

B e g r ü n d u n g

Teil A – Städtebauliche Aspekte

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nummer 01/014

- Schwannstraße Hochpunkt -

Stadtbezirk 01 Stadtteil Golzheim

Inhalt

1	Örtliche Verhältnisse	- 3 -
1.1	Lage des Plangebietes	- 3 -
1.2	Bestand.....	- 3 -
1.3	Umgebung.....	- 3 -
2	Gegenwärtiges Planungsrecht	- 4 -
2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	- 4 -
2.2	Bestehende Bebauungspläne	- 4 -
3	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	- 5 -
4	Inhalte des Bebauungsplanes	- 7 -
4.1	Verfahren	- 7 -
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	- 7 -
4.3	Maß der baulichen Nutzung	- 10 -
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien und Baugrenzen.....	- 13 -
4.5	Stellplätze und Garagen.....	- 16 -
4.6	Verkehr	- 16 -
4.7	Geh- und Fahrrechte für Fußgänger und Rad Fahrende zugunsten der Allgemeinheit	- 18 -
4.8	Ver- und Entsorgung	- 19 -
4.9	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	- 20 -
4.10	Windkomfort	- 24 -
4.11	Verschattung	- 24 -
4.12	Boden	- 25 -
4.13	Bepflanzungen	- 25 -
4.14	Gestalterische Festsetzungen	- 28 -
5	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Bebauungsplan	- 29 -
5.1	Nachrichtliche Übernahmen.....	- 29 -
5.2	Hinweise	- 29 -

1 Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Golzheim. Südlich grenzt die Schwannstraße an, über die das Grundstück erschlossen wird.

Das Plangebiet ist über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gut an das lokale Verkehrsnetz angebunden. Über den westlich verlaufenden Kennedydamm können in Kürze das regionale und überregionale Verkehrsnetz erreicht werden.

1.2 Bestand

Das Plangebiet umfasst das Grundstück an der Schwannstraße 5, Gemarkung Derendorf, Flur 1, Flurstück 728 mit einer Größe von circa 4.800 m².

Auf dem Grundstück befanden sich Teile der Realschule „In der Lohe“. Diese wurde 2012 aufgegeben und an den Schulstandort Ottweilerstraße verlagert. Die auf dem Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen wurden rückgebaut. Mit Ausnahme von grundstücksbegrenzenden Gehölzstreifen war das Plangebiet fast vollständig versiegelt.

1.3 Umgebung

Das Gebiet beidseits des Kennedydamms hat sich als innenstadtnaher Bürostandort etabliert, der durch angrenzende Wohn- und Mischgebiete ergänzt wird. Städtebaulich prägen große Solitärbauten das Gebiet (Hilton Hotel, Sky Office). Aufgrund der Architektur, der Gebäudehöhe und der Gebäudestellung wirken sie identitätsstiftend für das Gebiet. Mit dem L'Oréal Headquarter ist 2017 im Kreuzungsbereich des Kennedydamms zur Johannstraße ein neuer Hochpunkt mit einer Höhe von 60m entstanden.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes grenzt heute die Büroimmobilie Schwannstraße 3 mit bis zu 13 Vollgeschossen an das Plangebiet. Künftig soll dort als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs ein neuer Hochpunkt („Gateway“) mit einer Höhe von ca. 92 m errichtet werden. Ein weiterer Hochpunkt ist im Eckbereich Kennedydamm / Roßstraße geplant (Kennedydamm 55).

Nördlich der Schwannstraße weist die westliche Seite der Roßstraße eine geschlossene, überwiegend fünfgeschossige Straßenrandbebauung auf, die

überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Mit dem Projekt „La Vie“ ist auf dem östlichen Grundstücksteil an der Schwannstraße 5 ein teilweise VII- und teilweise VIII-geschossiger, verdichteter Wohnkomplex entstanden. Südlich der Schwannstraße dominieren weitere Bürogebäude die Nutzungsstruktur.

Westlich des Kennedydamms zeichnet sich aktuell ebenfalls ein großer Umstrukturierungsprozess ab. Mehrere Hochpunkte und weitere Bürogebäude sind hier geplant. So ist in Nachbarschaft zum Hilton Hotel das Hochhaus („Eclipse“) in Vorbereitung. Die Fachhochschule wurde an die Münsterstraße auf das ehemalige Schlösser-/Schlachthofgelände verlagert, so dass auch diese Fläche neu geordnet werden kann.

Im weiteren Umfeld östlich der Roßstraße wurde das ehemalige Kasernengelände Tannenstraße zu einem Wohnstandort mit geringeren Anteilen von Dienstleistungsnutzungen entwickelt.

2 Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für die Fläche des Plangebietes Gewerbegebiet (GE) dar. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Durchführungsplan Nummer 5479/30 vom 26.09.1961 setzt das Plangebiet an der Schwannstraße als Schule fest. Der östliche Grundstücksteil ist durch den Bebauungsplan Nummer 01/003 vom 23.12.2015 überplant worden. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. In den durch Baugrenzen definierten Baufenstern ist die Geschossigkeit mit 8 Vollgeschossen nach Norden beziehungsweise Osten und sieben Vollgeschossen nach Westen beziehungsweise Süden differenziert festgesetzt. Im Nordwesten ist ein 2-geschossiger Anbau für eine Kindertagesstätte festgesetzt.

Westlich grenzt der Bebauungsplan Nummer 5379/057 (rechtsverbindlich seit 2007) an, der unter anderem den Kennedydamm als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Südlich grenzt der Bebauungsplan Nummer 5479/059 (rechts-

verbindlich seit 1994) an, der unter anderem die Schwannstraße als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nummer 5379/040 (rechtsverbindlich seit 1972) an. Als Baugebiet ist ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer maximalen Geschosßflächenzahl von 2,4 festgesetzt.

3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Generelles Ziel

Auf Grundlage der bereits erfolgten Flächennutzungsplanänderung für das ehemalige Schulgrundstück an der Schwannstraße ist es nun das planerische Ziel, eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten abschließend zu realisieren. Für den östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung durch den Bebauungsplan Nummer 01/003 bereits geschaffen worden. Diese Wohnbebauung („La Vie“) ist bereits realisiert. Im Plangebiet sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen, die im Sinne des Paragraph 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Wohnen nicht wesentlich stören (beispielsweise Hotel- und Büronutzungen), geschaffen werden, um den Bürostandort Kennedydamm weiter zu stärken.

