

## **B e g r ü n d u n g**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Teil A - Städtebauliche Aspekte**

**zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 5478/063**

**- Erweiterung ERGO-Standort westlich Fischerstraße -**

**Stadtbezirk 1 Stadtteil Pempelfort**

### **1. Örtliche Verhältnisse**

#### **1.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt östlich des ehemaligen Golzheimer Friedhofs an der Fischerstraße zwischen der Klever Straße im Norden und der Sittarder Straße im Süden. Es umfasst städtische Flächen, insbesondere einen Parkplatz an der Fischerstraße mit ca. 180 Stellplätzen. Auf dem Parkplatz bzw. entlang der Fischerstraße stehen mehrere große und prägende Bäume.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 9.000 m<sup>2</sup>.

#### **1.2 Umgebung**

Westlich des Plangebietes liegt der südliche Teil des denkmalgeschützten Alten Golzheimer Friedhofs. Er erstreckt sich bis zur Kurt-Baurichter-Straße. Der Alte Friedhof Golzheim wurde 1804 nach den Plänen von Maximilian Weyhe in der gleichen Zeit wie der Hofgarten angelegt und war bis 1897 die Hauptbegräbnisstätte für den Innenstadtbereich der Stadt Düsseldorf. In dieser Zeit lag der Friedhof im Rheinvorland vor der Stadt. Die Stadt ist erst im Laufe des 19. Jahrhunderts bis an ihn heran gewachsen.

In dieser Zeit ist der Friedhof mehrfach um Flächen erweitert worden, die jedoch nach der Eröffnung der weiter außerhalb liegenden Friedhöfe (Nord- und Südfriedhof) zum Ende des 19. Jahrhunderts wieder aufgegeben wurden und heute bebaut sind.

Auf dem Gelände, für das dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, haben sich bauliche Anlagen für eine Aussegnungshalle, eine Remise sowie Anlagen für die städtische Gärtnerei befunden. Erst in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts wurden diese städtischen Nutzungen zugunsten des Parkplatzes aufgegeben, der damals für die Messe eingerichtet wurde, die sich auf den Flächen des 2. und 3. Bauabschnitts des Gebäudeensembles der VICTORIA-Versicherungen befand.

Auf dem Friedhof befinden sich die Gräber berühmter Düsseldorfer Persönlichkeiten. So sind hier neben Maximilian Weihe auch berühmte Künstler wie Friedrich Wilhelm von Schadow oder Persönlichkeiten der Kultur wie Carl Leberecht Immermann begraben. Unter den ca. 350, teilweise historisch und künstlerisch wertvollen Grabmälern und Statuen befinden sich auch die Grabstellen vieler alteingesessener Düsseldorfer Familien. Der Friedhof wird heute zur Erholung und als Park genutzt und ist durch dichten Baumbestand gekennzeichnet. Er übernimmt eine wichtige Rolle als Grün- und Freifläche für die angrenzenden, dicht bebauten, gründerzeitlichen Wohnviertel. Eine Mauer entlang des Friedhofs nimmt die Höhendifferenz von ca. 1,5 m zwischen dem höher gelegenen Friedhofsgelände und den umgebenden Verkehrsflächen auf.

Im Südwesten, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, steht das so genannte „Künstleratelierhaus“ von 1906, ein sechsgeschossiges, freistehendes Gebäude mit Ateliers und Künstlerwohnungen.

Südlich der Sittarder Straße schließt die Hauptverwaltung der ERGO Versicherungsgruppe AG und der VICTORIA Versicherung AG an. Hinter einem Vorplatz folgt stadteinwärts eine straßenbegleitende Bebauung an der Fischerstraße mit 7 bis 9 Geschossen. Im rückwärtigen Bereich des Vorplatzes ist in die 7- bis 8-geschossige Gebäudestruktur der ERGO- und VICTORIA-Hauptverwaltung der 110 m hohe VICTORIA-Turm mit seinen 28 Geschossen integriert, der die Skyline der nördlichen Innenstadt prägt.

Jenseits der Fischerstraße schließt eine gemischt genutzte Bebauung an, die im Wesentlichen noch die Züge des ursprünglichen gründerzeitlichen Wohnquartiers bewahrt hat.

Die reine Wohnnutzung wird heute mit einem wachsenden Anteil von Dienstleistungsnutzungen durchmischt.

Das Quartier hat seinen Versorgungsschwerpunkt an der Nordstraße und der Münsterstraße, ca. 300m östlich des Plangebietes.

Die dem Plangebiet an der Fischerstraße östlich gegenüber liegende Bebauung ist durch vier- bis sechsgeschossige Gebäude unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Nördlich der einmündenden Cordobastraße steht die Kirche Sankt Adolfus. An der Fischerstraße, der Kirche zugeordnet, befinden sich ein eingeschossiger Kindergarten und ein dreigeschossiges Wohnhaus.

### 1.3 Verkehr

Das Plangebiet ist von der Fischerstraße erschlossen. Die Fischerstraße ist Teil der Stadtradien Hofgartenstraße, Kaiserstraße, - Fischerstraße – Kennedydamm / Kaiserswerther Straße Richtung Norden.

Unter der Fischerstraße verläuft die Untergrund-Stadtbahnlinie 78/79. Der südliche Ausgang der U-Bahn-Haltestelle Victoriaplatz / Klever Straße liegt in Höhe der Cordobastraße unmittelbar vor dem Plangebiet. Am Ausgang der U-Bahn liegt eine Bushaltestelle, die von der Linie 722 angefahren wird.

Der auf dem Gelände befindliche Parkplatz wird von unterschiedlichen Nutzergruppen frequentiert. Er ist in der Zeit von 11 Uhr vormittags bis 17 Uhr nachmittags an Werktagen bewirtschaftet (gebührenpflichtig).

## 2. Bisheriges Planungsrecht

### 2.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb der im gültigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Friedhof und Parkanlage dargestellten Abgrenzung für den Golzheimer Friedhof.

Als Parkplatz ist das Plangebiet jedoch von der Nutzung der lediglich als Linienelement dargestellten Fischerstraße zuzuordnen. Aufgrund der geringen Größe und Ost-West-Ausdehnung der Fläche wurde bei der Aufstellung des heutigen Flächennutzungsplans auf eine gesonderte Darstellung des Parkplatzes verzichtet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des gültigen im Flächennutzungsplan (FNP) als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Friedhof und Parkanlage dargestellten Bereiches des Golzheimer Friedhofs. Aufgrund der geringen Ost- /Westausdehnung der Fläche wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans auf eine gesonderte Darstellung des Parkplatzes verzichtet. Die Fläche wurde entsprechend dem systematischen Ansatz der angrenzenden größeren Nutzungseinheit zugeordnet, weil ihr - entgegen der Darstellung in der vorherigen Fassung des FNP 1961, wo die Fläche als Parkplatz für die Messe von gesamtstädtischer Bedeutung war - keine strukturell wichtige Funktion zukommt. Dem heute gültigen Flächennutzungsplan kann insofern aber nicht entnommen werden, dass der Parkplatz zu einer Grünfläche entwickelt werden soll.

Für die benachbarten Bereiche stellt der FNP überwiegend Kerngebietsflächen für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Gemeinbedarfsflächen für zentrale Funktionen der Stadt und des Landes dar. Insofern stellt die geplante Nutzung eine inhaltliche und räumliche Ergänzung der bereits südlich vorhandenen Nutzung dar. Die Größenordnung der Bauflächenerweiterung bleibt unterhalb der Schwelle, die eine Darstellung im FNP erfordert. Analog zur Vorgehensweise bei seiner Aufstellung soll für die Fläche keine gesonderte Darstellung im FNP vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan kann als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Die Fischerstraße ist als lineare Fläche für überörtliche und sonstige Verkehre dargestellt. Innerhalb dieser Signatur weist der Flächennutzungsplan auf die in der Fischerstraße verlaufende U-Bahn hin.

An der Nordstraße/Münsterstraße östlich des Plangebietes ist ein Siedlungsschwerpunkt für das Versorgungszentrum dargestellt.

## 2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet galt ein Fluchtlinienplan von 1888. Ein rechtverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben wäre demnach auf der Grundlage des § 34 BauGB zu bewerten gewesen.

## 2.3 Luftverkehrsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Internationalen Verkehrsflughafens Düsseldorf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz, darin innerhalb des Anflugsektors der Start- und Landebahn 15/33.

Die erlaubnisfreie Gebäudehöhe beträgt für die Hindernisfreiheit für den Anflug und für die Radaranlagen des Flughafens 68,9 m ü. NN.

## 2.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Denkmäler:

- ehemaliger Golzheimer Friedhof
- Künstleratelierhaus

Auf der gegenüberliegenden Seite der Fischerstraße steht an der Cordobastraße die denkmalgeschützte Kirche Sankt Adolfus.

Für die Baugenehmigung von Vorhaben, die auf der Grundlage dieses Bebauungsplans erteilt werden, müssen aufgrund der Nähe zu den Denkmälern denkmalrechtliche Erlaubnisse eingeholt werden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde geklärt, welche Anforderungen sich aus dem Umgebungsschutz für die beiden Denkmäler ergeben (siehe 3.3 städtebauliches Konzept und 4.8 Denkmalschutzanforderungen).

## 2.5 Qualifizierte Straßen

Die Fischerstraße ist als Landesstraße (L 55) klassifiziert. Im Bereich der Ortsdurchfahrt liegt die Straßenbaulast für die Straße jedoch bei der Stadt Düsseldorf.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

#### 3.1 Generelle Ziele

Die Stadt Düsseldorf ist bestrebt, die Wirtschaftskraft der in der Stadt ansässigen Unternehmen zu stärken. Insbesondere für den Wirtschaftsbereich des tertiären Sektors (Dienstleistungsunternehmen) sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass weitere Arbeitsplätze angesiedelt werden können.

Hierbei ist vorrangig die Entwicklung und die Erweiterung von Firmen am Standort zu unterstützen.

#### 3.2 Anlass der Planung

Die in Düsseldorf ansässige ERGO-Versicherungsgruppe AG möchte zusammen mit ihrer VICTORIA-Tochtergesellschaft ihre Hauptverwaltung durch einen 4. Bauabschnitt mit einem 2. Rechenzentrum auf dem heute stadteigenen Parkplatzgrundstück an der Fischerstraße erweitern.

Vorausgegangen sind mehrere Untersuchungen zu alternativen Lösungen und Varianten, besonders zur Klärung der Frage, an welchem Standort das notwendige 2. Rechenzentrum aus betrieblichen, sicherheitstechnischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten gebaut werden kann.

Das neue Gebäude mit dem 2. Rechenzentrum soll der zentrale Sitz der ERGO eigenen Informations-Technologie-Gesellschaft ITERGO sein. Das geplante Gebäude benötigt hierfür eine Bürofläche von ca. 18.000 m<sup>2</sup> Größe und muss in den Untergeschossen darüber hinaus Platz bieten für eine Rechenzentrumsfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup>. Dazu sollen in den Untergeschossen Lagerflächen, Räume für die haustechnischen Anlagen sowie Parkplätze für ca. 320 Pkw entstehen.

Durch die Konzentration der Konzern- und Stabsfunktionen sowie der Allgemeinen Dienste, besonders aber der Aufgaben der ITERGO, muss in Zukunft darüber hinaus von einem weiteren Anstieg des Arbeitsplatzbedarfs ausgegangen werden.

Die Errichtung des 4. Bauabschnitts stellt die letzte Möglichkeit dar, den notwendigen Ausbau der Hauptverwaltung am Standort Düsseldorf vorzunehmen.

Mit Realisierung der Bebauung können die ERGO- und VICTORIA-Gesellschaften ihren prognostizierten Flächenbedarf decken und erhalten darüber hinaus den erforderlichen Bewirtschaftungsspielraum, der für eine weitere Entwicklung dringend benötigt wird.

