

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 03/034
– Südlich Haroldstraße –
– Stadtbezirk 3, Stadtteil Unterbilk –

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW. S. 1.172).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke – VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften oder Richtlinien anderer Art –, werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

I. Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet „Landesministerien, Institutionen des Landes und öffentliche Verwaltung“ (§ 11 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landesministerien, Institutionen des Landes und öffentliche Verwaltung“ dient der Unterbringung von Nutzungen, die Landesministerien, Institutionen des Landes oder öffentlichen Verwaltungen dienen oder ihnen funktional zugeordnet werden können, sowie ergänzenden öffentlichen Nutzungen. Es gliedert sich in die Gebiete SO 1 und SO 2.

1.2 Allgemein zulässig sind

- **Büro- und Verwaltungsgebäude einschließlich Räumen für Veranstaltungen und Ausstellungen,**
- **Betriebsgastronomie,**
- **Räume für weitere Sozialangebote für Mitarbeitende,**
- **Räume für Betriebssport,**

sofern sie als Landesministerium, Institution des Landes oder öffentliche Verwaltung gelten oder in einem funktionalen Zusammenhang zu ihnen stehen.

1.3 Im SO 1 sind öffentlich nutzbare

- **Restaurant- und Gastronomieflächen,**
- **Bibliotheken,**
- **Druckereien sowie**

öffentlich und nicht öffentlich nutzbare

- **Fahrradwerkstätten**

im Erdgeschoss sowie in den ersten beiden Obergeschossen ausnahmsweise zulässig.

1.4 Im SO 2 sind öffentlich nutzbare Gastronomieflächen sowie öffentliche und nicht öffentlich nutzbare Fahrradwerkstätten im Erdgeschoss sowie im ersten Untergeschoss ausnahmsweise

zulässig.

Die Ausnahme ist für beide SO-Flächen daran gebunden, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen den allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der jeweiligen Geschosse deutlich untergeordnet sind.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

2.1 Stellplätze und Garagen sind nur in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) und zusätzlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Garagen“ im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des SO 1 zulässig. Fahrradstellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.2 Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten sind nur in den als Ein- oder Ausfahrtbereich gekennzeichneten Bereichen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 und § 19 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

3.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie ist nicht zulässig.

4. Technische Aufbauten und sonstige Aufbauten (§ 16 und § 18 BauNVO i. V. m. § 89 BauO NRW)

4.1 Innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) überschritten werden durch

- Anlagen zur Erzeugung von Wind- oder Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m,
- andere technische Aufbauten, Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte bis zu einer Höhe von 3,5 m,
- Schornsteine bis zu einer Höhe von 6 m sowie

- **Elemente des Witterungsschutzes bis zu einer Höhe von 3,5 m nur auf dem Sockel des SO 1.**
- 4.2 Technische Aufbauten, sonstige Aufbauten und Elemente des Witterungsschutzes sind an den zu den öffentlich nutzbaren Flächen ausgerichteten Fassaden mindestens um die Höhe ihres jeweiligen Aufbaus von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.**
- 4.3 Die Grundfläche aller technischen und sonstigen Aufbauten darf 20 % der Dachflächen der Sockel- und Atriumgebäude sowie 50 % der Dachflächen des Turmgebäudes im SO 2 nicht überschreiten. Dabei werden die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie nicht mitgerechnet.**
- 4.4 Die Grundfläche für Elemente des Witterungsschutzes auf dem Sockel des SO 1 darf 15 % der Dachfläche des Sockelgebäudes nicht überschreiten.**
- 4.5 Technische Aufbauten und sonstige Aufbauten sind architektonisch an das Gebäude angepasst zu verkleiden. Ausnahmen hiervon sind nur für Anlagen zur Fassadenreinigung im Ruhezustand (z. B. Kräne und Kranausleger), Anlagen zur Erzeugung von Wind- oder Solarenergie, Rückkühler sowie einzelne Lüftungsauslässe/-rohre und Schornsteine zulässig.**
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 23 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**
- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des SO 1 dürfen ausnahmsweise entlang der im Bebauungsplan mit dem Abschnitt C-D und A-B markierten Baugrenze im Bereich zwischen dem 2. und 3. Obergeschoss (OG) durch Vordächer um bis zu einer Tiefe von 3 m auf der gesamten Länge überschritten werden.**
- 5.2 Unterirdische Gebäudeteile und Tiefgaragen sind innerhalb der unterirdischen Baugrenzen allgemein zulässig.**
- 5.3 Innerhalb der Baugrenzen mit Geländehöhenfestsetzungen sind**

Gebäudeteile nur unterhalb der Geländehöhe zulässig.

6. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Die Tiefe der Abstandsflächen im Baugebiet beträgt für den Abschnitt 1-2 2,0 m und für den Abschnitt 3-4 10,0 m.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidung von Vogelschlag

Das Risiko der signifikanten Erhöhung von Vogelkollisionen an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen ist i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu minimieren. 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 Bauantrags vorliegenden Stand der Technik zu treffen.

Bei den Glas- und Fassadenelementen ist der Außenreflexionsgrad grundsätzlich auf max. 15 % zu beschränken. Situationsbedingt sind Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogelauge sichtbar zu machen und nachweislich das Vogelschlagrisiko auf unter 10 % zu reduzieren. Dies können beispielsweise transluzente, mattierte, bombierte oder 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

ihnen die beschriebenen Anforderungen an die Vermeidung von Vogelschlag erreicht werden können.

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

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Für die in der Planzeichnung mit GFL bezeichneten Flächen wird ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Zudem wird der Stadt Düsseldorf ein Leitungsrecht eingeräumt.

8.2 Für die in der Planzeichnung mit GF bezeichneten Flächen wird ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

8.3 Für die in der Planzeichnung mit G bezeichneten Flächen wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Schalldämmmaße der 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.

9.2 Schutzmaßnahmen Verkehrslärm

9.2.1 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen (B)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung B gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von ≥ 68 dB(A) tags), 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.

9.2.2 Ausnahmen

Es können Ausnahmen von der Festsetzung 9.2.1 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde 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.

9.3 Schutzvorkehrungen bei Garagen und Tiefgaragen

Garagen und Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (z. B. MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO₂ für das Jahresmittel von 33,9 µg/m³ eingehalten wird.

10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10.1 Baumpflanzungen SO-Gebiete

Im SO 1 und SO 2 sind auf den intensiv begrünten Tiefgaragendecken standortgerechte Bäume aus den Pflanzlisten 1 und 2 im Grünordnungsplan (Anhang 10) in folgender Mindestanzahl und Pflanzqualität zu pflanzen:

10.1.1 SO 1

- **2 Bäume II. Ordnung mit Endwuchshöhen größer als 10 m bis 20 m, Stammumfang mindestens 20–25 cm, gemessen in 1 m Höhe**
- **6 Bäume III. Ordnung mit Endwuchshöhen größer als 5 bis 10 m, Stammumfang mindestens 18–20 cm, gemessen in 1 m Höhe, oder eine vergleichbare Pflanzqualität**

10.1.2 SO 2

- **2 Bäume I. Ordnung mit Endwuchshöhen größer als 20 m**
- **8 Bäume II. Ordnung mit Endwuchshöhen größer als 10 m bis 20 m, Stammumfang mindestens 20–25 cm, gemessen in 1 m Höhe**
- **5 Bäume III. Ordnung mit Endwuchshöhen größer als 5 bis 10 m, Stammumfang mindestens 18–20 cm, gemessen in 1 m Höhe, oder eine vergleichbare Pflanzqualität**

10.2 Gebäudebegrünung – Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile

Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile, soweit sie nicht durch Gebäude, Erschließungsflächen oder Außengastronomieflächen überbaut werden, sind strukturreich intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von mindestens 80 cm über Drainschicht betragen.

Für Baumpflanzungen ist die Einbaustärke der Vegetationstragschicht auf mindestens 130 cm über Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen für einen mittelgroßkronigen oder großkronigen Baum muss mindestens 50 m³ je Baumstandort

betragen. Abweichend ist bei der Pflanzung von Baumgruppen ein geringeres durchwurzelbares Substratvolumen von 30 m³ je Baumstandort zulässig.

Abweichend darf bei Einbau einer Retentionschicht auf der Tiefgaragendecke die Stärke der Vegetationstragschicht von 80 cm beziehungsweise 130 cm bei Baumstandorten um die Höhe der Retentionsschicht reduziert werden, wenn ein Retentionsvolumen von mindestens 80 l/m² entsteht. Hiervon ist ein pflanzenverfügbare Dauerstau von mindestens 30 l/m² herzustellen. Die Errichtung von Retentionsboxen ist zulässig.

Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat und der Begrünungsaufbau sind entsprechend der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen (siehe Hinweis).

10.3 Gebäudebegrünung – Haroldterrassen

Die Flächen mit dem Hinweis „Nebenräume und Garagen“ und mit dem Hinweis „unterer Teil begrünte Treppen- und Rampenanlage“ (Haroldterrassen) sind, soweit sie nicht durch Erschließungsflächen oder Außengastronomieflächen überbaut werden, intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss mindestens 50 cm über Drainschicht betragen. Abweichend ist auf bis zu 25 % der zu begrünenden Fläche eine Substratstärke von weniger als 50 cm mit einer einfachen Intensivbegrünung oder Extensivbegrünung zulässig.

Für Baumpflanzungen ist die Einbaustärke der Vegetationstragschicht auf mindestens 100 cm über Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ pro Baumstandort betragen.

Auf den Haroldterrassen sind auf den intensiv begrünten Flächen standortgerechte Bäume aus der Pflanzliste 1 im Grünordnungsplan (Anhang 10) in folgender Mindestanzahl und Pflanzqualität zu pflanzen:

- 2 Bäume II. Ordnung mit Endwuchshöhen größer als 10 m bis 20 m, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, oder eine vergleichbare Pflanzqualität**

- **16 Bäume III. Ordnung, Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18–20 cm, gemessen in 1 m Höhe, oder vergleichbare Pflanzqualität mit Endwuchshöhen größer als 5 bis 10 m, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, oder eine vergleichbare Pflanzqualität**

Das Substrat und der Begrünungsaufbau sind entsprechend der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen (siehe Hinweis).

10.4 Gebäudebegrünung – Dachflächen

10.4.1 Einfach intensive Begrünung

Die Dächer mit der Bezeichnung Sockel und Atriumgebäude innerhalb des SO 1 und SO 2 sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens mit einer standortgerechten Vegetation einfach intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von mindestens 50 cm über Drainschicht aufweisen. Abweichend hiervon ist auch eine geringere Stärke der Vegetationstragschicht zulässig, wenn unterhalb der Vegetationstragschicht ein Retentionsvolumen für Niederschlagswasser von mindestens 70 l/m² ausgebildet wird. Die Gesamtstärke aus Vegetationstragschicht und Retentionsraum muss dabei mindestens 50 cm betragen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, notwendige Erschließungsflächen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß den Festsetzungen Nummer 4.1 bis 4.4 zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Photovoltaikanlagen.

Insgesamt müssen mindestens 40 % der Dachfläche des Sockelbaukörpers und 70 % der Dachfläche des Atriumgebäudes innerhalb des SO 1 einfach intensiv begrünt werden. Innerhalb des SO 2 sind mindestens 40 % der Dachfläche des Sockelbaukörpers und 80 % der Dachfläche des Atriumgebäudes einfach intensiv zu begrünen.

Das Dachbegrünungssubstrat und der Begrünungsaufbau sind entsprechend der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien vorzusehen (siehe Hinweis).

10.4.2 Extensive Begrünung

Für die Dächer mit der Bezeichnung Turm innerhalb des SO 1 und SO 2 wird aufgrund der Höhe abweichend eine extensive Begrünung vorgesehen. Insgesamt 20 % der Dachfläche des Turmgebäudes im SO 1 und 55 % der Dachfläche des Turmgebäudes innerhalb des SO 2 sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von mindestens 12 cm über Drainschicht betragen.

Das Dachbegrünungssubstrat und der Begrünungsaufbau sind entsprechend der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien vorzusehen (siehe Hinweis).

10.5 Gebäudebegrünung – Fassadengebundene Begrünung mit Pflanztrögen

Innerhalb des SO 1 sind an der Nordseite des Atriumgebäudes sowie punktuell auch an der Ostseite des Atriumgebäudes

Fassadenbegrünungen aus standortgerechten Stauden und Gräsern in Trögen anzulegen. Die Tröge müssen dabei ein Substratvolumen von mindestens 0,1 m³ pro laufendem Meter aufweisen. Rank- und Kletterpflanzen dürfen aufgrund brandschutzrechtlicher Vorgaben nicht verwendet werden.