Gutachterverfahren 2008

Im Jahr 2008 wurde ein Gutachterverfahren mit vier teilnehmenden Büros durchgeführt, um eine städtebauliche und architektonische Lösung für das Grundstück zu finden. Auf Grundlage des Siegerentwurfs wurde im Jahr 2009 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach Paragraph 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden nach Paragraph 4 Absatz 1 BauGB für ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Bieterverfahren 2011

Im Jahr 2011 initiierte die Landeshauptstadt Düsseldorf ein Bieterverfahren, um eine neue städtebauliche und architektonische Lösung für das Grundstück zu finden. Planerisches Ziel ist es, innerstädtische Flächen weiterzuentwickeln und nachzuverdichten. Die geplante städtebauliche Dichte des Entwurfs aus dem Bieterverfahren ist deutlich höher als die geplante bauliche Dichte aus dem Entwurf zum Gutachterverfahren.

Der aus dem Bieterverfahren hervorgegangene Entwurf sieht einen maximal 18-geschossigen Hochpunkt und einen 6-geschossigen Flachbau vor.

Das geplante Hochhaus stellt eine Ergänzung zu den bereits bestehenden Hochhäusern entlang des Kennedydamms dar.

Das Gebäudevolumen fügt sich grundsätzlich in das städtebauliche Grundraster entlang des Kennedydamms ein (Rahmenplan Golzheim). Das vorgesehene Baufeld umfasst oberirdisch eine Fläche von circa 1.500 m². Der Entwurf für den geplanten Hochpunkt gliedert das Gebäude in sieben 6-geschossige Einzelvolumen, die durch die Fassadengestaltung beziehungsweise durch eine versetzte Anordnung ablesbar sind. Den nördlichen Gebäudeabschluss bildet ein 6-geschossiges Volumen, dessen Westfassade parallel zur Grundstücksgrenze zum Kennedydamm verläuft. Weitere sechs Volumen addieren sich zu einem 18-geschossigen Turm. Zur Schwannstraße soll ein mittlerer Gebäudeteil vorspringen, um die Eingangssituation zu betonen. Zum Kennedydamm springt dieser Gebäudeteil leicht zurück, um die Fassade zu gliedern. Durch dieses Herausschieben des Gebäudekörpers wird der Hochpunkt in seinen Fluchten verändert und erlangt eine deutlich erhöhte Dynamik.

Entlang der Schwannstraße ist vorgesehen, das Grünsystem „Zweiter Grüner Ring“ durch eine Fußgänger-/ Radfahrerbrücke über den Kennedydamm weiter auszubauen. Das geplante Brückenbauwerk selbst läge überwiegend außerhalb des Plangebietes, ein großer Teil der Rampe jedoch in der südwestlichen Ecke des Plangebietes. Im Plangebiet soll die Vorzone vor dem Hochpunkt zur Attraktivierung der Wegeverbindung begrünt werden.

Im Rahmen der Fachgutachten wurden zwei Nutzungskonzepte untersucht:

1. ausschließlich Büronutzung,
2. Kombination aus Hotelnutzung (rund 7.000 m², Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss) und Büronutzung (rund 12.000 m², 6. – 17. Obergeschoss).

Insgesamt wird eine Geschossfläche von circa 19.000 m² erzielt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Kennedydamm und die Schwannstraße. Der ruhende Verkehr wird in einer viergeschossigen Tiefgarage für circa 340 Stellplätze untergebracht. Die Tiefgarage ist südwestlich des Hochhauses mit einer Zufahrt zur Schwannstraße geplant. Die Anlieferung soll

über die Tiefgarage abgewickelt werden. Stellplätze für Fahrräder sind oberirdisch vorgesehen

Der geplante Hochpunkt fügt sich in „Zone 4“ des Rahmenplans „Hochhausentwicklung in Düsseldorf“ ein. Der Standort entspricht damit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung für diesen innerstädtischen Bereich.

Die Auswirkungen des Hochpunktes auf Windkomfort und Windgefahren wurden gutachterlich untersucht. Aufgrund der Höhe der geplanten Bebauung erfolgte auch eine Betrachtung der Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung hinsichtlich der Verschattung.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Umsetzung des Entwurfes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als Normalverfahren durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden nach Paragraph 4 Absatz 1 BauGB fand im Juni 2017 statt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach Paragraph 3 Absatz 1 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht. Am 18.10.2017 fand eine Bürgerbeteiligung in der Aula der Realschule Golzheim statt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Als Baugebiet wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet gemäß Paragraph 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der Katalog der zulässigen gewerblichen Nutzungen wird mit Rücksicht auf die östlich angrenzende Wohnbebauung auf die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben eingeschränkt, die auch in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind. Dabei handelt es sich um das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des Paragraph 6 BauNVO. Insbesondere sind entsprechend der geplanten Nutzung Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Die gemäß Paragraph 8 Absatz 3 Nummer 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen

für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 2 BauNVO im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet ebenfalls allgemein zulässig, da ein Nutzungskonflikt mit angrenzenden Nutzungen auszuschließen ist.

Gewerbegebiete (GE) gemäß Paragraph 8 Absatz 1 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) begründet jedoch lediglich die Zulässigkeit von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Sinne des Paragraph 6 BauNVO. Die Einschränkung auf mischgebietstypische Gewerbebetriebe erfolgt auf Grundlage des Paragraph 1 Absatz 4 Satz 2 BauNVO. Um die angestrebte Charakteristik eines Dienstleistungsstandortes und die Verträglichkeit mit der östlich angrenzenden Wohnnutzung sicherzustellen, ist eine Einschränkung des Nutzungskatalogs gemäß Paragraph 8 BauNVO planungsrechtlich erforderlich. Die Festsetzung wird für mehrere Gewerbegebiete im Stadtgebiet im Verhältnis zueinander getroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 5776/010 „Nördlich Höherweg“ sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete gewerbliche Nutzungen ohne Einschränkungen zulässig.

Gemäß Paragraph 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Diese Wohnungen müssen gegenüber dem Gewerbebetrieb, dem sie zugeordnet sind, in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Die gemäß Paragraph 8 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO mit Rücksicht auf die östlich angrenzende Wohnbebauung nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind dementsprechend nicht zulässig.

Veranstaltungsräume, sind aus Rücksicht auf die östlich angrenzende Wohnbebauung gemäß Paragraph 1 Absatz 9 BauNVO nicht zulässig. Dadurch wird insbesondere auch sichergestellt, dass die Annahmen für die Prognose planbedingter Mehrverkehre eingehalten werden.

Einzelhandelsbetriebe, die gemäß Paragraf 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind – sofern sie nicht MK- oder SO-Gebieten gemäß Paragraf 11 Absatz 3 BauNVO zugewiesen werden müssen, sind im Plangebiet gemäß Paragraf 1 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit Paragraf 1 Absatz 9 BauNVO zur Stärkung des Dienstleistungsstandortes Kennedydamm generell nicht zulässig. Die besondere städtebauliche Lage an der Nahtstelle zwischen gewerblicher und Wohnnutzung unmittelbar am Zweiten Grünen Ring sowie die geplante Kubatur (Hochpunkt) sind für eine Einzelhandelsnutzung ungeeignet.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen erfolgt in Bezug auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auch, um die vorhandene Zentrenstruktur nicht zu schwächen. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Stadtteilzentrums (nicht integrierte Lage). 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. Im östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig, so dass auch die Versorgung von Beschäftigten und Kunden / Besuchern im Plangebiet möglich ist. Aufgrund dessen wird im Plangebiet grundsätzlich eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen.

