

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644).

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

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung des Mischgebietes -MI- (§ 6 i.V.m. § 1 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet fest, bestehend aus den Teilflächen MI 1 bis MI 3.

1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- sonstige Gewerbebetriebe

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

1.3 Unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

- 2.1 Die notwendigen Stellplätze sind ausschließlich in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) anzuordnen.**
- 2.2 Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind nur in den als Einfahrtsbereich gekennzeichneten Bereichen zulässig.**

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Mischgebiet nicht zulässig.

4. Dachaufbauten (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO und § 86 BauO NRW)

- 4.1 Dachaufbauten (wie z.B. technische Aufbauten, Lüftungs- und Klimatechnik, Anlagen zur Fassadenreinigung etc.) sind in die Gebäudekubatur zu integrieren. Ausnahmen hiervon sind nur für Anlagen zur Fassadenreinigung im Ruhezustand (z.B. Kräne und Kranausleger) sowie einzelne Lüftungsrohre zulässig.**

Alle Dachaufbauten dürfen sowohl die Gebäudeaußenwand (Attika) als auch die maximale Gebäudehöhe nicht überragen. Ausnahmen hiervon sind lediglich für Zugänge zu Dachterrassen, jedoch ohne Aufenthalts- und Nebenräume, zulässig.

- 4.2 Im Mischgebiet sind Antennenanlagen nur auf dem Dach zulässig und dort nur dann, wenn sie die maximale Gebäudehöhe sowie die Gebäudeaußenwand (Attika) nicht überschreiten. Insgesamt sind Antennenanlagen nur auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig.**

- 4.3 In den mit Sternchen (*) gekennzeichneten Flächen des MI 1.4 und MI 2.1 sind künstlerische Objekte bis zu einer Höhe von maximal 111,60 m ü. NN zulässig sowie dafür im obersten Geschoss erforderliche Rücksprünge von Außenwänden und Dacheinschnitte. Die künstlerischen Aufbauten dürfen weder beweglich noch selbstleuchtend ausgebildet werden.**

5. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 5.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist mit einer Mindesthöhe von 36,7 m ü. NN auszubilden.**

- 5.2 Die Oberkante von Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung muss mindestens 150 cm zuzüglich einer Dränschicht unterhalb der Oberkante der jeweils überdeckenden Verkehrsfläche liegen.
Eine Verminderung in Teilbereichen ist nur ausnahmsweise in Abstimmung und mit Genehmigung der Stadt Düsseldorf zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig.
- 6.2 Ausnahmen von 6.1 können zugelassen werden für
- unterirdische Gebäudeteile (z.B. Tiefgaragen)
 - Tiefgaragenrampen sowie deren Zu- und Ausgänge
 - Stützmauern, Rampen und Hauseingangsüberdachungen

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im MI 1 mit „GL“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

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

Aufgrund von Vorbelastungen durch Gewerbelärm (siehe Kennzeichnung unter II.2.) gelten für Aufenthaltsräume (§ 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) von Wohnungen und für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben folgende Einschränkungen, wobei die Anforderungen nach Nr. 9 auch stets unabhängig zu beachten sind:

- 8.1 Zulässig sind zu öffnende Fenster und sonstige Öffnungen
- an den lärmabgewandten Fassadenbereichen des MI 1.2, MI 1.3, MI 1.4, MI 2.1, MI 2.2 und MI 3 (Ausrichtung der Fassadenfront zwischen ca. Nordost (NO) bis Südost (SO) zwischen 60° - 135°) ohne besonderen Nachweis (Hinweis: 0°/360° entsprechen Norden, Vollkreis im Uhrzeigersinn).
 - an den übrigen Fassadenbereichen nur wenn sichergestellt wird, dass durch geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (z.B. ganz oder teilweise verglaste Loggien, Wintergärten) 0,5 m vor dem geöffneten Fenster gemäß TA Lärm (1998) ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) aus Gewerbelärm während der Nachtzeit nicht überschritten wird. („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. 503))

- 8.2 Ausnahmsweise können teilöffnbare Fenster- oder Fassadenkonstruktionen zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, Doppelfassaden, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sichergestellt ist, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in teilgeöffnetem Zustand der Konstruktion im Raum (wie unter 8. oben definiert) ein Innenraumpegel von 30 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten wird.
- 8.3 Der Nachweis, dass die Beschränkungen und Anforderungen nach Nr. 8 erfüllt sind, ist durch ein qualifiziertes Gutachten eines Sachverständigen für Schallschutz oder einen geeigneten anderen Nachweis zu erbringen.