Zur Sicherung bzw. Schaffung von neuen Arbeitsplätzen am Standort Düsseldorf, sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

Insofern hat der Rat der Stadt darüber zu entscheiden, ob die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung an dem fraglichen Standort gewünscht wird oder nicht.

### 3.3 Städtebauliches Konzept

An dieser Stelle im Stadtgrundriss, in unmittelbarer Nähe zu wertvollen Denkmälern, bedarf es einer sensiblen städtebaulichen Konzeption, bei der sich die Bebauung in die bestehende Situation einfügt.

Die Neubebauung soll als Teil des Gesamtensembles aus Victoria-Bauten und Künstlerhaus erscheinen, wird aber aufgrund des Übergangs von der geschlossenen Innenstadtbebauung zu einer offenen Bebauung im weiteren Verlauf der Stadtradiale, eine stärkere Gliederung und Differenzierung erfahren als die vorhandene Bauflucht im Süden entlang der Fischerstraße. Das Künstlerhaus, das erst mit dem Abriss der alten Messe und der Anlage des Victoriaplatzes als eigenständiges Gebäude wieder zum Vorschein gekommen ist wird durch die Neubebauung städtebaulich besser eingebunden und erhält damit eine stärkere Gewichtung gegenüber den bestehenden Bauten am Victoriaplatz.

Die Bedeutung des Victoriaplatzes wird aufgewertet, da der Platz zukünftig als Öffnung des in beide Richtungen geschlossenen Straßenraums wahrgenommen wird. Das Künstleratelierhaus gliedert sich in diese Straßen- und Platzrandbebauung ein, bleibt aber als Solitär erlebbar und betont als freistehendes, historisches Gebäude mit Öffnungen zu beiden Seiten innerhalb des Ensembles auch die Verbindung vom Victoriaplatz zum Friedhof.

Der Neubau hält genügend Abstand zur Nordfassade des Künstleratelierhauses, so dass der Lichteinfall in die Ateliers nicht behindert wird.

Die Gebäudekonzeption sieht vor, dass der Riegel in verschiedene Einzelbaukörper aufgegliedert wird, die mit transparenten Glashallen verbunden werden. Somit entsteht eine Bebauung, die mehrere Charaktereigenschaften aufweist, die der Situation angemessen sind:

- Der Bezug von der Fischerstraße zum Golzheimer Friedhof bleibt erhalten und wird aufgewertet, indem sich der Raum zwischen Künstleratelierhaus und Golzheimer Friedhof großzügig öffnet und damit ein neuer, attraktiver Zugang zum Park geschaffen wird.
- Die beiden transparenten Glashallen erlauben Durchblicke von der Fischerstraße in den Park.
- Die Straßenfront wird in ihrer Länge gegliedert.
- Der Abstand der Baukörper zur Fischerstraße erlaubt es, vor den Gebäuden Grünstreifen anzulegen, die mit Platanen neu bepflanzt werden. Der Alleecharakter der Fischerstraße bleibt damit erhalten.

Entlang der Fischerstraße entsteht nördlich des Victoriaplatzes auf diese Weise eine Raumkante, die durchbrochen und gegliedert ist, hinter der sich ein ruhiger und intimer Park verbirgt, der aber weiterhin präsent und erlebbar bleibt.

Die Trennung gibt dem dahinter liegenden Friedhof als ebenfalls öffentlichem Raum eine deutlich eigene Qualität gegenüber dem Straßenraum der Fischerstraße, in deren Fortsetzung er sich heute befindet.

#### **4. Abwägung, Inhalte des Bebauungsplans**

##### **4.1 Baugebiete (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

###### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung, eingeschränktes Gewerbegebiet**

Um die geplante Bürobebauung für die Erweiterung der VICTORIA-Hauptverwaltung oder eine vergleichbare Nutzung zu ermöglichen, wird für den Geltungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Die Festsetzung eines Kerngebietes, wie sie für die südlich angrenzenden Flächen gilt, scheidet aufgrund der geplanten Gliederung und Nutzungseinschränkung im Hinblick auf die angestrebte Nutzung aus.

Dennoch stellt die geplante Nutzung eine räumliche Ergänzung der bereits südlich vorhandenen Nutzung dar.

Nutzungen wie z. B. Einzelhandel oder Wohnen, sind an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht. Großflächiger Einzelhandel soll im Stadtteilzentrum und in der Innenstadt gebündelt vorgehalten werden. Bei der Neuausweisung von Wohngebieten strebt die Stadt Standorte an, die hinsichtlich der Immissionssituation besser geeignet sind als der vorliegende.

Um die angestrebte Charakteristik eines Dienstleistungsstandortes und eine Verträglichkeit zur gemischten Nutzung mit erheblichem Wohnanteil jenseits der Fischerstraße zu ermöglichen, wird eine Gliederung des Nutzungskatalogs aus § 8 BauNVO erforderlich.

Diese soll das Spektrum zulässiger Nutzungen wesentlich auf solche des tertiären Sektors begrenzen, die in Bürogebäuden untergebracht werden können. Die Ausschlüsse werden ergänzend mit den jeweils ausgeführten Gründen gerechtfertigt.

#### Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Entsprechend der Zielsetzung wird die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auf solche eingeschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören (mischgebietstypische Gewerbebetriebe). Neben der allgemeinen Zielsetzung ist dies aufgrund der Nähe zu vorhandener Wohnnutzung in der Umgebung erforderlich.

Somit werden emittierende Betriebe ausgeschlossen.

#### Ausschluss von Lagerhallen und Lagerplätzen

Neben dem Erfordernis, das sich aus der o. g. Zielsetzung ergibt, müssen Lagerhallen und Lagerplätze ausgeschlossen werden, weil sie in der Regel An- und Ablieferverkehr mit Lkw erzeugen, der aus Gründen der Verkehrsabwicklung auf der Fischerstraße, des Immissionsschutzes für die Wohn- und Erholungsnutzung sowie des notwendigen gebührenden Respekts vor dem Friedhof nicht verträglich wäre.

Weiterhin sind solche Nutzungen mit ihren gestalterischen Erscheinungsformen in der Regel nicht mit dem Umgebungsschutz der Denkmäler (Friedhof und Künstleratelierhaus) vereinbar.

#### Ausschluss von Tankstellen

Tankstellen werden ausgeschlossen, weil zusätzliche Zu- und Ausfahrten von der Fischerstraße nicht verträglich wären. Auch wenn im näheren Umfeld bereits eine Tankstelle vorhanden ist, wäre zu befürchten, dass von Tankstellen nicht verträgliche Immissionen an der vorhandenen Wohnbebauung, insbesondere zu Nachtzeiten, auftreten können. Weiterhin wären Tankstellen mit der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption und mit dem Umgebungsschutz der Denkmäler nicht vereinbar. Mit der nutzungsimmanenten eingeschossigen Bauweise mit großen versiegelten Freiflächen wäre die geplante Schließung des Straßenraums nicht zu erreichen. Auch in ein höheres Gebäude integriert, würden sie die Gestaltung des Fußgängerbereiches entlang der Fischerstraße stören und die geplante Fortsetzung der Platanenreihe an der Straße verhindern.

#### Ausschluss von Vergnügungstätten, Bordellen und bordellartigen Einrichtungen

Da von Vergnügungstätten, Bordellen und bordellartigen Einrichtungen die Gefahr von Störungen, insbesondere zur Nachtzeit, ausgehen kann, werden solche Einrichtungen und Betriebe aufgrund der Nähe zur Wohnnutzung ausgeschlossen.

Der Standort weist aufgrund fehlender Anbindung an sonstige Bereiche mit Gastronomie und Vergnügungstätten keine Eignung für eine entsprechende Versorgungsfunktion im Stadtgebiet auf. Auch sind solche Nutzungen mit der Würde des Friedhofs nicht vereinbar.

#### Ausschluss von Einzelhandel

Zielsetzung der Planung ist es, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dem ortsansässigen Unternehmen Victoria-Versicherung die Möglichkeit zu geben, durch den Bau eines weiteren Bürogebäudes direkt angrenzend an die bereits bestehenden Versicherungsgebäude, die dort untergebrachte Hauptverwaltung den betriebsinternen Anforderungen entsprechend erweitern zu können und Arbeitsplätze zu schaffen (siehe auch 3.1 und 3.2).

Aus diesem Grund soll der Standort für eine geplante Erweiterung der Victoria oder eine gleichwertige Büro- und Dienstleistungsnutzung mit vergleichbaren Auswirkungen vorgehalten werden. Weitere Nutzungen, wie gewerbliche Nutzungen im herkömmlichen Sinne oder Einzelhandelsnutzungen, sind nicht mit der gewünschten städtebaulichen Zielsetzung vereinbar und der Bedeutung des Standortes angemessen.

Weiterhin sind sie mit den Anforderungen aus den Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar.

Es ist zu befürchten, dass die gestalterischen Auswirkungen von zumindest oberirdisch erforderlichen Zufahrten, Rampen und Gebäudeöffnungen für Stellplatzanlagen und Anlieferzonen nicht den Anforderungen einer hochwertigen Gestaltung der Gehwegbereiche und Freiflächen insbesondere in der Nachbarschaft zum Golzheimer Friedhof entsprechen.

Weiterhin widerspricht die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dem Rahmenplan Einzelhandel, der durch den Rat der Stadt Düsseldorf am 18. Oktober 2007 beschlossen worden ist. Dieser legt in seinem Zentrenkonzept für den Bereich Nordstraße ein Stadtbereichszentrum (B) fest. Diese Festlegung erfolgte auf der Grundlage der dort vorhandenen Einzelhandelsstruktur, des Einzugsbereiches und des möglichen Entwicklungspotentials.

In dem Zentrum Nordstraße, das unmittelbar an einem Siedlungsschwerpunkt liegt, wird das gesamte Warenspektrum angeboten. Auch die Nahversorgung der im Stadtteil lebenden Bevölkerung ist gesichert. Eine Ergänzung der Nahversorgung ist im Plangebiet daher nicht erforderlich und aufgrund der geringen Mantelbevölkerung (Bevölkerung im Radius von 500 m um den möglichen Standort) auch nicht gewollt.

Es ist ein vorrangiges Ziel des Rahmenplanes Einzelhandel, die gewachsenen und festgelegten Stadt(teil)zentren zu erhalten und zu stärken. Daher soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vorrangig in den Stadtzentren erfolgen. Dies entspricht auch den Zielvorgaben des Baugesetzbuches, nach dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. insbesondere die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen sind.

Auch aufgrund der sich ändernden Altersstruktur der Bevölkerung ist es zunehmend von Bedeutung, die Versorgung in den (Stadtteil-)zentren zu konzentrieren, da nur hier eine ausreichende Erschließung auch für die nicht oder nicht mehr motorisierte Bevölkerung gewährleistet ist. Gleichzeitig stellen die Zentren einen wesentlichen öffentlichen städtischen Kommunikationsraum dar, in dem neben Einzelhandelsbetrieben auch Angebote z.B. sozialer und kultureller Art bestehen.

Die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel innerhalb des Plangebietes könnte durch Kaufkraftumlenkungen zu einer Schwächung des Zentrums Nordstraße und somit zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen.

Der Bebauungsplan schließt Einzelhandel grundsätzlich aus. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung und der Nähe zum Versorgungszentrum ist der Ausschluss für die zukünftigen Nutzer des Standortes vertretbar.

Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;  
Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke

Aufgrund des angestrebten Charakters des Gebietes als Büro- und Dienstleistungsstandort, sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Sie werden sich in die Charakteristik sinnvoll einfügen.