Bordelle und bordellartige Einrichtungen, die gemäß Paragraf 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, sind im Plangebiet gemäß Paragraf 1 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit Paragraf 1 Absatz 9 BauNVO nicht zulässig, um Störungen der Wohnbevölkerung im Nachtzeitraum zu vermeiden.

Die gemäß Paragraf 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze, die gemäß Paragraf 8 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die gemäß Paragraf 8 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß Paragraf 1 Absatz 5 BauNVO im Plangebiet mit Rücksicht auf die östlich angrenzende Wohnbebauung ebenfalls nicht zulässig. Zusätzliche Zielverkehre und durch diese Nutzungen im Umfeld zu erwartende Immissionen sollen ausgeschlossen werden. Anlagen für die Kleintierhaltung sind ebenfalls nicht zulässig, um Störungen angrenzender Nutzungen zu ver-

meiden und um den Charakter eines hochwertigen Dienstleistungsstandortes zu wahren.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Entwurf, der aus dem Bieterverfahren (siehe Punkt 3) hervorgegangen ist und eröffnet darüber hinaus zusätzlich begrenzte Gestaltungsspielräume für die weitere Projektentwicklung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht der in Paragraph 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenze in Gewerbegebieten. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die in Paragraph 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Aufgrund der hohen Anzahl notwendiger Stellplätze ist die Errichtung einer mehrgeschossigen Tiefgarage notwendig, die einen deutlich größeren Umgriff als die überbaute Fläche (Grundfläche des Hochpunktes) umfasst. Als Ausgleich hierzu sind die unterbauten Flächen zu großen Teilen intensiv zu begrünen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,3 überschreitet die in Paragraph 17 Absatz 1 BauNVO festgelegte Obergrenze in Gewerbegebieten durch die Hochhausplanung deutlich. Auf dem rund 4.800 m² großen Grundstück sind durch die Festsetzung einer GFZ von 4,3 maximal rund 20.600 m² Geschossfläche zulässig. Der aus dem Bieterverfahren hervorgegangene Entwurf mit einer Geschossfläche von 18.600 m² und 18 Vollgeschossen ist durch diese Festsetzung zulässig. Zusätzliche Entwicklungsspielräume sind möglich, die sich aus einer Veränderung der Kubatur innerhalb des festgesetzten Baufeldes in Kombination mit den festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen ergeben können.

Überschreitung der Obergrenzen nach Paragraph 17 Absatz 2 BauNVO

Gemäß Paragraph 17 Absatz 2 BauNVO können die geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder

durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, ist die Überschreitung zulässig.

Folgende städtebauliche Gründe erfordern diese Überschreitung und die stadt-räumlich gebotene Verdichtung:

- Der Kennedydamm als Büroentlastungsstandort für die Innenstadt übernimmt eine wichtige Funktion zur Bewältigung des steigenden Bedarfs an Büroarbeitsplätzen in der Landeshauptstadt Düsseldorf.
- Der geplante Hochpunkt fügt sich in „Zone 4“ des Rahmenplans „Hochhausentwicklung in Düsseldorf“ (Rahmenplan gemäß Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB) ein. Der Standort entspricht damit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung einer Konzentration von Hochhäusern (Cluster) für diesen innerstädtischen Bereich.
- Der geplante Hochpunkt als mittleres Hochhaus (maximale Gebäudehöhe rund 65 m) fügt sich in die Hochhausfamilie beginnend mit dem Hochhaus „Horizon“ der Hauptverwaltung L'Oréal im Norden (Gebäudehöhe 60 m) sowie den geplanten Hochhäusern „Gateway“ und „Kennedydamm 55“ sowie dem „Sky Office“ im Süden (Gebäudehöhe 89 m) ein und bildet ein weiteres markantes Merkzeichen am Bürostandort Kennedydamm.
- Durch das geplante Hochhaus erfährt die Umgebung eine Imageaufwertung. Die markante und qualitätvolle Architektur des Entwurfes führt zu einer positiven Adressbildung für die Nachbarschaft.

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

- Über die Schwannstraße und das geplante Brückenbauwerk für Fußgänger und Radfahrende ist der geplante Bürostandort über den sogenannten Zweiten Grünen Ring an das gesamtstädtische Grünsystem angeschlossen, so dass Grün- und Freiräume in kurzer Zeit erreicht werden können.
- Aufgrund der kompakten Gebäudeform eines Hochhauses und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage verbleiben noch Freiflächen für eine qualitativ hochwertige Begrünung innerhalb des Planungs-

gebietes. Erdüberdeckungen der Tiefgarage, Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Dachbegrünung werden textlich festgesetzt.

- Durch die Realisierung des Hochpunktes ergibt sich ein höherer Begrünungsanteil als durch die bisherige Nutzung „Schule“ erreicht wurde. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche ist nicht unterbaut.
- Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass nachteilige Auswirkungen auf die östlich angrenzende Wohnbebauung hinsichtlich der Besonnung, des Windkomforts und der Immissionssituation weitestgehend vermieden bzw. gemindert werden.

Wand- und Gebäudehöhe

Für den geplanten Hochpunkt wird eine maximale Gebäudehöhe von 102,5 m ü. NN festgesetzt, das entspricht einer Gebäudehöhe von rund 65 m über Grund und maximal 18 Vollgeschossen. Der nördliche Gebäudeteil (Flachbau) darf mit einer maximalen Gebäudehöhe von 60,25 m ü. NN errichtet werden, das sind rund 22,5 m über Grund und entspricht 6 Vollgeschossen. Die zwingend festgesetzten Wandhöhen (WH = 60,25 m ü. NN, 80,9 m ü. NN und 102,50 m ü. NN) sowie die maximalen Gebäudehöhen (GH max. 60,25 m ü. NN und 102 m ü. NN) beziehen sich auf die Oberkante der Attika der festgesetzten Flachdächer.

Der geplante 18-geschossige Turm gliedert sich in sechs Volumen, die in der Fassadengestaltung ablesbar sind. Zur Schwannstraße soll ein mittlerer Gebäudeteil (6. – 11. OG) vorspringen, um die Eingangssituation zu betonen. Zum Kennedydamm springt dieser Gebäudeteil leicht zurück, um die Fassade zu gliedern. Durch dieses Herausschieben des Gebäudekörpers wird der Hochpunkt in seinen Fluchten modelliert und erlangt eine deutlich erhöhte Dynamik.

