stufe I, April 2022