Anlagen für sportliche Zwecke sollen jedoch nicht zugelassen werden, da zu befürchten ist, dass sie sich nicht in den Charakter einfügen.

Dies wäre insbesondere bei Anlagen, von denen erhebliche Lärmemissionen ausgehen (Schutz von Wohnen im Umfeld) oder bei solchen, die in großem Umfang Freiflächen beanspruchen (Einfügen in die geplante Baustruktur und Dichte), der Fall. Die Fläche soll für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen intensiv genutzt werden.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur:

- Grundflächenzahl,
- überbaubaren Grundstücksfläche,
- maximal innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Geschossfläche,
- zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Ergänzend wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um die Bebauung entsprechend der stadträumlichen Zielsetzung (siehe 3.3 städtebauliches Konzept) zu begrenzen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird auf 0,7 festgesetzt. Dieses Maß liegt unterhalb der von § 17 BauNVO gegebenen Obergrenze für Gewerbegebiete (0,8). Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch festgesetzt und ermöglichen in ihren Abmessungen lediglich eine entsprechend geringere Überbauung des zukünftigen Baugebietes. Das Maß begrenzt die oberirdischen Überbaumöglichkeiten entsprechend der städtebaulichen Vorgaben, Öffnungen von der Straße zum Friedhof frei und ausreichend Abstand des Gebäudes zum Friedhof zu halten.

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen, hier die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbauen, (weiterhin in § 19 Abs. 4 BauNVO genannt: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten) erfordern für diesen Bebauungsplan jedoch, dass für die Grundflächenzahl, wie sie ergänzend zu berechnen ist, die Obergrenze überschritten wird. Laut § 19 Abs. 4 BauNVO darf unter Anrechnung der oben genannten Flächen die GRZ für Gewerbegebiete in der Regel 0,8 (Kappungsgrenze) nicht überschreiten. Hier muss die ebenfalls in § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Möglichkeit für eine Dichteüberhöhung ausgenutzt werden, so dass die GRZ unter Anrechnung der genannten Flächen überschritten werden darf.

Die Überschreitung bezieht sich lediglich auf die unterirdischen Bauwerke, die wiederum nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

#### a) Besondere städtebauliche Gründe, die eine Dichteüberhöhung erfordern

Für den Bebauungsplan ist eine Überschreitung aus folgenden Gründen erforderlich:

- Aufgrund der zentralen Lage nördlich der Innenstadt und unmittelbar am denkmalgeschützten Golzheimer Friedhof sollen alle Stellplätze unterirdisch untergebracht werden (mit Ausnahme der Haltebuchten an der Fischerstraße und 9 Stellplätzen für das Künstleratelierhaus, siehe 4.2 Stellplätze und Garagen).

Der Zuschnitt des Grundstücks erfordert eine lang gestreckte Bebauung, so dass eine Unterbauung mit einer Tiefgarage ausschließlich unter dem Gebäude keinen wirtschaftlichen Grundriss und somit keine ausreichende Kapazität der Tiefgarage zuließe. Die Tiefgarage wird insofern erheblich größere Flächen des Grundstücks unterbauen als sie vom Gebäude überbaut wird.

- Innerhalb des Baugebietes werden auf den privaten Flächen des Baugrundstücks die befestigten Flächen der öffentlichen Verkehrsfunktionen des Geh- und Radwegs angelegt (siehe auch 4.3 Verkehr).

Die entsprechenden Anlagen sind für die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO hinzu zu rechnen. Die Flächen für den Geh- und Radweg sind normaler Weise nicht auf dem privaten Grundstück herzustellen. Die hierzu erforderlichen Versiegelungen finden in der Regel auf öffentlichem Grund statt und sind insofern für die Berechnung der Grundflächenzahl auf den privaten Grundstücken nicht anzurechnen.

Da sie jedoch in diesem Fall auf dem privaten Grundstück vorgesehen sind, begründet dies eine Überhöhung der Grundflächenzahl.

Weiterhin können folgende Gründe für die Überhöhung angegeben werden:

Bei der allgemeinen Flächenknappheit der Stadt Düsseldorf ist auf den innenstadtnahen Flächen, die über eine hervorragende Erschließung verfügen, eine intensive Nutzung verbunden mit einer hohen baulichen Dichte geboten. Die Erschließungsqualität ergibt sich am Standort für den motorisierten Individualverkehr aus der Lage an der Fischerstraße, die als Hauptverkehrsstraße eine der wichtigen Stadtradien aus der Innenstadt in Richtung Norden darstellt. Die Fischerstraße bindet im Norden an den Kennedydamm Richtung Flughafen an und mündet Richtung Süden über die Kaiserstraße und die Hofgartenstraße direkt in die Berliner Allee.

Die Erschließung durch den ÖPNV ist hervorragend, da sich unmittelbar vor dem Plangebiet eine U-Bahnhaltestelle - Victoriaplatz/Kleber Straße - befindet und diese einen Verknüpfungspunkt mit der Buslinie darstellt. Mit der U-Bahn bestehen Fahrbeziehungen unmittelbar in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Stadtauswärts führt sie zur Messe und in die nördlichen Stadtviertel.

b) Umstände und Maßnahmen, welche die Überhöhung ausgleichen

- Umstände und Maßnahmen, die geeignet sind, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten:

Die Gewerbegebietsgliederung zielt auf eine Bebauung mit Bürogebäuden innenstadttypischer Ausprägung. Solche Gebäude werden in der Regel auch in Kerngebieten errichtet, für welche die Baunutzungsverordnung eine GRZ von 1,0 ermöglicht. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden insofern nicht beeinträchtigt.

Die unmittelbare Nähe zum Golzheimer Friedhof als Grünfläche und unversiegelte Fläche gleicht nachteilige Wirkungen der großflächigen Versiegelung aus.

- Umstände und Maßnahmen, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden:

Stellplätze sind mit Ausnahme von Stellplätzen für das Künstleratelierhaus nur in unterirdischen Anlagen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, so dass die Freiflächen begrünt werden können.

Oberhalb von unterbauten Flächen werden intensiv begrünte Bereiche entstehen, die sowohl für die Vegetation als auch für den Wasserhaushalt und für die Bodenfunktionen ausgleichende Wirkung entfalten. Eine unmittelbare Versickerung ist aufgrund der belasteten Grundwassersituation nicht gewünscht, so dass hier keine negative Betroffenheit des Belangs Grundwasserneubildung vorliegt.

Weiterhin gilt, dass die hohe bauliche Verdichtung in der Innenstadt zwar einerseits punktuell zu sehr hohen Lärmbelastungen und Schadstoffkonzentrationen führt, andererseits gilt jedoch (nicht nur wegen der ungünstigeren Erschließung durch den öffentlichen Verkehr), dass die Verlagerung von Arbeitsplätzen und Bürostandorten an die Peripherie deutlich mehr Verkehr zur Folge hat und somit zu insgesamt erheblich höheren Emissionen führt, als eine Konzentration der Nutzung auf innerstädtischen, gut erschlossenen Flächen.

- Umstände und Maßnahmen, die geeignet sind, die Bedürfnisse des Verkehrs zu befriedigen

Die Erschließung erfolgt über die Fischerstraße, die als leistungsfähige Hauptverkehrsstraße ausreichende Kapazitäten für den aus dem Planvorhaben entstehenden Verkehr aufweist. Die angestrebte und über Maßgaben zu Grundstückszufahrten festgesetzte Erschließung erfolgt über entsprechend dimensionierte Zu- und Ausfahrten, so dass keine Behinderungen des Verkehrsflusses zu erwarten sind.

c) Beeinträchtigungen sonstiger öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen

Die vorgesehenen Nutzungen erfordern keine privat zugeordneten Freiflächen. Die Freiflächen des Friedhofs stehen der Erholung der im Plangebiet und in den umliegenden Bereichen arbeitenden Menschen sowie der Allgemeinheit zur Verfügung. Die Zugänge zum Friedhof werden aufgewertet, um seine Erreichbarkeit durch die Bebauung nicht einzuschränken sondern zu verbessern.

Die geringfügigen Dichteüberhöhungen führen zu keiner Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher Belange.

#### Maximal zulässige Geschossfläche (GF max.)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche (18.000 m<sup>2</sup>) begrenzt die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig zu errichtende Geschossfläche. Die Festsetzung wird getroffen, da die überbaubare Grundstücksfläche Spielräume für die genaue Positionierung des Gebäudes gibt, die im Zuge der weiteren Ausarbeitung der Planung in Hinblick auf komplexe innere Abläufe zwischen den unterirdischen und den oberirdischen Gebäudeteilen erforderlich sind. Dabei soll jedoch nicht ermöglicht werden, dass die überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse vollständig ausgenutzt wird.

Die Gebäudekonzeption sieht eine Gliederung des Gebäudes mit verglasten Hallen über alle Geschosse vor. Die Begrenzung der Geschossfläche soll verhindern, dass abweichend eine Planung umgesetzt werden könnte, die einerseits auf diese Gliederung der Baumasse verzichtet, ohne dass andererseits die Ausmaße des Gebäudes parallel reduziert werden müssten.

Bezogen auf die Flächengröße des Gewerbegebietes ergäbe sich eine Geschossflächenzahl unter 2,0, welche die Obergrenze von 2,4 für Gewerbegebiete nicht erreicht, die in § 17 BauNVO angegeben ist.

Für die Geschossflächenzahl läge somit eine Überschreitung der Obergrenze aus § 17 BauNVO nicht vor.

Die Festsetzung der Geschossfläche (als absolute Zahl und nicht als Flächenverhältnis in Form der GFZ) ist in diesem Falle angemessen, da das Plangebiet als ein zusammenhängendes Baugrundstück von der Stadt an nur einen Erwerber veräußert werden soll, der seinerseits beabsichtigt, als Bauherr die Planung umzusetzen. Weiterhin sind Möglichkeiten, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die zulässige Geschossfläche zu errichten nicht in dem Maße flexibel, dass innerhalb des Gebietes bei möglichen Teilungen bodenrechtliche Spannungen zu erwarten sind.

#### Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse - maximale Gebäudehöhe

Um die städtebauliche Intention zu verwirklichen, die unter 3.3 (Städtebauliches Konzept) beschrieben wurde, soll die Zahl der Vollgeschosse analog zur südlich angrenzenden Bebauung entlang der Fischerstraße auf VII begrenzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass bei der vorgenommenen Gebietsgliederung, die auf die Errichtung von Bürogebäuden abzielt, auch eine vergleichbare Maßstäblichkeit der Fassade und eine entsprechende Gebäudehöhe entsteht. Dennoch wird zur Absicherung der gestalterischen Absicht eine Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe ergänzt, die eine Grenze setzt, bis zu der eine Vergleichbarkeit der Höhenentwicklung der Bebauung beiderseits des Victoriaplatzes gewährleistet bleibt.

#### 4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen eingefasst. Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich an dem weitgehend ausgearbeiteten Gebäudeentwurf, der mit geringfügigen Spielräumen zur konstruktiven Gestaltung der Fassade und einiger untergeordneter Bauteile innerhalb der Baugrenzen umgesetzt werden soll. Die geringen Spielräume innerhalb der überbaubaren Fläche sichern darüber hinaus jedoch, dass auch die Realisierung einer anderen Planung keine wesentlich andere räumliche Konstellation entlang der Straße und am Friedhof ermöglicht.

Weiterhin kann mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass aufgrund der innerstädtischen Lage und der Notwendigkeit einer wirtschaftlichen Bebauung innerhalb der engen Festsetzungen ausreichend Gebäudemasse realisiert wird, so dass die stadträumliche Konzeption umgesetzt wird.

Eine innerhalb der Festsetzungen errichtete Bebauung wird die erforderlichen Abstandflächen zum Künstlerhaus nachweisen (ergänzend siehe zu 4.8.1 und 2).