Zur östlich angrenzenden Wohnbebauung sind die geplanten Wandhöhen mit Baulinien und zwingenden Wandhöhen festgesetzt, um die Realisierung des geplanten Hochpunktes hier mit der gefundenen Höhenzonierung zu sichern (siehe auch Kapitel 4.4):

- vom 6-geschossigen nördlichen Gebäudeteil mit einer zwingenden Wandhöhe von 60,25 m ü. NN,
- über den Hauptbaukörper mit einer zwingenden Wandhöhe von 102,5 m ü. NN und

- der Auskragung zur Betonung des Eingangsbereichs mit einer zwingenden Wandhöhe von 80,9 m ü. NN verbunden mit einer Baulinie, die ab 58,6 bis 80,9 m ü. NN gilt.

Der Hochpunkt fügt sich hinsichtlich seiner Höhenentwicklung in die „Hochhausfamilie“ entlang des Kennedydamms ein.

Dachaufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Technikaufbauten et cetera, sollen aus dem Straßenraum optisch möglichst wenig in Erscheinung treten. In der festgesetzten Fläche für Technik (FFT) dürfen Dachaufbauten den Dachabschluss des obersten Vollgeschosses um maximal 6 m (108,5 m ü. NN) überschreiten und sind als Einheit mit einer geschlossenen Fassade einzufassen. Die Fläche tritt zusätzlich hinter die geplanten Außenfassaden zurück. In Relation zur Gesamthöhe treten Dachaufbauten dadurch optisch möglichst wenig in Erscheinung. Die maximal möglichen Auswirkungen der Technikaufbauten hinsichtlich Verschattung sowie Windkomfort und Windgefahren sind gutachterlich berücksichtigt.

Dachaufbauten auf anderen Dachflächen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen um bis zu 3,0 m überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe vom Dachrand zurücktreten. Auch diese Dachaufbauten sind als Einheit mit einer geschlossenen Fassade einzufassen. In Relation zur Gesamthöhe treten Dachaufbauten dadurch optisch möglichst wenig in Erscheinung. Umwehrungen sind zur Absturzsicherung notwendig und dürfen insofern die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien und Baugrenzen

Die Errichtung eines weiteren, markanten Hochpunktes am Kennedydamm ist Ergebnis des im Jahr 2011 durchgeführten Bieterverfahrens. Um die Kubatur des Hochpunktes unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen planungsrechtlich zu sichern, werden Baugrenzen und Baulinien, kombiniert mit maximalen Gebäudehöhen und zwingenden Wandhöhen festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen bleibt ein Gestaltungsspielraum für eine Fassadengliederung oder einer Veränderung der Kubatur innerhalb des festgesetzten Baufeldes gegeben.

Zum Kennedydamm sollen markante Raumkanten ausgebildet werden, die sich sowohl in das vorhandene orthogonale Bebauungsraster einfügen als auch in das Umfeld solitärer Hochpunkte. Aufgrund dessen ist das Baufeld weit Richtung Kennedydamm gerückt und hält dadurch einen großen Abstand zur östlich angrenzenden Wohnbebauung ein.

Das vorgesehene Baufenster liegt in einem Abstand von 17,5 m parallel zur östlichen Grundstücksgrenze im Plangebiet.

Zusätzlich hält das Baufenster einen großzügigen Abstand zur Schwannstraße ein, um hier den „Zweiten Grünen Ring“ mit begrünten Außenanlagen fortsetzen zu können und die Option für eine neue Fuß-/Radwegebeziehung über den Kennedydamm offen zu halten.

Durch die Festsetzung der östlichen Gebäudefassaden mit Baulinien folgt, dass hier die Gebäudefassaden exakt auf den Baulinien errichtet und die jeweils festgesetzten Wandhöhen zwingend eingehalten werden müssen. Mit dieser Festsetzung wird die beabsichtigte Gliederung des Hochpunktes in einen 102,5m über NN hohen Hauptbaukörper mit einer südlichen Auskragung des mittleren Gebäudeteils (58,6 bis 80,9m ü. NN) und einem 60,25m über NN hohen nördlichen Gebäudeteil planungsrechtlich ermöglicht.

Die gefundene Konzeption für den Hochpunkt mit seinen Gebäudevor- und -rücksprüngen soll durch die Festsetzung von Auskragungen bzw. Rücksprüngen in Kombination mit Baugrenzen bzw. -linien gesichert werden. Die geplante Auskragung des mittleren Gebäudeteils bzw. der geplante Rücksprung zum Kennedydamm ist im Bereich des 6. – 11. Obergeschosses mittels einer Baugrenze ab 58,6 bis 80,9 m ü. NN definiert. Vom Erdgeschoss bis zum 5. Obergeschoss sowie ab dem 12. Obergeschoss ist die Kubatur durch eine Baugrenze, die ab der Oberkante Gelände bis 59,9 m ü. NN bzw. ab 79,8 bis 102,5 m ü. NN gilt, definiert.

Die Auswirkungen des Hochpunktes auf das Umfeld wurden sowohl hinsichtlich des Windkomforts als auch hinsichtlich der Verschattung untersucht (siehe Kapitel 4.10 und 4.11).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich Erschließungsflächen einschließlich Feuerwehrezufahrten zulässig. Oberirdische Ta-

xivorfahrten und Anlieferungsflächen sind im Plangebiet mit Rücksicht auf die östlich angrenzende Wohnbebauung innerhalb des festgesetzten Baugebietes gemäß Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB nicht zulässig. Die Anlieferung soll über die Tiefgarage erfolgen. Es wird geprüft, ob zwei Längsparkplätze in der Schwannstraße für Taxistände genutzt werden können. Abstellflächen für Abfallbehälter sind in der Tiefgarage geplant.

Als bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind Abstellanlagen für maximal 100 Fahrräder zulässig sowie ebenerdige Terrassen ohne Außengastronomie, welche die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien bis zu maximal 3 m überschreiten dürfen. Ein Vortreten von Terrassen mit Außengastronomie und deren Überdachung vor die festgesetzten Baugrenzen ist nur im gekennzeichneten Bereich zulässig. Durch die Festsetzung der Lage von Flächen mit Außengastronomie wird die östlich angrenzende Wohnbebauung vor Immissionen geschützt.

Nur im festgesetzten Bereich sind maximal 8 oberirdische Kfz-Stellplätze für eine Nutzung im Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zugunsten der Nutzer des Gebäudes zulässig. Eine Nutzung im Nachtzeitraum ist mit Rücksicht auf die östlich angrenzende Wohnbebauung nicht zulässig.

Gleichermaßen dienen die Nutzungsbeschränkung der oberirdischen Kfz-Stellplätze und der Ausschluss von oberirdischen Taxivorfahrten im Plangebiet sowie oberirdischen Anlieferungsflächen dem Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung vor planbedingtem Gewerbelärm.

