

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) 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 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615).

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

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

Hinweis:

Die Baugebiete MI 1 bis MI 3 sind in ihrer Gesamtheit ein zusammenhängendes Mischgebiet.

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

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

1.3 Unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

2.1 Die notwendigen Stellplätze sind ausschließlich in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) anzuordnen.

Ausnahmsweise können oberirdisch Stellplätze für Fahrzeuge behinderter Personen zugelassen werden.

2.2 Tiefgaragenein- und ausfahrten sind nur in den gekennzeichneten Berei-

chen zulässig. Ausnahmsweise kann in der Baugebietsteilfläche MI 1.1 davon abgewichen werden.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 86 BauO NRW)

Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in die Gebäudekubatur zu integrieren.

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 In allen Baugebieten 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 der Baugebietsteilflächen 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 BauNVO)

5.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist mit einer Mindesthöhe von 36,7 m ü. NN auszubilden. Ausnahmsweise kann diese Mindesthöhe in Teilbereichen unterschritten werden, wenn der Hochwasserschutz durch andere bauliche Sicherungsmaßnahmen nachgewiesen wird.

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)
 - Tiefgaragenzu- und ausfahrten sowie deren Zu- und Ausgänge
 - Stützmauern, Rampen und Hauseingangsüberdachungen

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

- 7.1 Die im Baugebiet MI 1 mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
Mit einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Tiefgarage ist diese Fläche nur zu belasten, wenn die Zufahrt zur Tiefgarage in diesem Bereich angeordnet ist.**
- 7.2 Die im Baugebiet 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 bestehender Vorbelastungen aus Gewerbelärm gelten für Wohnnutzungen folgende Einschränkungen:

- 8.1 Nicht zulässig sind zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) von Wohnungen in Fassadenbereichen mit Gewerbelärmeinwirkungen von nachts mehr als 45 dB(A) Beurteilungspegel - gemessen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster. Ganz oder teilweise auf mechanisch betriebene Lüftungsanlagen angewiesene Aufenthaltsräume sind - mit Ausnahme von Küchen - unzulässig.**
- 8.2 Zulässig sind zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) von Wohnungen**
- ohne besonderen Nachweis nur an den lärmabgewandten Fassadenbereichen (Fassadenausrichtung von ca. Nordost (NO) bis Südost (SO) zwischen 60° - 135°).
 - in allen übrigen Bereichen nur mit gutachterlichem Nachweis, dass durch geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen und Maßnahmen sichergestellt ist, dass 0,5 m vor dem geöffneten

Fenster ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) aus Gewerbelärm während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Geeignete Vorkehrungen können u.a. sein:

- Lärmschutzwände,
- Wintergärten,
- ganz oder teilweise verglaste Loggien.

8.3 Ausnahmsweise sind zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) von Wohnungen zulässig, sofern durch eine geeignete Fensterkonstruktion im zu Lüftungszwecken gekippten Zustand ein mittlerer Rauminnenpegel von 30 dB(A) zur Nachtzeit sichergestellt ist. Ein entsprechender gutachterlicher Nachweis ist erforderlich.

8.4 Der Nachweis, dass die Beschränkungen und Anforderungen nach Nr. 8 erfüllt sind, ist durch ein qualifiziertes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz zu erbringen. Für die Einhaltung des Beurteilungspegels nach Nr. 8.1, 8.2 und 8.3 ist auf die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI 503) bzw. die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand November 1989, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) abzustellen.

Hinweis: Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Daten zur Gewerbelärmimmission können der Begründung, dem Umweltbericht und dem Lärmgutachten (TÜV Nord Systems GmbH & Co.KG, Gutachten „Schalltechnische Untersuchung und Beurteilung für die Bauleitplanung Düsseldorf Hafener Hafen“, 25.02.2008) entnommen werden.

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

An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.

9.1 Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpunkten L 1 - L 18 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	Erf. R' _{w, res} des Außenbauteils	
			Wohnräume	Büroräume
	dB(A)		dB	dB
	61 – 65	III	siehe Nr. 9.2	
L 1 - L 2, L 3 - L 4, L 5 - L 6, L 7 - L 8, L 9 - L 10, L 11 - L 12 - L 13, L 14 - L 15 - L 16	66 – 70	IV	40	35
L 16 - L 17	71 – 75	V	45	40
L 17 - L 18	66 – 70	IV	40	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November '89, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.)

- 9.2** Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB, erf. R'_{w, res} für Wohnräume 35 dB, erf. R'_{w, res} für Büroräume 30 dB).
- 9.3** Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen IV und V besitzen und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.
- 9.4** Bei Fensteranteilen von mehr als 40% an der Fassade eines Raumes müssen Fenster der jeweils höheren Schallschutzklasse vorgesehen werden.
- 9.5** Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz vor Verkehrslärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand November 1989, Herausgeber: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.) zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.
- 9.6** Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (siehe 9.5) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- 10.** Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen schädlichen Umwelt-

einwirkungen (§ 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 22. Bundesimmissionsschutzverordnung beeinträchtigt werden.

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

In allen Baugebieten ist bei neu zu errichtenden Feuerungsstätten die Verwendung von Kohle und stückigem Holz unzulässig.

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

- 12.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung der Baugebietsteilflächen MI 1.1, MI 1.2, MI 1.3, MI 2.2 und des Baugebietes MI 3 sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² vollflächig und 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.

- 12.2 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. 12 sind entsprechend der einschlägigen technischen Richtlinien auszuführen (FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

13. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 BauO NRW)

- 13.1 In allen Baugebieten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig. Nur ausnahmsweise kann eine abweichende Dachform zugelassen werden.
- 13.2 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.
- 13.3 In allen Baugebieten sind Einfriedungen unzulässig.

Hinweis zur Gestaltung von privaten Freiflächen

Alle an die öffentliche Straßenverkehrsfläche 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. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich)

Die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Flächen liegen unterhalb der maßgeblichen Wasserspiegellage des Bemessungshochwassers 2004 (BHQ₂₀₀₄) von 36,50 m ü. NN und können bei entsprechenden Wasserständen des Rheins beginnend ab einem Wasserstand von ca. 33,60 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.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Die Inhalte der Plangenehmigung des Hochwasserschutzkonzeptes für den Bereich Speditionstraße / Franziusstraße nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (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 liegt eine Geruchsvorbelastung vor, die aus dem Zusammenwirken der Emissionen der westlich gelegenen gewerblich und industriell geprägten Gebiete des Neusser und des Düsseldorfer Hafens resultiert.

Im gesamten Plangebiet halten die Schallimmissionen aus Gewerbelärm den Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand Mai 1987, Herausgeber: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.) sowie den Immissionsrichtwert der TA Lärm 1998 für Mischgebiete zur Tageszeit ein; zur Nachtzeit kann es zu Überschreitungen kommen. Deshalb gelten für die Errichtung von Wohnungen Einschränkungen und Anforderungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 (Maßnahmen des „architektonischen Selbstschutzes“).

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.

V. Aufhebung bisher geltender Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplans werden innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher geltenden Bebauungspläne aufgehoben. Hiervon betroffen sind die entsprechenden Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 5275/12 und Nr. 5275/19.