Für die unterirdischen Bauteile inklusive der Tiefgarage und der Zufahrt erfolgt eine gesondert festgesetzte Abgrenzung, die gewährleisten soll, dass im Sinne des Bodenschutzes in geringem Maße Freiflächen mit Bodenanschluss verbleiben.

#### 4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der als Haltebuchten festgesetzten Flächen an der Fischerstraße, auf der mit GFL 3 bezeichneten Fläche oder in unterirdischen Anlagen zulässig sind.

Somit sind einzelne oberirdische Stellplätze zulässig, die zugeordnet zu den geplanten Gebäudezugängen vorgesehen und solche, die auf dem Anlieferhof zwischen der Neubebauung und dem Künstleratelierhaus - als Ersatz für die heute auf dem vorhandenen Parkplatz dem Künstleratelierhaus zugeordneten Stellplätze - geplant sind.

Für die Errichtung der Tiefgarage und der sonstigen unterirdischen Gebäudeteile wird eine Fläche festgesetzt, die über die überbaubare Grundstücksfläche des Hochbaus hinausgeht. Dies ist erforderlich, um eine wirtschaftliche Organisation zu ermöglichen (siehe auch 4.1.2 a und 4.1.3).

Das Planvorhaben sieht bis zu 350 Stellplätze für die geplante Nutzung und ca. 100 Stellplätze als Mietplätze für die Anwohner in mehreren Tiefgaragengeschossen vor.

Durch die Planung entfällt der heute öffentliche Parkplatz im Geltungsbereich. Es entfallen somit Stellplätze, die von unterschiedlichen Nutzergruppen frequentiert werden. In der Abwägung mit den sonstigen städtebaulichen Belangen (siehe zu 3.1 bis 3.3) soll dies hingenommen werden. Ergänzend wird wie folgt ausgeführt:

Für die Besucher des Stadtteilzentrums, für die Innenstadtbesucher und für Berufstätige sowie Kunden von Gewerbetreibenden stehen im Umfeld (z. B. Rheinufer unterhalb der Rheinterrassen, Parkhäuser Kaiserpark, Nordstraße/Scheibenstraße, Goebenstraße), und in der Innenstadt ausreichend Parkhäuser und Tiefgaragen zur Verfügung. Ein dringendes Erfordernis zum Erhalt insbesondere dieses Standortes als Besucherparkplatz für die Innenstadt oder als Parkplatz für in der Umgebung angesiedelte Gewerbetreibende ist nicht erkennbar.

Zudem ist darauf zu verweisen, dass regelmäßig keinen Vertrauensanspruch auf den dauerhaften Bestand eines öffentlichen Parkplatzes besteht.

Weiterhin verfolgt die Stadt die Zielsetzung, dass Innenstadtbesucher bereits weiter außerhalb liegende Parkmöglichkeiten anfahren, damit sie dort in den öffentlichen Verkehr umsteigen, der sie in die Innenstadt bringt.

Stellplätze für Angestellte umliegender Firmen und Verwaltungen vorzuhalten, hat an diesem vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) hervorragend erschlossenen Standort keine Präferenz als öffentliche Aufgabe. Bereits zur Eingrenzung der Verkehrsmengen in den Spitzenstunden liegt es in städtischem Interesse, den Berufsverkehr verstärkt auf den ÖPNV zu verlagern, um einerseits zusätzliche Arbeitsplätze in der Innenstadt ansiedeln zu können, andererseits ihre Erschließung langfristig zu sichern.

Insofern kann es aus Sicht der Verkehrserschließung hingenommen werden, wenn entsprechende Stellplätze an dieser Stelle entfallen. Weiterhin obliegt es dem Arbeitgeber, für die Mitarbeiter und Besucher ausreichend Parkraum bereit zu stellen oder jedem Einzelnen, sich um einen Stellplatz zu bemühen.

Aufgrund des hohen Bodenwerts und der vorhandenen hochwertigen Infrastruktur - insbesondere auch bezogen auf den ÖPNV - kann in innerstädtischen Lagen, wie dem Umfeld des Plangebietes, die Stadt keinen Anspruch auf kostenlose Parkplätze gewährleisten. Ein Anspruch Privater auf kostenfreien Parkraum durch die öffentliche Hand ist grundsätzlich nicht gegeben, zumal es jeder baulichen Nutzung selbst obliegt, nicht nur die notwendigen Stellplätze für Besucher sondern auch für die Nutzung der Eigentümer / Mieter selbst vorzuhalten.

#### 4.3 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### 4.3.1 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wird für die Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens die vom Unternehmen angestrebte Anzahl von Arbeitsplätzen in dem neuen Gebäude zugrunde gelegt.

Diese liegt bezogen auf die zulässige Dichte mit ca. 20 m<sup>2</sup> Geschossfläche je Arbeitsplatz vergleichsweise sehr hoch und ist nur aufgrund der geplanten Struktur der Arbeitsplätze und des Gebäudes, des hohen unterirdischen Gebäudeanteils und der bereits in den bestehenden Gebäuden der Hauptverwaltung vorhandenen ergänzenden Einrichtungen zu erreichen.

Die hohe Zahl ergibt sich auch aus der Integration von Arbeitsplätzen, die von Außendienstmitarbeitern nicht alle Tage belegt sein werden. Insofern wurde der Anteil der täglich anwesenden Mitarbeiter im Gutachten mit 80 % geringfügig unter dem Satz, der üblicher Weise in der Stadt Düsseldorf angenommen wird, aber noch innerhalb des in den Regelwerken angegebenen Normbereiches angesetzt. Mit diesen Annahmen liegen dem Gutachten Zahlen zugrunde, die einerseits die konkret geplante Nutzung abbilden, andererseits ein „worst case“-Szenario für den unwahrscheinlichen Fall der Umsetzung einer anderen Planung innerhalb der Festsetzungen darstellen.

Das Gutachten legt die Zahl von ca. 1.240 täglichen Fahrten zugrunde, die in der Summe aus den Verkehrsbewegungen von Mitarbeitern, Besuchern und Anlieferung im Ziel- (Fahrten zum Objekt) und Quellverkehr (Fahrten ausgehend vom Objekt) entstehen.

Gegenüber der bestehenden Nutzung des Parkplatzes, für den heute ca. 800 Fahrten je Tag anzunehmen sind, bedeutet dies eine Zunahme von ca. 440 Fahrten pro Tag. Diese Fahrten wurden auf die verschiedenen Richtungen aufgeteilt und zu den von Verkehrszählungen vorliegenden Belastungszahlen hinzu gerechnet. Danach wurden die Kapazitäten der umliegenden Verkehrsknoten (Kreuzungen) im Hinblick auf die sich ergebenden Belastungen betrachtet.

Aufgrund der Situation, dass lediglich aus Richtung Norden in die Tiefgaragenzufahrt eingefahren und nur in Richtung Süden ausgefahren werden kann, ergeben sich in Teilen doppelte Wege bis zur nächsten Wendemöglichkeit. Dennoch wird die Belastung an den Knoten maximal um 1,6 % steigen. Ein solcher Verkehrszuwachs wird kaum messbar sein, da er innerhalb der täglichen Verkehrsschwankungen von ca. 8 bis 10 % liegt. Die höchste Zusatzbelastung wird am Knotenpunkt Fischerstraße/Kleber Straße in der morgendlichen Spitzenstunde auftreten. Dort ist je Ampelphase mit einem zusätzlichen Pkw zu rechnen.

Dies wird nicht zu nachweisbaren Veränderungen der Wartezeiten oder Rückstaulängen am Knoten führen. Das Gutachten kommt deshalb zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Bauvorhabens gesichert ist.

#### 4.3.2 Bereiche für Zu- und Ausfahrt / Zufahrtsverbot

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Fischerstraße sind die Bereiche entlang der Straßenbegrenzungslinie, die als Grundstückszu- und -ausfahrten genutzt werden dürfen, vorgegeben und müssen entsprechend ausgebaut werden. Dies gewährleistet, dass der Verkehrsfluss auf der Straße nicht negativ beeinflusst wird.

Die Bereiche werden entsprechend festgesetzt. Für den übrigen Verlauf der Straßenbegrenzungslinie wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage soll im Bereich der heutigen Parkplatzzufahrt von der Fischerstraße erfolgen. Über eine Ausfädelspur mit einer ausreichenden Aufstelllänge vor der erforderlichen Schrankenanlage als Zufahrt zur Tiefgarage (ca. 36 m) soll verhindert werden, dass sich ein Rückstau in den fließenden Verkehr der Fischerstraße bilden kann, der dort zu Störungen des Verkehrsablaufes und zur Reduzierung der Kapazität führen würde. Für die Ausfahrt ergeben sich in der Ampelschaltung an der Kreuzung Klever Straße ausreichend Lücken, so dass ein problemloser Abfluss aus der Tiefgarage in den Zeiten der Hauptentleerung in den Nachmittagsstunden gewährleistet ist.

Vorfahrten sind nördlich des U-Bahnausgangs vor geplanten Gebäudeeingängen vorgesehen. Diese sollen in Form von Haltebuchten entlang der Fahrbahn ausgebildet werden. Eine Querung des Geh- und Radweges wird auf diese Weise nicht erforderlich.

Da die Haltebuchten bereits auf privatem Grund ausgebaut werden, werden sie nicht dem allgemeinen Parken zur Verfügung stehen, sondern nur als Vorfahrt für Anlieferung oder für einen begrenzten Personenkreis genutzt werden.

Eine weitere Zufahrt ist über die Sittarder Straße vorgesehen. Sie wird entlang der Stirnseite des Künstleratelierhauses auf einen kleinen Anlieferhof führen, der sowohl der Anlieferung des geplanten Rechenzentrums als auch dem Künstleratelierhaus zur Verfügung stehen soll.

Dort sollen auch einzelne Stellplätze für die Künstler zur Verfügung gestellt werden, deren Ausbau über die Plan- und zukünftige Grundstücksgrenze hinaus erfolgen wird. Anlieferungen für das Rechenzentrum, insbesondere zum Auswechseln von Geräten und Anlagen über diesen Hof, werden lediglich als seltene Ereignisse (lediglich einige Anlieferungen pro Jahr) stattfinden. Die Anlieferung des Gebäudes für den regelmäßigen Bedarf soll über die unterirdische Anbindung an die Tiefgarage südlich der Sittarder Straße oder über die Haltebuchten an der Fischerstraße erfolgen.

#### 4.3.3 Geh- und Radweg

Im Zuge der Neubebauung soll der vorhandene Gehweg aufgewertet und ein gesonderter Radweg angelegt werden. Aufgrund des Flächenzuschnitts des Grundstücks, des unterirdischen Bauvolumens sowie aufgrund der Absicht des zukünftigen Bauherren, diese Bereiche zu gestalten, erfolgt diese Neuordnung innerhalb des Baugebietes auf dem zukünftig privaten Grundstück (siehe auch 4.5 „Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“). Die Gestaltung des Gehwegbereiches und die Führung des Radweges wurde mit platzartigen Aufweitungen vor den Eingängen auf das geplante Gebäude abgestimmt und berücksichtigt den vorhandenen U-Bahnausgang, die Bushaltestelle sowie den im Zusammenhang mit einem geplanten Aufzug aus der U-Bahn vorgesehenen Fußgängerüberweg über die Fischerstraße. Der Gehweg wird in die sonstigen Freiflächen und Anpflanzungen integriert. Zielsetzung ist, eine gestalterische Einheit über den gesamten Bereich der VICTORIA-Bebauung entlang der Fischerstraße inklusive des Victoriaplatzes auch für die Geh- und Radwegeflächen und die straßenbegleitende Baumpflanzung zu erreichen.

Die Untergeschosse des Neubaus sollen unter der Sittarder Straße hindurch unterirdisch an die Tiefgarage der Victoriahauptverwaltung angebunden werden.