Der für die erhöhte Baudichte erforderliche Bedarf an Stellplätzen wird in einer Tiefgarage untergebracht, um den ruhenden Verkehrs auf dem Plangrundstück möglichst störungsfrei abzuwickeln. Das Plangebiet darf im festgesetzten Bereich durch Tiefgaragen unterbaut werden. Zufahrten und Zugänge zu Tiefgaragen sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen (beispielsweise Trafostation) sind sowohl ober- als auch unterirdisch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Durch die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage und die Lage der Zu- und Abfahrt in der Nähe zum Kennedydamm, können weitergehende Emissionen durch Lärm und Abgase, die auf die angrenzende Nachbarschaft

und das Plangebiet selbst einwirken, gemindert werden. Die durch die Tiefgarage verursachte zusätzliche Versiegelung wird durch Festsetzungen zur Begrünung von unterirdischen Bauteilen gemindert.

4.5 Stellplätze und Garagen

An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist die Zufahrt über die Schwannstraße zur geplanten viergeschossigen Tiefgarage mit 340 Stellplätzen sowie zu maximal 8 oberirdisch angeordneten Stellplätzen, die in eine begrünte Fläche integriert werden, festgesetzt. Die oberirdischen Stellplätze stehen ausschließlich den Nutzern des Gebäudes in dem Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zur Verfügung und werden im Nachtzeitraum nicht genutzt. Eine Beeinträchtigung von Ruhezeiten wird dadurch vermieden.

Fahrradstellplätze für maximal 100 (überdachte) Fahrräder können oberirdisch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Bereitstellung weiterer Fahrradstellplätze im Gebäude (Tiefgarage) ist möglich. Überdachungen von Fahrradabstellplätzen sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Zufahrt für Fahrräder und Wartungsfahrzeuge ist östlich des Hochpunktes festgesetzt, um Konflikte mit der Tiefgaragenzufahrt zu vermeiden. Gleichzeitig ist dieser Zugang für Fußgänger, die den ÖPNV nutzen wollen, günstiger gelegen.

4.6 Verkehr

4.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Umgebung des Plangebietes verkehren werktags verschiedene Buslinien auf der Roßstraße in Richtung Messe, Flughafen und Hauptbahnhof (Linien 721, 722, 756 und die Linie 758). Die Einmündung der Schwannstraße auf die Roßstraße liegt zwischen den Haltestellen „Haus der Stiftungen“ in circa 250 m Entfernung und „Frankenplatz“ in circa 350 m Entfernung.

In circa 500 m Entfernung befindet sich auf der Uerdingerstraße die Haltestelle Nordfriedhof (Buslinien 729, 834, 863 sowie Schnellbus 51). Von diesen Buslinien fahren nur die Linien 729 und 834 die ganze Woche über. Mit den

dort verkehrenden Linien wird ein umstiegsfreier Anschluss in Richtung Flughafen, den Hauptbahnhof und die Messe sowie nach Oberkassel sichergestellt.

4.6.2 Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schwannstraße, die im Westen auf den Kennedydamm (B1) und östlich auf die Roßstraße mündet. Insbesondere dem Kennedydamm kommt dabei als eine der Hauptnordsüdverbindungen in Düsseldorf eine wichtige Erschließungsfunktion zu. Am nahe gelegenen Verteiler „Nordfriedhof“ bestehen Anschlussmöglichkeiten zum linksrheinischen und zum nordöstlichen Autobahnnetz.

Da der Kennedydamm durch einen begrünten Mittelstreifen in zwei Richtungsfahrbahnen geteilt ist, ist an der Einmündung der Schwannstraße nur eine Verkehrsführung „rechts rein, rechts raus“ möglich. Eine Wendefahrbahn ermöglicht die Anfahrt in die Schwannstraße über den Kennedydamm aus Richtung Norden.

Im lichtsignalgeregelten Knoten Roßstraße / Schwannstraße / Tannenstraße sind alle Fahrbeziehungen möglich.

Verkehrliche Auswirkungen

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung durch das Büro Sweco GmbH, Juni 2018 mit Ergänzungen Juli 2018 wurden die durch die Planung induzierten Verkehre ermittelt. Hierbei wurde für das Plangebiet alternativ die Nutzungen „Büro“ und zusätzlich die Mischung „Büro/ Hotel“ betrachtet.

Im Ergebnis ergibt sich durch eine ausschließliche Büronutzung (Summe aller Verkehre) ein zusätzliches Gesamtverkehrsaufkommen von rund 1.151 Kfz-Fahrten/Tag.

Die Kombination aus Hotel und Büro erzeugt weniger Verkehr.

Die Summe aller Verkehre (Beschäftigtenverkehr, Besucher-/Kundenverkehr, Wirtschaftsverkehr) ergibt rechnerisch rund 1.005 Kfz-Fahrten/Tag.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen Schwannstraße 5 und 10 ergeben sich planbedingte Verkehre von rund 3.000 Kfz-Fahrten/Tag bei

einer reinen Büronutzung beziehungsweise rund 2.850 Kfz- Fahrten/Tag bei einer kombinierten Hotel-/Büronutzung (je zur Hälfte Ziel- und Quellverkehr).

Die Leistungsfähigkeit des Doppelknotenpunktes Roßstraße / Schwannstraße / Tannenstraße ist sowohl für eine reine Büronutzung als auch für eine Mischung aus Büro und Hotel sowohl für die Morgen- als auch für die Nachmittagsspitze ausreichend. Die Qualität des Verkehrsablaufs ändert sich gegenüber dem Bestand nicht.

Als Maßnahme wird empfohlen, im Knotenpunkt Roßstraße / Schwannstraße / Tannenstraße zukünftig das Signalprogramm aufgrund der zeitlichen Lage des Spitzenverkehrs bereits um 8.00 Uhr beginnen zu lassen und die Stauschleife in der Schwannstraße, deren Belegung die Freigabezeit nachmittags zulasten der Hauptrichtung verlängert, zurück zu verlegen.

4.7 Geh- und Fahrrechte für Fußgänger und Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit

Über die Radwege entlang des Kennedydamms ist das Gebiet an das gesamtstädtische Radroutennetz angebunden. Querungsmöglichkeiten über den Kennedydamm bestehen nördlich im Knoten Danziger Straße / Johannstraße / Roßstraße / Kenneydamm / Uerdinger Straße (in ca. 500 m Entfernung) und südlich über die Brücke für Fußgänger und Radfahrer in Höhe der Hans-Böckler-Straße (in ca. 350 m Entfernung). In der Roßstraße und der Schwannstraße verlaufen keine separaten Radwege.