- Die Begrünung an der Nordfassade des Atriumgebäudes ist mit mindestens 30 m Länge je Geschoss oberhalb des 3. Vollgeschosses bis einschließlich des 9. Vollgeschosses anzulegen.**
- Die Begrünung an der Ostfassade des Atriumgebäudes ist in einer Länge von mindestens 10 m im 1. Vollgeschoss und mindestens 20 m im 2. Vollgeschoss anzulegen.**

10.6 Begrünung Windgefahrenstelle

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Fläche zur Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen“ ist eine 4 m hohe immergrüne Bepflanzung aus Laub- oder Nadelgehölzen mit hoher Blatt- oder Nadeldichte über die gesamte Wuchshöhe und -breite der Gehölze herzustellen. Es sind mindestens 4 Solitär- oder Heckengehölze aus der Pflanzliste 3 im Grünordnungsplan (Anhang 10) mit einer

Pflanzhöhe von 400 cm und einer Pflanzbreite von mindestens 250 cm zu pflanzen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ein anderweitiges Pflanzkonzept realisiert werden, wenn über eine Windkanaluntersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Bepflanzung der kritische Windkomfortbereich beseitigt wird.

10.7 Begrünung von Zufahrten für die Feuerwehr

Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrs- oder Bewegungsflächen genutzt werden, in teilversiegelter Bauweise (zum Beispiel wassergebundene Wegedecke oder Rasenfugenpflaster) herzustellen.

10.8 Pflege und Erhalt

Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle jeglicher Art sind zu ersetzen.

Die im SO 1 und SO 2 zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, bei der Errichtung baulicher Anlagen fachgerecht zu schützen und bei Abgang durch die Neupflanzung eines Laubbaumes 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 30 bis 35 cm, gemessen in 1 m Höhe, am selben Standort zu ersetzen. Abweichend darf der Baumstandort für die Neupflanzung um bis zu 5 Meter verschoben werden, wenn dies positive Auswirkungen für die Standortbedingungen und die artgerechte Kronen- und Wurzelentwicklung hat. Eine Neupflanzung auf unterbauten Flächen ist nicht zulässig.

11. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

11.1 Dachform

Im Plangebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig.

11.2 Absturzsicherungen

Notwendige Absturzsicherungen sind im gestalterischen Zusammenhang mit der Fassade herzustellen oder transparent

auszuführen und um die Höhe ihres jeweiligen Aufbaus von der Außenkante des darunterliegenden Gebäudes zurückzusetzen.

11.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 nicht zulässig.

11.4 Werbeanlagen

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Werbeanlagen oberhalb der Dachkanten unzulässig. Weiterhin unzulässig sind

- Blinklichtanlagen,**
- Wechsellichtanlagen,**
- Lauflichtanlagen,**
- selbst leuchtende Flachtransparente (hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften),**
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen), sowie Kombinationen aus den vorgenannten Anlagen,**
- mehr als 75 cm auskragende Werbeanlagen sowie**
- Fremdwerbung.**

Darüber hinaus ist das Bekleben der Fenster der Fassadenflächen im Zeichen der Werbung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasfassaden im Bereich der Sockelgeschosse, an denen ein rückseitiges Bekleben auf einer Fläche von maximal 50 m² je Sondergebiet zulässig ist.

Werbeanlagen, die nicht den Landesministerien, den Institutionen des Landes oder den öffentlichen Verwaltungen dienen (Fremdwerbung), sind nur am Ort der Leistung oder an der Fassade und nur unterhalb der Brüstung des 2. Obergeschosses zulässig. Im Bereich der Baugrenze mit dem Hinweis „Nebenräume und Garagen“ sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung oder an der Fassade und nur unterhalb der Brüstung des 3. Obergeschosses zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 1 m nicht überschreiten.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Altstandorte

Nach dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte (AS) 7947, 7983, 7984, 7985, 7986, 7987, 7988, 7989, 7992 und 7994. Sie werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6 a BauGB)

1. Risikogebiet gemäß § 78 b WHG

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Risikogebiet gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten auf <http://www.flussgebiete.nrw.de> verwiesen.

2. Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gemäß § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Die Vereinbarkeit des Bauwerks mit dem Anlagenschutz ist bei ausreichendem Projektfortschritt (Gebäudehöhe und -kubatur, Fassadengestaltung und -material) durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) zu prüfen. Ggf. ist mit der Auflage radardämpfender Maßnahmen im Fassadenbereich zu rechnen.

3. Satzungen

Weiterhin Gültigkeit behalten

- die Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Karlstadt der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 17.06.2005, veröffentlicht im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer 25 vom 25.06.2005, und

- die Satzung zur Erweiterung des Satzungsgebietes zum Schutz des Denkmalbereichs Carlstadt der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 12.07.2007, veröffentlicht im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer 28/29 vom 21.07.2007.

IV. Hinweise

1. Grundwasser

Der höchste im Plangebiet gemessene Grundwasserstand liegt bei 32,5 m über NHN (Grundwasserstand von 1926).

2. Wasserrechtliche Erlaubnis

Im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ist im Falle der Erforderlichkeit einer Grundwasserhaltung während der Bauzeit und für die Errichtung eines Sperrbauwerkes eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Prüfung der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit erfordert gutachterliche Bewertungen und Modellierungen. Inhalt und Umfang sind zuvor mit dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz der Landeshauptstadt Düsseldorf abzustimmen.

3. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem Zweiten Weltkrieg vorgefunden werden können. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Kampfmittelfreiheit der zu überbauenden Flächen nachzuweisen. Dazu ist eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf notwendig. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten, ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

4. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T. Die Regelungen der DIN 4149:2005 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten –

Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten) sind bei der Planung und Bemessung von Bauwerken zu berücksichtigen.

5. Bodendenkmäler

Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Bestimmungen der §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) (Meldepflicht und Veränderungssperre bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden) hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6. Grünordnungsplan und Begrünungsmaßnahmen

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen Festsetzungen für die Bepflanzung und Begrünung konkretisiert.

7. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ in der bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

8. Urbane Sturzfluten und Starkregen

Das Plangebiet kann von urbanen Sturzfluten und Starkregen betroffen sein. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher Maßnahmen gegen die Folgen von urbanen Sturzfluten und Starkregen erneut zu prüfen.

9. Artenschutz

Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abbruch von Gebäudeteilen, auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. gemäß § 39 BNatSchG zu beschränken.

10. Lichtkonzept

Im Rahmen der Beleuchtung der Gebäude und Außenanlagen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- **Die eingesetzten Leuchtmittel dürfen nur Licht mit einem sehr geringen UV-Anteil und einer warmweißen Lichtfarbe emittieren. Nach Angaben des Bundesamtes für Naturschutz sollte die Lichtfarbe der Leuchtmittel nicht über 3.000 Kelvin liegen.**
- **Die verwendeten Lampen dürfen nur nach unten abstrahlen (keine vertikalen Glasflächen) und einen Streulicht-Anteil von < 3 % aufweisen (keine Abstrahlung über der Horizontalen hinaus).**
- **Keine direkte Beleuchtung von Wasserflächen, Gehölzen oder Grünflächen.**
- **Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten.**
- **Beschränkung der Anzahl von Lichtquellen auf das absolut notwendige Maß.**
- **Verzicht auf eine Beleuchtung der Fassaden.**

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

11. Windkomfort

Für die Beurteilung des Windkomforts ist bei Vorlage der Bauanträge voraussichtlich eine weitergehende Untersuchung (Windfeld-Studie oder Windkanaluntersuchung) durchzuführen. Eine frühzeitige

Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz wird empfohlen.

12. Luftverkehr

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs wird auf die Vorschrift des § 14 Abs. 1 LuftVG hingewiesen. Demnach bedürfen Bauwerke mit einer Höhe mehr als 100 m über Grund im Baugenehmigungsverfahren einer Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Das Plangebiet liegt außerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bei aktueller Sach- und Rechtslage sind aus Hindernis- und Flugbetriebsgründen keine grundlegenden Bedenken ersichtlich. Auflagen im Genehmigungsverfahren können eine Veröffentlichung als Luftfahrthindernis sowie eine Hindernisbefeuerung sein. Baukrane und ähnliche Baugeräte, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, bedürfen ebenfalls einer luftrechtlichen Genehmigung.

V. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr. 5376/018, Nr. 5376/028 und Nr. 5376/039.