Hierzu soll im öffentlichen Einmündungsbereich der Sittarder Straße ein Sondernutzungsrecht eingeräumt werden. Die notwendigen Änderungen und Schutzmaßnahmen bezüglich der Querung der öffentlichen Abwasseranlagen und anderer Medienleitungen in der Sittarder Straße sind mit der Stadt Düsseldorf abzustimmen.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 und 14 BauGB)

##### Schmutz-/ und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet war bereits vor 1996 befestigt, bebaut und abwassertechnisch an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Daher ist § 51 a LWG NW (Landeswassergesetz) nicht anzuwenden, wonach gesammeltes Niederschlagswasser ortsnah zu beseitigen ist.

Das anfallende Niederschlagswasser der begrünten Dachflächen wird in den vorhandenen Entlastungskanal in der Sittarder Straße eingeleitet, was den wasserrechtlichen Anforderungen zur ortsnahen Beseitigung des Niederschlagswassers entspricht.

Im Übrigen werden der südliche Teil des Gebäudes in den öffentlichen Mischwasserkanal DN 300 in der Sittarder Straße und der nördliche Teil des Gebäudes in den öffentlichen Mischwasserkanal DN 300 in Richtung Klever Straße entwässert. Dieser Mischwasserkanal wird von der geplanten Tiefgarageneinfahrt teilweise überbaut und muss zur Entwässerung der öffentlichen Bereiche (Straßenentwässerung Fischerstraße) in Funktion bleiben. Beide öffentlichen Mischwasserkanäle stehen für die geplante Grundstücksentwässerung zur Verfügung, wobei die zurzeit eingeleiteten Abwassermengen der vorhandenen Parkplatzentwässerung nicht überschritten werden dürfen.

##### Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung kann in der Sittarder Straße erfolgen. Von den Stadtwerken Düsseldorf AG wurde eine ausreichende Trinkwasserversorgungsleistung bestätigt.

##### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (mit insgesamt 1600 l/m über 2 Stunden) ist mit der Berufsfeuerwehr der Stadt Düsseldorf abgestimmt, je einen Unterflurhydranten im Bereich der beiden Haupteingänge anzuordnen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt innerhalb des Gebäudes im Rahmen der Wasserbevorratung für die Sprinkleranlage.

#### Erdgasversorgung

Es besteht die Möglichkeit, an die Gasversorgung DN 80 in der Sittarder Straße anzuschließen.

#### Fernwärmeversorgung

Für die Fernwärmeversorgung kann ein Anschluss an die Fernwärmeversorgungsleitung in der Kurt-Baurichter-Straße (Ecke Klever Straße) hergestellt werden.

#### 4.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Wie bereits im Abschnitt 4.3 beschrieben, sind innerhalb des Geltungsbereiches im Baugebiet die öffentlichen Funktionen des Geh- und Radweges sicher zu stellen. Die hierzu erforderlichen Flächen sind vom Freiflächenplaner unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der Verkehrs- und Erschließungsfunktion ermittelt und mit den für die öffentlichen Funktionen zuständigen Stellen abgestimmt worden.

Die Flächen, die zum Ausbau als Geh- und Radwege durch die Planung vorgesehen sind, werden als solche festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind (GFL 1).

In den Gehwegbereichen, die nicht mit der Tiefgarage oder mit sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen unterbaut sind, sind zur Unterbringung von Leitungstrassen für die Ver- und Entsorgung Leitungsrechte einzuräumen. Diese Flächen sind ergänzend mit Geh-, und Fahrrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten (GFL 1). Dies gilt auch für im Bestand vorhandene Leitungen, die nicht verlegt werden müssen und außerhalb der zukünftigen Geh- und Radwegbereiche liegen (GFL 2).

Für die Zufahrt entlang des Künstleratelierhauses, für die Flächen der für die Künstler vorgesehenen Stellplätze sowie für die Flächen des bereits vorhandenen Fußweges parallel zur Sittarder Straße vor dem Künstleratelierhaus und dem neu geplanten Zugang zum Friedhof zwischen dem Künstleratelierhaus und der Neubebauung wird festgesetzt, dass sie mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Fahrrechten zugunsten Anlieger des Künstleratelierhauses zu belasten sind (GF). Mit der Absicherung dieser Wegeführungen für die Öffentlichkeit bei eingeschränkter Befahrbarkeit für die Künstler soll öffentlich-rechtlich gewährleistet werden, dass der Bereich deutlich als Zugang zum Friedhof ausgestaltet und wahrgenommen werden kann.

4.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Immissionsschutzgutachten / Immissionsschutzfestsetzungen Lärm / Luftschadstoffe;  
Auswirkungen innerhalb des Plangebietes

Für den Bebauungsplan wurden verschiedene Immissionsschutzgutachten erstellt, aus denen die erforderlichen Festsetzungen für Maßnahmen zum Immissionsschutz abgeleitet wurden. Betrachtet wurden der Verkehrslärm, die Schadstoffbelastungen aus dem Verkehr und Gewerbelärm.

4.6.1 Verkehrslärm

Auswirkungen des Verkehrslärms auf das geplante Gebäude

Aufgrund der sehr hohen Verkehrsbelastungen auf der Fischerstraße sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (Tagwert 65 dB(A), Nachtwert 55 dB(A)) an den Baugrenzen zur Straße erheblich überschritten. Unmittelbar an den Fassaden entlang der Fischerstraße sind Werte von bis zu 72 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte werden tags um 7 dB(A), nachts um 9 dB(A) überschritten.

Entlang der Fassade zum Golzheimer Friedhof sind deutlich geringere Lärmwerte zu erwarten. Tags ist mit einer Belastung von 58 dB(A), nachts mit einer Belastung von 49 dB(A) zu rechnen.

Aktive Maßnahmen zum Schallschutz entlang der Fischerstraße, wie beispielsweise eine Einhausung der Fahrbahnen oder das Aufstellen von Lärmschutzwänden, sind aufgrund der Breite der Straße und bezogen auf die städtebaulich begründete Gebäudehöhe sowie vom zur Verfügung stehenden Raum her nicht möglich (die erforderliche Höhe einer Lärmschutzwand entspräche derjenigen des Gebäudes). Auch aus stadtgestalterischen Gründen und aus Gründen der Aufenthaltsqualität für Fußgänger sind solche Maßnahmen im vorliegenden Fall nicht umsetzbar.

Zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse sind deshalb zur Fischerstraße sowie an den Stirnseiten der geplanten Bebauung Maßnahmen zum passiven Lärmschutz festzusetzen.

Die Belastungen an der Gebäudefront unmittelbar zur Fischerstraße und an der zur Fischerstraße gewandten schräg gestellten nördlichen Giebelwand sind dem Lärmpegelbereich (LPB) V (71 bis 75 dB(A) tags) aus der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen. Die südwestliche, dem Friedhof zugewandte Stirnseite ist teilweise dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Für die weiteren Fassaden gilt Lärmpegelbereich III. Zur Bemessung des erforderlichen Lärmschutzes wird der jeweilige Lärmpegelbereich festgesetzt. Die Anforderungen an die Außenbauteile der Fassade sind daraufhin gemäß der DIN 4109 zu bestimmen. Da von Belastungen in Höhe von mehr als 70 dB(A) bereits gesundheitsgefährdende Wirkungen ausgehen können, wenn Menschen Ihnen über längere Zeit ausgesetzt sind, wird ergänzend festgesetzt, dass auch während der Lüftung der Räume hinter den von Lärmpegelbereich V betroffenen Fassaden der Lärmschutz weiterhin wirksam sein muss.

Eine Lüftung durch Öffnen der Fenster unmittelbar zur Straße ist bei der Immissionsbelastung in dieser Höhe nicht mehr zumutbar und widerspricht den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse.

Bei einer gewerblichen Bebauung sind solche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz für die Betroffenen zumutbar, so dass mit den Festsetzungen die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Fenster von Aufenthaltsräumen der sonstig zulässigen Betriebsleiterwohnungen zur Fischerstraße werden ausgeschlossen, da die stark lärmbelastete Seite der Bebauung für eine Wohnnutzung grundsätzlich nicht geeignet ist. Aufgrund dieser nur untergeordnet zulässigen Nutzung ist diese Einschränkung für die Anordnung der Wohnräume hinzunehmen.

#### Auswirkungen außerhalb des Plangebietes

Die Erhöhung der Verkehrsmenge auf der Fischerstraße, die aus der Planung resultiert, wird sich auf die Lärmemissionen nur marginal  $< 0,1$  dB(A) auswirken. Relevante Zusatzbelastungen aus dem Verkehrslärm im Umfeld entstehen hierdurch nicht. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass von dem neuen Gebäude Reflexionen ausgehen, welche die Lärmimmissionen für die Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Fischerstraße zusätzlich erhöhen. An diesen Gebäuden liegen bereits Pegel von bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts an, so dass weitere Erhöhungen auch unterhalb von 3 dB(A) (in der Regel als wesentliche Veränderung eingestuft) als problematisch anzusehen sind.

Auch wenn die Berechnungen, wie im Weiteren beschrieben, im Sinne einer „worst case“-Betrachtung erfolgen, sind Belastungen von bis zu 73 dB(A) tags als potenziell, bei mehr als 65 dB(A) nachts als konkret gesundheitsgefährdend einzustufen.

Belastungen in dieser Höhe werden im Kreuzungsbereich zur Klever Straße errechnet, wo sich aus beiden Straßen die Lärmeinwirkungen summieren. Nach den Berechnungsvorschriften der RLS-90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ von 1990 musste hierbei jedoch der gesamte Verkehr einer Fahrtrichtung auf dem äußeren Fahrstreifen abgebildet werden.

Während in der Regel bei mehrstreifigen Straßen eine solche vereinfachte Berechnung die tatsächliche Lärmentwicklung auch der inneren Fahrstreifen näherungsweise abbildet, liegt im konkreten Fall insofern eine Abweichung vor, als dass von den vier in nördliche Richtung vor der Bebauung verlaufenden Fahrstreifen die rechten beiden als Rechtsabbiegespuren markiert sind. Da jedoch nach den Zählungen lediglich ca. 1/4 des Verkehrs nach rechts in die Klever Straße abbiegt, ist nicht von einer gleichmäßigen sondern von einer deutlich stärkeren Belastung der mittleren Fahrstreifen auszugehen. Insofern sind die Lärmimmissionen an den Fassaden zwar nach den Regeln berechnet, für die Bewertung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass hier korrekt im Sinne des „worst case“ gerechnet wurde, die tatsächliche Belastung zwar nur geringfügig aber unterhalb der ermittelten Werte liegen wird.

Die Berechnungsvorschriften der in diesem Fall anzuwendenden RLS-90 sehen innerhalb eines geschlossenen Straßenraums die Berechnung der ersten Reflexion vor. Demnach wären Erhöhungen um bis maximal 0,4 dB(A) zu erwarten.

Ob der in der RLS-90 für geschlossene Straßenräume vorgesehene Zuschlag für Mehrfachreflexionen von 1 dB(A) in diesem Falle anzurechnen ist, weil die Voraussetzungen für weitere Erhöhungen aus Reflexionen gegeben sind, wurde geprüft. Die entsprechenden Voraussetzungen (geschlossener Straßenraum, dichte Bebauung beiderseits des Verkehrsweges, weniger als 30 % Lücken in der Bebauung) treffen in der Summe nicht zu. Der Lückenanteil liegt bei 35 % auf der Westseite der Fischerstraße. Aufgrund der konkreten Situation würde ein Zuschlag von pauschal 1 dB(A) den tatsächlich zu erwartenden Belastungen nicht entsprechen.