Für Fußgänger und Radfahrer soll eine neue Wegebeziehung im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des „Zweiten Grünen Rings“ über den Kennedydamm entwickelt werden. Die für das geplante Brückenbauwerk im Bereich des Geltungsbereichs notwendigen Flächen werden mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Das geplante Brückenbauwerk selbst würde überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Besondere Anforderungen an das geplante Brückenbauwerk (insbesondere Barrierefreiheit) werden mit den zuständigen Fachämtern, der Behindertenkoordination und dem Runden Tisch Bauen in einem gesonderten Verfahren abgestimmt.

4.8 Ver- und Entsorgung

4.8.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme ist aus den im Umfeld liegenden Versorgungsleitungen und -anlagen grundsätzlich möglich. Zur Versorgung müssen straßenseitig gelegene Hausanschlussräume für die Versorgungsleitungen eingeplant werden. Die Lagen der Hausanschlussräume sind in Abstimmung mit dem jeweiligen Bauträger und der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH (NGD) zu ermitteln.

Zur Stromversorgung des Bebauungsgebietes kann es erforderlich werden, weitere Netzumspannstellen innerhalb eines straßenseitigen Kellerraumes als auch im Freien zu errichten. Zwischen dem Eigentümer des Kellerraumes bzw. dem Eigentümer der Aufstellfläche und den Stadtwerken Düsseldorf AG muss ein Vertrag und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit über die Errichtung einer Netzumspannstelle abgeschlossen werden. Je nach Leistungsbedarf kann es erforderlich werden, dass auch kundeneigene 10-kV Mittelspannungsanlagen errichtet werden müssen.

Die Stadtwerke Düsseldorf AG weist auf die Schutzanweisung für erdverlegte Versorgungsanlagen hin. Das Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches insbesondere die DVGW GW 125 für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen und -anlagen ist zu beachten.

4.8.2 Entwässerung

Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Paragraph 44 Landeswassergesetz (LWG NW), da das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 kanaltechnisch erschlossen und bebaut wurde. Das Plangebiet ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die abwassertechnische Erschließung ist dadurch gesichert.

Aufgrund der hydraulischen Auslastung des öffentlichen Abwassernetzes im Bereich des Plangebietes wird eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Für das gesamte Plangebiet wird eine maximale Einleitmenge von 22 l/s in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Schwannstraße festgelegt. Alle hierüber hinausgehenden Niederschlagswassermengen sind innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten. In den Rechtsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann ohne Einleitbeschränkung in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Schwannstraße eingeleitet werden.

Maßnahmen gegen die Folgen von Starkregenereignissen sind im Rahmen eines Überflutungsnachweises zu treffen. Es ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.8.3 Abfallentsorgung

Die Anfahrbarkeit des Plangebietes durch die AWISTA (Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung mbH) für die ordnungsgemäße Entsorgung ist sicher zu stellen. Grundsätzlich ist eine Anfahrbarkeit von der Schwannstraße gewährleistet.

4.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.9.1 Lärmschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurde ein entsprechendes Fachgutachten eingeholt (Peutz Consult, 10.07.2018). Im Zuge dessen wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und die vom Plangebiet ausgehenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ermittelt und beurteilt.

Verkehrslärm

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet werden an den zum Kennedydamm nächstgelegenen Fassaden erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird hier um bis zu 6 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten. Die errechneten Beurteilungspegel liegen oberhalb der verwaltungsrechtlich als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei Langzeitimmissionen angesehenen Pegel von 70 dB(A) im Tages- und 60 dB(A) im Nachtzeitraum.

Auf Grundlage der Verkehrslärmimmissionen ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 in der baurechtlich eingeführten Fassung von 1989 gemäß Lärmpegelbereich V an den zum Kennedydamm orientierten Fassaden. Daraus ergibt sich ein mindestens einzuhal-

tendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R'_{w,res} = 40 \text{ dB(A)}$ für Büroräume und $R'_{w,res} = 45 \text{ dB(A)}$ für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

Die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß der Fassung der DIN 4109:2018 betragen 75 dB(A) im Tageszeitraum und 78 dB(A) im Nachtzeitraum an den zum Kennedydamm orientierten Fassaden, woraus sich ein erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile bei einer Büronutzung von $R'_{w,res} = 40 \text{ dB(A)}$ und bei einer Hotelnutzung von $R'_{w,res} = 48 \text{ dB(A)}$ ergibt.

An allen anderen Fassaden liegen geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile vor.

Bei Realisierung des Hochpunktes mit der vorgesehenen Gebäudehöhe wird ein hinsichtlich Verkehrslärmimmissionen abgeschirmter Bereich nach Osten hin erzeugt. An den nach Osten hin gewandten Fassaden werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete dadurch grundsätzlich eingehalten. Nur an der nördlichsten Ecke wird der Orientierungswert um etwa 3 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Gemäß DIN 4109:2018 liegen maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 71 dB(A) vor.

Durch die bei Realisierung des Planvorhabens verursachte Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergibt sich nur an den direkt zur Schwannstraße, Roßstraße oder dem Kennedydamm hin gelegenen Immissionsorten eine Erhöhung der Straßenverkehrslärmimmissionen um bis zu $1,6 \text{ dB(A)}$ im Tageszeitraum und bis zu $1,7 \text{ dB(A)}$ im Nachtzeitraum. Somit ist die maximale Erhöhung der Straßenverkehrslärmimmissionen durch die Realisierung des Planvorhabens kleiner als 3 dB(A) .

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm:

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nur durch passive Schallschutzmaßnahmen zu erreichen. Das erforderliche Schalldämmmaß für die Außenbauteile ist auf Grundlage der als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 zu ermitteln.
- Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich, um eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.

- Zusätzlich sind für Büro- und Unterrichtsräume schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich, um eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.
- Öffnbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume über ein offenes Fenster oder eine offene Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) am Tag verfügt.

Gewerbelärm

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde sowohl die Möglichkeit einer Büronutzung als auch einer gemischten Nutzung aus Büro und Hotel (EG-5.OG) untersucht.

Das Gutachten geht von folgenden Annahmen aus:

- Die Anlieferung (3 Lkw-Fahrten für Büronutzung beziehungsweise 13 Lkw-Fahrten für kombinierte Hotel-/Büronutzung) wird über die Tiefgarage abgewickelt.
- Die 8 oberirdischen Kfz-Stellplätze sollen ausschließlich für das Büro genutzt werden.
- Eine offene Tiefgaragen-Rampe liegt südwestlich des Hochhausturmes mit einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt an der Schwannstraße.
- Es sind keine Veranstaltungsräume vorgesehen.

Ergebnis der Immissionsberechnung für den Gewerbelärm bei einer reinen Büronutzung ist, dass die anteiligen Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts für allgemeine Wohngebiete im Umfeld eingehalten werden.