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

- 9.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße (erforderliches $R'_{w, res}$) aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
L 3 – L 4, L 5 – L 6, L 7 – L 8 bis einschließlich 5. OG, L 9 – L 10 bis einschließlich 5. OG, L 11 – L 12, L 15 – L 17 – L 18	66 - 70	IV	40	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989)

- 9.2 Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. $R'_{w, res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w, res}$ für Büroräume 30 dB).
- 9.3 Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend des Lärmpegelbereiches IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) nicht beeinträchtigt wird.
- 9.4 Die Anforderungen nach Nr. 8 sind auch stets unabhängig zu beachten.
- 9.5 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.
10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind an den Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hoch absorbierend auszuführen, d. h. der von der Wand reflektierte Schall muss um mindestens 8 dB geringere Schallpegel aufweisen.

11. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen zur Tiefgaragenentlüftung

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise sind abweichende Lüftungsanlagen zulässig, wenn durch ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass eigene und umliegende Nutzungen und Gebäude nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. Bundesimmissionsschutzverordnung beeinträchtigt werden.

12. Ausschluss von Feuerungsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im Mischgebiet ist bei neu zu errichtenden Feuerungsstätten die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken unzulässig.

13. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung des MI 1.1, MI 1.2, MI 1.3, MI 2.2 und MI 3 sind dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm plus Drainage betragen.

Ausnahmen von der Dachbegrünung sind zulässig, wenn Teile von Dachflächen für Belichtungszwecke oder technische Aufbauten (u.a. Solaranlagen) benötigt werden.

Ausnahmsweise kann eine Nutzung der Dachfläche als Dachterrasse zugelassen werden. In diesem Fall sind 40 % der nach Satz 1 zu begrünenden Dachflächen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen.

13.2 Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist eine Vegetationsfläche aus einer im Mittel 150 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 60 m³ je Baumstandort betragen.

Hinweis:

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen nach Nr. 13 sind entsprechend der einschlägigen technischen Richtlinien auszuführen (FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn, Ausgabe 2008).

14. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 BauO NRW)

- 14.1** Im Mischgebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig. Nur ausnahmsweise kann eine abweichende Dachform und Dachneigung zugelassen werden.
- 14.2** Bei Nutzung von Dachflächen als Dachterrasse ist die notwendige Absturzsicherung im gestalterischen Gesamtzusammenhang mit der Fassade herzustellen. Gesonderte und transparente Gestaltungselemente wie z.B. Geländer sind nicht zulässig.
- 14.3** Im Mischgebiet sind Einfriedungen unzulässig.

Hinweis zur Gestaltung von privaten Freiflächen

Alle an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbauten Grundstücksflächen sind in ihrer Gestaltung mit dem Freianlagenkonzept der Stadt Düsseldorf für den Bereich Speditionstraße / Franziusstraße abzustimmen. Die hierbei erforderlichen befestigten Flächen sollen gemäß dem Freianlagenkonzept mit Pflaster- und / oder Plattenbelägen nach Angaben der Landeshauptstadt Düsseldorf ausgeführt werden.

Hinweise auf rechtskräftige Satzungen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten wird durch die „Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten für den Bereich des Medienhafens in der Landeshauptstadt Düsseldorf“ geregelt.

Die Zulässigkeit der Verwendung von Licht als Gestaltungselement wird durch die „Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über den Umgang mit gestalterischem Licht“ geregelt.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit Kreuzschraffur (xxxx) gekennzeichnete Fläche liegt unterhalb der maßgeblichen Wasserspiegellage des Bemessungshochwassers 2004 (BHQ₂₀₀₄) von 36,50 m ü. NN und kann bei entsprechenden Wasserständen des Rheins beginnend ab einem Wasserstand von ca. 33,80 m ü. NN überflutet werden (Überschwemmungsbereich). Bei Bebauung sind besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen bis zum Bemessungswasserstand + 0,2 m (= 36,70 m ü. NN) erforderlich.