Da jedoch entlang der Ostseite der Fischerstraße abschnittsweise Teile der Voraussetzungen vorliegen, hat der Gutachter ein moderneres Berechnungsprogramm hinzu gezogen, das Reflexionen bis zur 8. Ordnung berücksichtigt (Solche Programme standen zum Zeitpunkt der Einführung der RLS 90 noch nicht zur Verfügung). Danach sind Erhöhungen im Einzelfall bis 0,6 dB(A) zu erwarten. In den Bereichen, in welchen 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts überschritten sind, liegen die größten Erhöhungen bei 0,5 dB(A). Dort, wo die Nachtwerte die 65 dB(A) in den Berechnungen (siehe oben) überschreiten, sind lediglich noch Zunahmen von maximal 0,2 dB(A) zu erwarten.

Weiterhin wurde untersucht, ob eine Lärmschutzwand auf dem Mittelstreifen der Fischerstraße geeignet wäre, zusätzliche Immissionen an den Fassaden östlich der Fischerstraße durch Reflexion zu verhindern.

Nach Abwägung der erheblichen Aufwendungen und insbesondere der negativen stadträumlichen Auswirkungen einer solchen, nach Maßgabe des Gutachters mindestens 4 m hohen und nicht transparent herzustellenden, da notwendiger Weise schallabsorbierend auszuführenden Wand gegenüber den nur unwesentlichen positiven Effekten, die lediglich für die unteren Geschosse eintreten würden, soll auf eine solche Maßnahme verzichtet werden.

Die Berechnungen der Reflexionen gehen im Sinne einer „worst case“-Betrachtung von einer vollständig schallharten und reflektierenden Fassade aus und berücksichtigen nicht den vorhandenen Baumbestand in der Fischerstraße, weil die Programme diesen nicht abbilden können.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass zumindest in den Sommermonaten, wenn die Bäume belaubt sind, dieser einen Beitrag zur Reduzierung der Reflexionen leistet, auch wenn seine lärm-dämmende Wirkung insgesamt als gering einzustufen ist.

Für ein Bürogebäude ist jedoch ein hoher Glasanteil an der Fassade erforderlich, um eine ausreichende Belichtung und gesunde Arbeitsverhältnisse sicher stellen zu können. Die Verwendung von nicht reflektierenden Materialien in einem Umfang, das relevant Reflexionen verhindert werden können, ist unter diesen Maßgaben nicht möglich.

Auch wenn nach diesen Ergebnissen davon auszugehen ist, dass von der Planung eine geringfügige Konfliktverschärfung für die östliche Bebauung entlang der Fischerstraße ausgeht, soll diese in der Abwägung mit den Belangen der Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt Düsseldorf sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen hingenommen werden. Die Zunahmen betragen rechnerisch ermittelt weniger als 0,6 dB(A) gegenüber der Situation, dass das Gelände weiterhin als Parkplatz genutzt wird. Sie sind so gering, dass sie sich in Größenordnungen bewegen, die nach der Realisierung der Planung innerhalb von Messtoleranzen, Nutzungsschwankungen und wetterbedingten Schwankungen kaum nachweisbar wären. In der genannten Größenordnung sind die Zunahmen der Verkehrslärmbelastung nicht mehr eindeutig der Planung zuzuordnen, so dass sie im Rahmen laufender Veränderungsprozesse in der Stadt und im Verkehrsgeschehen hinzunehmen sind. Eine faktisch hörbare Veränderung der Lärmsituation in diesen Bereichen wird von der Planung nicht ausgehen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Lärmprobleme bereits im Bestand existieren, durch die Planung die Bestandssituation jedoch faktisch nicht verändert wird.

Für die Planung spricht die schallschützende Wirkung, die von der Bebauung für den Golzheimer Friedhof entsteht. Im Bereich unmittelbar hinter dem Gebäude sind Lärmreduzierungen von bis zu 8 dB(A) zu erwarten. Für Teile des Friedhofes können danach die Orientierungswerte der DIN 18.005 für Freiflächen erreicht werden. Dies wird den Wert der Grünfläche für die Erholung erheblich steigern und kommt dem Anspruch an die Atmosphäre eines Friedhofs nach Ruhe deutlich entgegen. Auch die West- und Nordfassaden des Künstlerhauses an der Sittarder Straße profitieren von der Abschirmung die hier in einer Höhe von bis zu 3 dB(A) prognostiziert ist.

#### 4.6.2 Luftschadstoffe

##### Auswirkungen auf das geplante Gebäude

Zum Planvorhaben wurde ein mikroskalisches Ausbreitungsgutachten für repräsentative Luftschadstoffe durchgeführt. Dem Gutachten haben die räumliche Situation der Umgebungsbebauung und zwei Varianten der Bebauung (Variante 1: Gebäudehöhe 8-geschossig / mittlerer Gebäudeteil zur Fischerstraße stärker vorgerückt, Variante 2: Gebäudehöhe 7-geschossig / mittlerer und nördlicher Gebäudeteil auf gleicher Front zur Fischerstraße) sowie die Annahmen zur Verkehrsentwicklung aus der Verkehruntersuchung zugrunde gelegen.

Das Gutachten hat die Bestandssituation, eine Prognose für das Jahr 2010 ohne die Bebauung des Plangebietes (0-Fall) und eine Prognose für das Jahr 2010 mit der Neubebauung (Planfall) berechnet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem weiteren Vorrücken des Baukörpers parallel zur Fahrbahn Grenzwertüberschreitungen insbesondere für NO<sub>2</sub> nicht ausgeschlossen werden können. Dieses Bauteil wurde deshalb in der weiteren Planung zurück gesetzt. Für die 2. Variante liegen nach den Berechnungen für den südlichen und den mittleren Teil keine, im Norden nur eine geringe Überschreitung vor.

Die 2. Variante wurde Grundlage für die Festsetzung der vorderen Baugrenze zur Fischerstraße. Die lediglich geringen berechneten Überschreitungen rechtfertigen vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen zur Luftreinhaltung keine Festsetzungen für besondere Anforderungen an das Gebäude.

#### TG-Entlüftung über Dach - Ausnahmeregelung

Aufgrund der bereits hohen Vorbelastung der Luft durch die Verkehrsabgase wird zum Schutz der Fußgängerbereiche und des Friedhofs vorgeschrieben, dass die Tiefgarage über die Dächer der Gebäude zu entlüften ist. Die Abluft ist 3 m über Dach des Gebäudes zu führen, um eine Beeinflussung mit der Lüftung oberer Geschosse auszuschließen.

Eine natürliche Entlüftung oder ein Ausblasen der Abluft an anderer Stelle kann nur zugelassen werden, wenn ein Gutachten die Verträglichkeit des Lüftungskonzepts gemäß der Grenzwerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (22. BImSchV) in der Baugenehmigung nachweist. Eine Entlüftung über die dem Friedhof zugewandten Flächen soll jedoch grundsätzlich ausgeschlossen bleiben.

#### Auswirkungen außerhalb des Plangebietes

Parallel zu den Verkehrslärmuntersuchungen wurde die gegenüberliegende Bebauung an der Fischerstraße in die Untersuchungen einbezogen. Für die Luftschadstoffsituation gilt ähnlich wie für die Lärmsituation, dass sich die Schadstoffkonzentrationen aufgrund des nur marginal erhöhten Verkehrsaufkommens aus der Planung nicht relevant verändern.

Wesentliche Fragestellung der Untersuchung war, ob durch die Neubebauung verursachte Veränderungen des Windfelds negative Auswirkungen auf die Luftschadstoffkonzentrationen an den Fassaden der Häuser östlich der Fischerstraße haben werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf der Ostseite bereits im 0-Fall im Jahre 2010 mit Grenzwertüberschreitungen für den Schadstoff NO<sub>2</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> Stickstoffdioxid) und PM<sub>10</sub> (Feinstaub, Überschreitung des 24-Stundenmittelwerts von 50 µg/m<sup>3</sup> an mehr als 35 Tagen im Jahr) gerechnet werden muss. Insgesamt ist für den Straßenraum der Fischerstraße jedoch keine relevante Erhöhung der Luftschadstoffkonzentration durch den Neubau zu erwarten, da die kritischen Schwachwinde, die aus Richtung Südost entlang der Straße wehen, vom Neubau nicht behindert werden. Es wird jedoch zu leichten Verschiebungen derjenigen Bereiche kommen, in denen die Belastungen oberhalb der Grenzwerte liegen. Am ungünstigsten Immissionspunkt ist mit einer Erhöhung der bodennahen NO<sub>2</sub>-Konzentration um maximal 1 µg/m<sup>3</sup> von 55 µg/m auf 56 µg/m<sup>3</sup> bei Überschreitung des Grenzwertes von 40 µg/m<sup>3</sup> zu rechnen, während in anderen Bereichen die Belastung durch die Veränderungen des Windfeldes unter die Grenzwertbelastung sinkt.

Soweit es danach durch die Planrealisierung zu einer Konfliktverschärfung im Bereich einzelner Fassadenabschnitte kommen kann, soll diese aus den bereits bei den Lärmimmissionen genannten Gründen hingenommen werden.

In der genannten Größenordnung kann eine solche Konfliktverschärfung nicht mehr eindeutig der Planung zugeordnet werden, so dass sie im Rahmen laufender Veränderungsprozesse in der Stadt und im Verkehrsgeschehen hinzunehmen sind. Eine faktisch spürbare Veränderung der Luftschadstoffsituation in diesen Bereichen wird von der Planung nicht ausgehen. Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass die Probleme der Lufthygiene bereits im Bestand existieren, durch die Planung die Bestandsituation jedoch faktisch nicht verändert wird.

Gleichermaßen wie für die Lärmimmissionen gilt, dass für die Luftschadstoffsituation eine Verbesserung der Situation auf dem Friedhof eintritt. Das neue Gebäude wird das Eindringen von Schadstoffen aus dem Straßenraum zumindest in den Friedhofsbereichen unmittelbar hinter dem Gebäude verringern und somit die Aufenthaltsqualität verbessern.

Da der Konflikt dem Grunde nach bereits für die Bestandssituation besteht und durch die Planung nicht wesentlich erhöht wird, wird seine Bewältigung der derzeit stattfindenden Luftreinhalteplanung überantwortet.

Im Rahmen der Luftreinhaltung stehen hierzu geeignetere Instrumente zur Verfügung als in der Bauleitplanung. Die Neubebauung wird aufgrund ihrer geringen Auswirkungen auf die Gesamtsituation die Umsetzung der Luftreinhalteplanung nicht behindern.

#### 4.6.3 Gewerbelärm

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens war zu prüfen, ob durch Emissionen, die sich aus der Nutzung des geplanten Gebäudes ergeben, Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung zu befürchten sind. Untersucht wurden die Auswirkungen der Tiefgaragenzufahrt, möglicher und notwendiger Anlieferungen zum Gebäude sowie Anlagen der Gebäudetechnik. Nach den Ergebnissen des Gutachtens kann davon ausgegangen werden, dass die Obergrenze der Richtwerte der TA-Lärm (Technische Anleitung Lärm), die in diesem Kontext anzuwenden sind, nicht überschritten werden. Für die Planung kann davon ausgegangen werden, dass eine Umsetzung der Bebauung die einschlägigen Vorgaben erfüllen kann. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des späteren Bauantrags anhand der konkreten Planung zu führen.

Da die Immissionen aus möglichen Gewerbelärmquellen im Plangebiet sehr deutlich (ca. 30 dB(A)) unterhalb der Verkehrslärmimmissionen zu erwarten sind, werden sie nicht zu einer Anhebung der Gesamtlärmimmissionen in der Umgebung führen.