Bei einer Mischnutzung werden die Immissionsrichtwerte tags für allgemeine Wohngebiete an der östlich angrenzenden Wohnbebauung um bis zu 0,4 dB(A) überschritten. Die maßgebenden Quellen sind hier das Parken der Pkws auf den oberirdischen Stellplätzen und die Parkvorgänge der Taxen. Im Nachtzeitraum ergeben sich hier Überschreitungen von bis zu 3,9 dB(A) aufgrund der im vorderen Bereich anhaltenden Taxen.

Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm:

- Die Vorfahrt der Taxen muss im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Durch den Ausschluss oberirdischer Taxivorfahren im Plangebiet werden die an-

gestrebten anteiligen Immissionsrichtwerte und die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen sowohl tags als auch nachts an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld eingehalten. Die Anlieferung erfolgt für beide Varianten ausschließlich über die Tiefgarage und nicht oberirdisch.

- Die 8 oberirdisch zulässigen Kfz-Stellplätze sollen ausschließlich für das Büro genutzt werden, d.h. es findet keine Nutzung zu Nachtzeitraum statt.
- Außengastronomieflächen sind nur im festgesetzten Bereich westlich des Hochpunktes zulässig.
- Die Ausgestaltung der Tiefgaragen-Zufahrt erfolgt nach dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik, d. h. es sind keine zusätzlichen Geräuschimmissionen durch das Überfahren einer Regenrinne beziehungsweise durch das Öffnen und Schließen des Garagentors zu erwarten.
- Zusätzlich sind geplante klima- und lüftungstechnische Anlagen so auszuliegen, dass die Summe der Geräuschimmissionen dieser Anlagen den um 15 dB(A) reduzierten anteiligen Immissionsrichtwert an den umliegenden Immissionsorten nicht überschreitet. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachzuweisen.

4.9.2 Luftschadstoffe

Im Rahmen einer mikroskaligen Untersuchung verkehrlich hochbelasteter Straßenzüge in Düsseldorf im Jahr 2011 wurde gutachterlich auch für das Plangebiet festgestellt, dass Grenzwertverletzungen des Jahresmittelwertes der Luftschadstoffe PM₁₀, PM_{2,5} und NO₂ gemäß 39. BImSchV nicht auftreten. Die vorgelegte Planung führt nicht dazu, dass sich die lufthygienische Belastung im Plangebiet grundlegend ändern wird.

Um die Schadstoffbelastung 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.

Ausnahmsweise kommen abweichende Lüftungsanlagen in Betracht, sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

Sofern dieser Nachweis vorliegt, sind Schutzabstände zwischen Lüftungsschächten und Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen zu Fenstern von Aufent-

haltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen einzuhalten.

4.10 Windkomfort

Für das Plangebiet sind aufgrund der geplanten Bebauung mit einem Hochpunkt die Auswirkungen auf den Windkomfort der umliegenden Gebäude und des geplanten Gebäudes innerhalb des Plangebietes beurteilt worden (Peutz Consult, 08.03.2018)

Im Plangebiet liegt für die Verkehrsflächen und Bewegungsflächen ein guter Windkomfort vor. Für Außengastronomienutzungen sind Flächen entlang der Südwest- und Nordostfassade geeignet. Auch für den geplanten Eingangsbereich an der südlichen Gebäudefront liegt ein guter Windkomfort vor.

Auf den Radwegen entlang der Straße „Kennedydamm“ liegt sowohl im Bestand wie auch im Planfall ein guter Windkomfort vor.

An der benachbarten Wohnbebauung östlich des Plangebietes liegt im Bestand überall ein guter Windkomfort vor. Im Planfall tritt an einem einzelnen Messpunkt eine Verschlechterung des Windkomforts von gut nach gerade mäßig auf. An den weiteren Messpunkten außerhalb der im Detail betrachteten Bereiche liegt im Bestand und im Planfall überall ein guter Windkomfort für Verkehrsflächen vor.

Windgefahren liegen an keinem der Messpunkte im gesamten Untersuchungsgebiet im Bestand und im Planfall vor.

4.11 Verschattung

Für das Plangebiet wurde die Verschattung der umliegenden Gebäude durch den Hochpunkt untersucht (Büro e² energieberatung GmbH, 20.08.2019).

Die hohe Bebauungsdichte bedingt eine gegenseitige Verschattung der geplanten Gebäude.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Realisierung des Hochpunktes in nur wenigen Bereichen Veränderungen für die Wohnbebauung an der Schwannstraße eintreten. Die Mindestbesonnungszeiten werden an der

Südfassade des nordöstlich angrenzenden Wohngebäudes für einige Wohneinheiten nicht erreicht. Durch eine bodentiefe Ausführung der Fenster ist davon auszugehen, dass die Wohnbebauung wesentlich besser mit direktem Sonnenlicht versorgt ist als die rechnerisch auf Grundlage der DIN 5034 ermittelten Mindestbesonnungszeiten vermuten lassen.

Die Auswirkung auf die bestehende Wohnbebauung an der Roßstraße zeigt nur an einer Stelle eine Veränderung, die zur knappen Unterschreitung der Mindestbesonnung führt. Im Sommerhalbjahr ist die Wohnbebauung an der Roßstraße nicht vom Schattenwurf des Hochpunktes betroffen.

4.12 Boden

Das Plangebiet liegt gemäß dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte der Landeshauptstadt Düsseldorf nicht im Bereich einer Altablagerung beziehungsweise eines Altstandortes. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen mit den Kataster-Nummern 37 und 252. Aufgrund der Ergebnisse des Bodenluftmessprogramms sind davon auf das Plangebiet ausgehende Beeinträchtigungen nicht zu besorgen.

4.13 Bepflanzungen

Das Plangebiet war durch die Nutzung als Schulgelände fast vollständig versiegelt. Insgesamt werden 17 Bäume im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung gefällt, 12 Bäume davon fallen unter die Baumschutzsatzung. Für die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Insgesamt werden 18 Bäume innerhalb des Plangebietes neu gepflanzt und 5 Bäume an der nördlichen Grundstücksgrenze werden erhalten. Aufgrund der vorliegenden Konzeption werden sich der begrünte Flächenanteil und die Qualität der Begrünung im Plangebiet verbessern.

Für die geplante Bebauung wurde ein Grünordnungsplan (wbp Landschaftsarchitekten GmbH, 07.02.2020) erstellt.

4.13.1 Begrünung des Baugebietes

Durch die Begrünung der Außenanlagen soll ein gesundes Arbeitsumfeld mit Aufenthaltsqualität und ein angenehmes Kleinklima hergestellt werden.

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus bodendeckender Bepflanzung, Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen. Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen. Daraus ergeben sich 18 Neupflanzungen.

Zusätzlich sind geschnittene Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,25 m zur Strukturierung der Außenanlagen vorgesehen.

Entlang der Schwannstraße ist zur Fortsetzung des Zweiten Grünen Rings eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier ist eine gemischte Bepflanzung aus 7 Laubbäumen, Hecken und bodendeckenden Bepflanzungen vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche sind erforderliche Erschließungsflächen sowie Feuerwehraufstellflächen mit einer maximalen Fläche von 100 m² ausgenommen.