Hinweis:

Empfindliche bauliche Nutzungen und Anlagen, Gefahrgüter etc. sind so anzuordnen, dass sie ausreichend gegen Hochwasser geschützt sind.

2. Fläche mit gewerblicher Lärmvorbelastung

Für das Plangebiet ist von einer gewerblichen Lärmvorbelastung von nachts bis zu 50 dB(A) auszugehen. Der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm für Mischgebiet von nachts 45 dB(A) wird somit um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch Kreuzschraffur (xxxx) gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Hochwasserschutz

Die Inhalte der Plangenehmigung des Hochwasserschutzkonzeptes für den Bereich Speditionstraße / Franziusstraße nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz NRW (LWG) sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Luftverkehr und Flugsicherung

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich für zivile Flugsicherungsanlagen (Radaranlage) des Flughafens Düsseldorf in einer Entfernung von ca. 7 bis 8 km. Bauwerke, die eine Bauhöhe von 72 m ü. NN überschreiten, sind nach § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) über die Luftfahrtbehörde vorzulegen.

Hinweis:

Entsprechend ist die DFS - Deutsche Flugsicherung GmbH im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

IV. Hinweise

Immissionsvorbelastung

Im gesamten Plangebiet besteht eine Immissionsvorbelastung aus Geruch und Staub, wobei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

Kampfmittel

Im Plangebiet muss mit Funden von Gegenständen, die Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, gerechnet werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird hingewiesen.

Altstandorte und Altablagerungen

Das Plangebiet befindet sich auf der Altablagerung mit der Kataster-Nr. AA 49, die durch die Anschüttung des Hafengeländes entstanden ist. Das Plangebiet ist zudem vollständig durch die 3 Altstandorte Nr. AS 9906, AS 9907 und AS 9908 abgedeckt. Auf allen Flächen ist mit dem Vorhandensein von Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen zu rechnen.

Im Rahmen von Planungsvorhaben und/oder im Vorfeld von konkreten Baumaßnahmen sind daher altlastenorientierte Bodenuntersuchungen durchzuführen. Bei bautechnisch bedingtem Aushub ist mit erhöhten Aufwendungen für die Entsorgung zu rechnen. Im Bereich der Auffüllungen sind für bauliche Maßnahmen evtl. besondere Gründungstechniken erforderlich.

Grundwasser

Die sich im Plangebiet einstellenden Grundwasserhöhen korrespondieren unmittelbar mit den Pegelständen des Rheins. Lokale Grundwasserverunreinigungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Bei Bauvorhaben ist daher mit erhöhten planerischen, technischen und finanziellen Aufwendungen und besonderen Schutzvorkehrungen für bautechnisch bedingte Wasserhaltungen sowie bei der Ausbildung von unterirdischen Bauteilen zu rechnen.

Baustellenlogistik und staubmindernde Maßnahmen

Im Rahmen der Abwicklung baulicher Maßnahmen wird über Auflagen im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen sein, dass der Aspekt der Staubminimierung bei der Baustellenlogistik gemäß § 47 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in angemessenem Umfang berücksichtigt wird.

Hochwasserschutzwand am Hafenbecken A

Aufgrund bestehender unterirdischer Verankerungen der bestehenden Hochwasserschutzwand entlang des Hafenbeckens A ist die Gründungsplanung der Bauvorhaben mit dem Stadtentwässerungsbetrieb der Landeshauptstadt Düsseldorf, Abteilung Wasserbau abzustimmen.

Besonnung von Wohnungen

Für Wohnungsbauvorhaben wird zur Überprüfung der Wohnqualität hinsichtlich der ausreichenden Besonnung von Aufenthaltsräumen eine Überprüfung auf Grundlage der DIN 5034 empfohlen. (DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr. 5275/12 und Nr. 5275/19.