#### 4.7 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Stadt- und Ortsbild, Vegetation und Biototypen, Baumbestand)

Für die Abwägung wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Landschaftsfaktoren untersucht und ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Besonderes Augenmerk wurde auf die potentiellen Auswirkungen im Bereich des Denkmals Golzheimer Friedhof gelegt. Insbesondere die visuellen Beeinträchtigungen der Gesamtanlage sowie die Auswirkungen auf den Baumbestand (Verschattung, Sonnenlichtreflexion, Kronenrückschnitt) und Rasenflächen (Vermoosung) wurden untersucht.

Für einen Teil der Landschaftsfaktoren sind ausgelöst durch das Vorhaben Beeinträchtigungen zu erwarten:

Für den Landschaftsfaktor Boden, Wasser sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eine erhebliche Veränderung des Stadt- und Ortsbildes erfolgt im Umfeld des Künstleratelierhauses und des Denkmals Golzheimer Friedhof. Mit den Veränderungen gehen zwar einzelne Qualitäten der Erlebbarkeit des Künstleratelierhauses und des Friedhofs verloren, indem Sichtbeziehungen von der Fischerstraße auf den Friedhof und zum Künstleratelierhaus geringer und Fernsichten eingeschränkt werden. Sie sollen aber hingenommen werden, da neue Qualitäten entstehen, welche geeignet sind, die Verluste auszugleichen.

- Dem Künstleratelierhaus wird eine neue Bedeutung zugewiesen, in dem es in die Randbebauung entlang der Fischerstraße eingebunden wird. Seine Bedeutung für den Bezug vom Victoriaplatz zum Friedhof wird erheblich gestärkt. Gleichzeitig bleibt es als Solitär freigestellt, so dass seine Wirkung nicht beeinträchtigt wird.
- Die Neubebauung wird den lauten und unruhigen Straßenraum der Fischerstraße vom Friedhof abtrennen. Für den Südteil des Friedhofs entsteht ein angemessener, an seiner Ausdehnung orientierter eigener Stadtraum, dessen Atmosphäre deutlich ruhiger wird.
- Die Zugänge zum Friedhof werden aufgewertet. Das Eintreten in den Friedhof soll daraufhin eine eigene Erlebnisqualität bekommen, die einerseits der Orientierung, andererseits verstärkt der Identität des Ortes dient.
- Weiterhin sind solche stadträumlichen Veränderungen, die durch die Bebauung bislang unbebauter Flächen entstehen, im laufenden Prozess der Stadtentwicklung üblich.

Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes (§ 1a BauGB, § 4 LG NW) sind für den Landschaftsfaktor Vegetation und Biotoptypen sowie für den Baumbestand im Bereich der Baumaßnahme zu erwarten. Zur Vermeidung und zum Ausgleich von voraussichtlichen Beeinträchtigungen durch die Planung werden geeignete Festsetzungen, entsprechende vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen getroffen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

In der Gesamtschau können die unvermeidbaren erheblichen Eingriffe in die dargestellten Landschaftsfaktoren durch die Planung - sofern sie nicht vermieden oder gemindert werden konnten - ausgeglichen werden. In der Abwägung mit den generellen Zielen der Planung (siehe 3. Ziele und Zwecke der Planung) sind die vorhandenen Eingriffe vertretbar.

Insbesondere ist davon auszugehen, dass bei einer alternativen Planung an einem Standort im Freiraum vergleichbare oder noch höhere Eingriffe in die aufgeführten Landschaftsfaktoren zu erwarten sind (z. B. höhere Bodenversiegelung), während die erwarteten positiven Auswirkungen für die Belange Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen und Zukunftsinvestitionen nicht in dem geplanten Umfang erreicht werden können.

#### 4.7.1 Flächen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Aufgrund der jetzigen Nutzung als Parkplatz ist die gesamte Fläche bereits im Bestand zum Großteil versiegelt und steht natürlichen Bodenbildungsprozessen nicht zur Verfügung. Durch die zukünftige Überbauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Zuwegungen sowie durch die Unterbauung mit der Tiefgarage und sonstigen Bauteilen wird die Planfläche zwar auch zukünftig fast vollständig bebaut, die vorgesehene und festgesetzte Überdeckung der unterirdischen Anlagenteile mit Erdandeckung ergibt gegenüber dem Bestand jedoch eine erhebliche Minderung der oberirdischen Versiegelung.

Hinsichtlich der Kompensation des Eingriffs in die Biotopfunktion ergibt sich zwischen Planung und Bestand ein deutlicher Überschuss. Für die Realisierung der Baumaßnahme entsprechend der Festsetzungen zur Herstellung der Pflanzflächen ist gemäß Eingriffsregelung keine weitere Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches notwendig.

Im Bebauungsplan werden Flächen zum Anpflanzen festgesetzt, so dass insgesamt in den mit A1 bis A11 gekennzeichneten Flächen mehr als 3.400 m<sup>2</sup> für Anpflanzungen zur Verfügung stehen.

Hierbei sind größere Teilflächen des Außengeländes unterbaut. Die Festsetzungen einer Mindestüberdeckung über den unterliegenden Anlagenteilen (Tiefgarage, technische Anlagen) stellt sicher, dass vollflächig eine intensive Begrünung - auch mit hochwüchsigen Sträuchern und Bäumen - in den Pflanzflächen möglich ist. Die Festsetzung der einzelnen Ausgleichmaßnahmen zu den jeweiligen Flächen erfolgt nach den Vorgaben des GOP.

Ein zusätzlicher Ausgleich von Vegetation wird über die Festsetzung einer möglichst vollflächigen intensiven Dachbegrünung vorgenommen.

#### 4.7.2 Erhalt Bestandsbäume

Ziel ist der möglichst weitgehende Erhalt vorhandener wertvoller Strukturen. Deshalb ist der Erhalt des Baumbestandes entlang der Fischerstraße im nördlichen Plangebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Im Wurzelbereich der Bäume sind keine Bautätigkeiten durchzuführen. Der Abstand von mindestens 3 - 4 m zu den Bäumen an der Fischerstraße ist zum Wurzelschutz einzuhalten.

Ein Rückschnitt der Kronen aufgrund technischer Erfordernisse während der Bauphase ist möglich.

Des Weiteren sind die Bäume entlang der Friedhofsmauer vor Beschädigung im Stammbereich während der gesamten Bauzeit insbesondere während des Einsatzes des schweren Baugerätes zur Einbringung der Schlitzwände zu schützen.

#### 4.7.3 Baumpflanzungen

Durch die Baumaßnahme gehen 33 Bäume verloren, von denen 30 Bäume unter die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf fallen. Zum Ausgleich sind - wie im GOP dargestellt - im Plangebiet die gemäß Baumschutzsatzung ermittelte Zahl von 30 Bäumen neu zu pflanzen. In Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt können die Bäume mit einer Ersatzzahlung verrechnet werden.

Da auf der Tiefgarage mit eingeschränktem Wachstumspotenzial der Bäume zu rechnen ist, sollen ca. 10 Bäume auf Flächen gepflanzt werden, die frei von einer Unterbauung durch technische Anlagen oder Tiefgaragen sind.

Aus Gründen eines einheitlichen Stadtbildes entlang des Straßenzuges und um die visuelle Beeinträchtigung durch die Bebauung auszugleichen, ist die bestehende Baumreihe entlang der Fischerstraße entsprechend der Vorgaben des Bestandes fortzuführen. Auf den Pflanzflächen A3, A5, A8 und A9 sind 16 Bäume zu pflanzen. Weitere 14 Bäume sind im übrigen Planbereich zu ersetzen, sie werden frei im Gelände gepflanzt.

Bei den festgesetzten Baumarten (*Platanus x acerifolia*, *Acer platanoides*) sollen die Arten der Bestandsbäume der Allee sowie des heutigen Baumbestands des Parkplatzes aufgegriffen werden.

#### 4.7.4 Gartendenkmalschutz, Maßnahmen zur Minderung von Eingriffen in den Umgebungsschutz des Golzheimer Friedhofs

Die Planung greift nicht in die Flächen des Gartendenkmals ein. Eine mittelbare Betroffenheit ist aufgrund der räumlichen Nähe der Baumaßnahme jedoch gegeben. Die Beeinträchtigungen der Flächen des Denkmals „Golzheimer Friedhof“ erfolgen nur in geringem Maße. Betroffen ist insbesondere der unmittelbare Bereich entlang der Plangebietsgrenze. Hier ist eine Beeinträchtigung der Vegetation durch Verschattung und durch den zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Rückschnitt der Baumkronen zu erwarten. Des Weiteren wird das Bauvorhaben vom Gelände des Friedhofs sichtbar und raumwirksam sein.

Durch die Neubebauung werden Flächen des Friedhofs verschattet. Es ergibt sich deshalb für die Morgenstunden eine verlängerte Vollschattenphase. Die Besonnung der betroffenen, westlich des Gebäudes stehenden Bäume beginnt um 10.30 Uhr. Bis dahin liegen die Bäume praktisch im Vollschatten des Gebäudes. Die Verschattung durch das Gebäude betrifft jedoch nicht die sonnenintensiven Mittagsstunden. Die Gutachter gehen insofern von einer hinnehmbaren Beeinträchtigung des Wachstums im lichtreduzierten Bereich zwischen Gebäude und Friedhof bei den zurückgeschnittenen Altbäumen aus. Bei einer vergleichbaren Situation in unmittelbarer Nähe (Victoria-Versicherung, 2. und 3. B.A. - parallele Platanenallee, regelmäßiger Schnitt) konnte keine Schädigung festgestellt werden. Da die Entwicklung der Bäume jedoch nicht präzise vorausgesagt werden kann, soll die Situation über ein Monitoring beobachtet werden.

Eine Blattschädigung durch die Viktoriabebauung in Folge der Fassadenreflexion kann ausgeschlossen werden. Teilweise kann durch die Reflexion die verringerte Belichtung durch die Verschattung des Gebäudes ausgeglichen werden.

##### Kronenschnitt

Durch den beabsichtigten Neubau sind bei 8 Bäumen im Randbereich des Friedhofes Rückschnitte notwendig. In stärkerem Maße sind hiervon auch zwei große Altbäume betroffen. Der Abstand der Stämme von den Fassaden schwankt demnach von 6,0 m bis 12,50 m. Vier Bäume sind von einem geringen Rückschnitt betroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch den Rückschnitt wesentliche Beeinträchtigungen oder Schäden nicht zu erwarten sind.

Durch die Lichtung der oberen Kronenpartien sollen auch die mittleren und unteren Stammartien vom Licht verstärkt erreicht werden.

Dies kann in Teilen die Verschattung durch die Neubebauung ausgleichen.

#### Sichtschutzpflanzungen entlang der Plangebietsgrenzen

Vom Friedhof wird eine starke Sichtbeziehung zu den Gebäuden gegeben sein. Sie soll mit entsprechender Anpflanzung gemildert werden. Entlang der Gebäude soll auf einem Randstreifen des Friedhofsgeländes von ca. 8 m Breite eine Bepflanzung gestaffelt in drei Höhen erfolgen:

- Strauchschicht - weitgehend vorhanden - Höhe 3 - 4 m.
- 1. Baumschicht - Immergrüne Großsträucher bzw. Kleinbäume aus Eiben (Taxus) und Stechpalme (Ilex), die eine Höhe von 6 - 10 m erreichen (2-3 Geschosse)
- 2. Baumschicht aus Spitzahorn (sommergrün). Sie erreichen der Erfahrung nach Höhen, die dem 5. bis 6. Geschoss entsprechen.

Für die Bepflanzung sollen heimische Arten aus dem Bestandsspektrum des Friedhofs verwendet werden. Bei der Bepflanzung wird darauf zu achten sein, dass die historischen Raumstrukturen des Friedhofes nicht aufgelöst werden und die Minderungsmaßnahmen (Sichtminderungspflanzungen) auch im Sinne des Gartendenkmalschutzes ausgeführt werden. Die Maßnahme ist in der Ausführung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt und mit der Denkmalpflege abzustimmen, da nur in bestimmten Bereichen Bäume und Sträucher zum Lückenschluss gepflanzt werden sollen, um die offene Parkstruktur des Friedhofs nicht zu beeinflussen.