Die an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist nicht unterbaut. Innerhalb dieser Fläche ist erhaltenswerter Baumbestand zu schützen und mit mindestens 4 standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu ergänzen. Durch diese Festsetzung wird die Begrünung der nördlichen Grundstücksgrenze dauerhaft gesichert.

Auf der Südseite des geplanten Hochpunktes befindet sich ein befestigter Vorbereich vor dem Haupteingang mit 8 Kfz-Stellplätzen. Südwestlich des Hochpunktes befindet sich die Tiefgaragenrampe. Auf der Westseite des Gebäudes ist eine Terrassenfläche für eine Außengastronomie vorgesehen. Weitere versiegelte Flächen sind angrenzend an den Hochpunkt als Erschließungs- und Aufenthaltsflächen, Fahrradstellplätze und Feuerwehraufstellflächen vorgesehen.

Auf unterirdischen Gebäudeteilen ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 100 cm starken Substratschicht über einer Drainschicht fachgerecht herzustellen und intensiv zu begrünen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Substratschicht auf mindestens 130 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen; das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden an die umgebenden Geländehöhen angepasst und entsprechend modelliert. In Bereichen mit einem Höhenunterschied werden diese über eine Stützmauer auf der Grundstücksgrenze beziehungsweise eine Böschung mit einer Neigung von maximal 1:3 ausgebildet.

4.13.2 Dachbegrünung

Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung die Klimaanpassung.

Daher ist im gekennzeichneten Bereich auf dem nördlichen, maximal 60.25 m ü. NN hohen Gebäudeteil eine intensive Begrünung des obersten Dachabschlusses festgesetzt. Es muss mindestens ein Begrünungsanteil von 50 % des obersten Dachabschlusses im gekennzeichneten Bereich erreicht werden.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 15 Grad über Tiefgaragenrampen oder Ein-/Ausgängen von Tiefgaragen sowie die Überdachung von Fahrradabstellplätzen sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, insbesondere um die Nutzung von Dachflächen zum Aufenthalt und zur Belichtung nutzen zu können. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. Es muss mindestens ein Begrünungsanteil von 50 % der jeweiligen Dachfläche erreicht werden.

Diese Festsetzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Als Maßnahme zur Klimaanpassung wird der Ablauf von Niederschlagswasser durch Dachflächenbegrünungen verzögert, so dass das Kanalisationsnetz entlastet wird. Des Weiteren werden Energiekosten aufgrund der guten Wärmedämmleistungen im Winter und des Hitzeschilds im Sommer eingespart. Außerdem ist eine po-

sitive Wirkung durch eine Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub und die Minderung von Elektro-Smog zu erwarten.

4.14 Gestalterische Festsetzungen

4.14.1 Grundstückseinfriedungen

Um die Fuß- und Radwegeverbindung zur Ergänzung des Zweiten Grünen Rings entlang der Schwannstraße offen und großzügig gestalten zu können, ist festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen entlang der Schwannstraße nicht zulässig sind.

4.14.2 Dachaufbauten

Technikaufbauten auf Dachflächen sollen im Stadtraum möglichst nicht in Erscheinung treten. Insbesondere auf dem obersten Dachabschluss ist deshalb eine Fläche für Technik (FfT) festgesetzt, die von der Gebäudefront des Hauptbaukörpers deutlich zurücktritt. Auf allen Dachflächen sind notwendige Technikaufbauten als Einheit mit einer geschlossenen Fassade einzufassen. Materialität und Farbigkeit sind so auszuführen, dass die Einfassung aus dem Straßenraum möglichst wenig in Erscheinung tritt. Glänzende Materialien und grelle Farben sind unzulässig.

4.14.3 Werbeanlagen

Zum Schutz des Stadtbildes wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt. Werbeanlagen auf Gebäuden sind aufgrund ihrer Fernwirkung grundsätzlich unzulässig.

Darüber hinaus sind bestimmte Arten von Werbeanlagen an Gebäuden unzulässig, von denen optische Störungen durch bewegte Lichtquellen oder unterschiedliche Helligkeit zu erwarten sind.

Werbeanlagen sind nur für Nutzungen innerhalb der Gebäude zulässig (keine Fremdwerbung).

5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Bebauungsplan

5.1 Nachrichtliche Übernahmen

5.1.1 Bauschutzbereich Verkehrsflughafen Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich gemäß Paragraf 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Verkehrsflughafens Düsseldorf und zwar im sogenannten 4-km-Kreis. Bauvorhaben, die eine Höhe von 51 m über NN überschreiten, bedürfen im Baugenehmigungsverfahren einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung. Gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen ist eine Nachtkennzeichnung des Gebäudes erforderlich.

5.1.2 Anlagenschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Die in einem Anlagenschutzbereich gemäß Paragraf 18 a Luftverkehrsgesetz errichteten Bauwerke bedürfen der Prüfung und Entscheidung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die DFS - Deutsche Flugsicherung GmbH ist entsprechend im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren über die Luftfahrtbehörde zu beteiligen.

5.1.3 Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG

Westlich des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke in Nord-Süd-Richtung, die eine Bauhöhenbeschränkung von 182 m über NN 100 m beiderseits der eingetragenen Achse auslöst (siehe Bebauungsplan Nummer 5379/057 „beiderseits Josef-Gockeln-Straße“).

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Schutzkorridors, die Richtfunkstrecke selbst liegt außerhalb des Plangebietes. Da die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet auf 108,5 m über NN beschränkt und so keine Überschreitung der Bauhöhenbeschränkung zulässig ist, wird auf die nachrichtliche Übernahme des Schutzkorridors in diesem Bebauungsplan verzichtet.

5.2 Hinweise

Im Bebauungsplan sind verschiedene Hinweise aufgenommen. Diese Hinweise dienen dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

Dies sind im Einzelnen Hinweise auf:

- die fachgerechte Durchführung und den fachgerechten Erhalt von Begrünungen gemäß der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2018),
- die Beteiligung von Feuerwehr und Rettungsdienst sowie Kampfmittelbeseitigungsdienst, insbesondere bei Aushubarbeiten und Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen auf noch nicht hinsichtlich des Vorhandenseins von Kampfmitteln ausgewerteten Flächen,
- eine im Plangebiet vorhandene Grundwasserverunreinigung,
- die hydraulische Auslastung des öffentlichen Abwassernetzes,
- die Notwendigkeit, Maßnahmen gegen die Folgen von Starkregenereignissen zu treffen,
- das Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches,
- die baugebietsübergreifende Gliederung des festgesetzten Gewerbegebietes im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten.

**Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 01.07.2021**

61/12- B-01/014

Düsseldorf, ~~22.07.2021~~ 22.07.2021

**Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag**