Aus der Sicht des Fußgängers werden sich Überschneidungen durch Bäume und Sträucher bzw. Baumkronen ergeben, welche die Sicht auf die Gebäude hindern oder stark mildern - auch den Blick zu den oberen drei Geschossen.

Als Folge soll ein dichtes Geflecht aus immergrünen Gehölzen (Ästen, Zweigen und Blättern) die Gebäude stark abgeschirmt erscheinen lassen.

### Rasenflächen

Im Bereich des Vollschantens der geplanten Gebäude (Randflächen an der Ostseite und Flächen zwischen Friedhof und Bebauung) soll eine flächenhafte Bepflanzung mit Efeu als Bodendecker durchgeführt werden. Alternativ ist eine Verbesserung des Rasenbewuchses durch Auslichtung bzw. Rückschnitt der Baumkronen und durch intensive Pflege der Rasenflächen möglich.

### Monitoring

Das Ausmaß der Auswirkungen auf die Vegetation ist abschließend im Rahmen der Planung wissenschaftlich nicht sicher zu ermitteln. Nach Abschluss der Bauarbeiten und der damit verbundenen Pflegemaßnahmen soll deshalb ein 5-jähriges Monitoring durchgeführt werden. Parallel dazu werden begleitende Pflegearbeiten durch Fachfirmen erfolgen. Sofern geschädigte Bäume festgestellt werden, die einen hohen Morbiditätsgrad aufweisen bzw. absterben, sind diese zu ersetzen.

Die Höhe der vorhandenen Stützmauer wird sich durch Anheben des Geländes bzw. der Erdgeschossebene um ca. 45 bis 50 cm verringern; der neu geplante Eingang zum Friedhof zwischen dem Künstleratelierhaus und der Neubebauung wird hierdurch erleichtert. Um die Abgrenzung des Parks zum Baugrundstück dennoch deutlich erkennbar zu belassen, soll aber ein ca. 30 cm hoher Teil der Mauer sichtbar bleiben.

Die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen auf den Friedhof:

- Maßnahmen zum Erhalt der Friedhofsmauer und zur Sicherung evtl. vorhandener Wurzeln der Bäume westlich der Friedhofsmauer
- Sicherung und Pflege nach erforderlichem Rückschnitt der Randbäume
- Anpflanzen von sichtabschirmenden Sträuchern und Bäumen im Randbereich des Friedhofs

sind vertraglich geregelt worden.

### Grabstätten innerhalb des Plangebietes

Im Rahmen des Verfahrens wurde mittels einer Aktenrecherche geprüft, ob das Plangebiet Teil des Friedhofes Golzheim war. Die Recherche hat ergeben, dass das Plangebiet innerhalb der als Friedhof genutzten Flächen liegt, die sich ehemals über die Fischerstraße hinaus weiter nach Osten erstreckten.

Der südliche Teil des Plangebiets wurde ehemals als Friedhofsgärtnerei genutzt und war mit Gewächshäusern und Remisen bebaut. In Höhe des heutigen Künstleratelierhauses befand sich östlich die Friedhofshalle. Ob bei der Umnutzung der Fläche nach Aufgabe der Friedhofsnutzung eine Umbettung von gegebenenfalls vorhandenen Grabstätten erfolgte, konnte nicht abschließend geklärt werden. Es ist deshalb vorgesehen, Grabstätten oder Gebeine, die im Rahmen der Bautätigkeit gefunden werden, umzubetten.

#### 4.8 Denkmalschutzanforderungen

Im Umfeld des Plangebietes liegen 3 Denkmäler:

- Das Gartendenkmal „ehemaliger Golzheimer Friedhof“
- Das Künstleratelierhaus
- Die Kirche St. Adolfus

Im Verfahren war zu prüfen, ob mit der Realisierung des Bebauungsplans Vorschriften des Denkmalrechts verletzt werden können. Insbesondere ob die Denkmäler unmittelbar betroffen sind oder mittelbar ihr Erscheinungsbild durch die Bebauung in direkter Nähe beeinflusst werden kann.

Nachdem für den Bebauungsplan alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander geprüft, gewichtet und abgewogen wurden, wird davon ausgegangen, dass entsprechende denkmalrechtliche Erlaubnisse erteilt werden können. Das Ergebnis der Abwägung zeigt, dass dort, wo Betroffenheiten von denkmalschutzwürdigen Gütern und Situationen entstehen, das öffentliche Interesse daran, den Neubau auf dem Grundstück zu errichten, weit überwiegt. Das öffentliche Interesse ergibt sich aus den Gründen des Erhalts und der Schaffung von Arbeitsplätzen, der Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt Düsseldorf sowie der Innenentwicklung und des sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die im Einzelnen in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sind.

Es wird davon ausgegangen, dass erforderliche denkmalrechtliche Genehmigungen für die geplante Baumaßnahme erteilt werden können.

#### 4.8.1 Prüfung des Denkmalschutzes für den Golzheimer Friedhof

Zur Klärung, ob und wie gravierend die Planung in geschützte Tatbestände eingreift, wurde die Begründung der Unterschutzstellung des ehemaligen Golzheimer Friedhofs vom 27.09.1982 herangezogen. Unter Schutz steht danach die Friedhofsanlage als „schmale, zweigeteilte (Friedhofs-) Anlage mit einem rechtwinkligen Wegesystem und zahlreichen Gräbern“. Die Anlage ist für die Siedlungsgeschichte der Stadt Düsseldorf von Bedeutung.

Die Neubebauung findet auf Flächen statt, die nicht zum Gartendenkmal des ehemaligen Golzheimer Friedhofs gehören. Die Plangebietsgrenze des Bebauungsplans entlang des Friedhofs stellt die Abgrenzung des Denkmals dar. Das zukünftige Gebäude hält oberirdisch einen Mindestabstand von 3 m zum Friedhof ein. Der Abstand erweitert sich jeweils in Dreiecksflächen auf bis zu 12 m.

Unterirdisch wird das Gebäude bis unmittelbar an die Plangebiets- und Grundstücksgrenze heran reichen.

Der Bebauungsplan überplant das Denkmal nicht. Ein unmittelbarer Eingriff mit baulichen Anlagen in die Fläche des Denkmals findet nicht statt.

Die Planung bedingt jedoch in Teilen Veränderungen im Bereich des Denkmals. Wesentlich zu nennen ist der erforderliche Rückschnitt einiger Randbäume und eine ergänzte Bepflanzung entlang der Grenze zum Plangebiet sowie die Schaffung eines neuen Zugangs.

Der unmittelbar entlang der Plangebietsgrenze liegende Bereich des Friedhofes kann von einer zusätzlichen Verschattung in den Morgenstunden betroffen sein. Nach Aussagen des Baumgutachters wird dies auf die Wachstumschancen der Bäume jedoch kaum Auswirkungen haben. Die gutachterlichen Untersuchungen und Einschätzungen haben weiterhin ergeben, dass ein Erhalt der Bäume auch vom Wurzelwerk gewährleistet werden kann.

Aufgrund des Höhenunterschieds zwischen Friedhof und Parkplatz und der Friedhofsmauer, die diesen Höhenunterschied abfängt, haben die auf dem Friedhof stehenden Bäume kaum Wurzelwerk entwickelt, das über die Friedhofsgrenze hinaus in das Plangebiet reicht und somit von den Tiefbaumaßnahmen zum Bau des Rechenzentrums und der Tiefgarage betroffen wäre. Dies haben Suchgrabungen entlang der Mauer auf dem Parkplatz bestätigt.

Es ist davon auszugehen, dass Veränderungen in der bodennahen Bepflanzung aufgrund ihres raschen Wachstums denkmalrechtlich weniger gravierend zu beurteilen sind.

Auch gilt, dass ihr Charakter mit der ursprünglichen Konzeption Weyhes nicht mehr in Verbindung gebracht werden kann.

Die bereits heute bestehenden Probleme für den bodennahen Bewuchs und für den Erhalt der Grabsteine durch erhöhte Feuchtigkeit, ausgelöst von der Verschattung, sind im dichten Baumbestand begründet. Hier muss angemerkt werden, dass der heutige Baumbestand sowohl von der Größe der Einzelbäume als auch von der Anzahl und ihrer Anordnung nicht der Ursprungskonzeption Weyhes entspricht, sondern im Laufe der Zeit historisch entstanden ist. Für die Denkmalpflege besteht insofern bereits ein Konflikt zwischen dem Erhalt und der Erkennbarkeit der ursprünglichen Gestaltungsabsicht Weyhes und dem Erhalt einer im Laufe der Zeit entstandenen Situation, die ihrerseits bereits schützenswerte Qualität erlangt hat.

Dieses spiegelt sich im Konflikt zwischen dem Erhalt der vorhandenen Baumsubstanz und dem Erfordernis, eine ausreichende Besonnung zum Austrocknen der Grabmäler und zum Wuchs bodennaher Pflanzen durch Auslichtung des Baumbestands und der Einzelbäume sicher zu stellen.

Der Neubau löst die Problemlage der unzureichenden Lichtverhältnisse auf dem Friedhof nicht aus und wird sie nur unwesentlich verstärken, da eine zusätzliche Verschattung nur in den frühen Morgenstunden, nicht jedoch in den sonnenintensiven Mittags- und Nachmittagsstunden erfolgen wird.

Im lichtreduzierten Bereich zwischen dem geplanten Gebäude und dem Friedhof gehen die Gutachter für die Bäume von einer hinnehmbaren Beeinträchtigung des Wachstums nach einem erforderlichen Rückschnitt aus.

Durch Ergänzungspflanzungen und ein Monitoring, das den Ersatz bei möglicher Schädigung vorsieht, soll gewährleistet werden, dass die Wertigkeiten und Funktionen des Gartendenkmals und der Randbereich des Friedhofes entsprechend dem Pflegewerk der Stadt Düsseldorf erhalten werden. Im Weiteren sollen alle 5 Jahre Auslichtungsmaßnahmen vorgenommen werden, um die Durchfeuchtung und die damit einhergehende Vermoosung des Bodens zu mindern.

Es ist erforderlich, dass einige Bäume im Randbereich des Friedhofes für den Neubau im Kronenbereich zurück geschnitten werden müssen. Dies stellt jedoch vom Grundsatz her noch keine Maßnahme dar, die dem Schutzanspruch widerspricht.

In der Eintragung sind die Bepflanzung und die Bäume nicht als vom Schutz erfasst erwähnt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass zur Anlage - verstanden im Sinne des ursprünglichen Entwurfs von Maximilian Weyhe - auch die in überlieferten Plänen dargestellten Baumreihen zu zählen sind.

Die heute noch in der Örtlichkeit erkennbaren Baumreihen haben ihre prägende Wirkung jedoch aufgrund des heute in erheblichem Umfang vorhandenen weiteren Baumbestands verloren. Weiterhin wird davon auszugehen sein, dass auch der weitere Baumbestand, soweit er für die Anlage prägenden Charakter erlangt hat, geschützt ist.

Es mag dahin gestellt sein, ob die Bäume, die für die Neubaumaßnahme zurück geschnitten werden müssen, Bestandteil der in der Ursprungskonzeption bereits angelegten Baumreihe entlang der Ostgrenze sind oder schützenswert im Sinne des heutigen Erscheinungsbildes. Selbst wenn die Bäume vom Schutzcharakter erfasst sind, so kann auch daraus nicht abgeleitet werden, dass der Denkmalschutz keinen Eingriff in den Wuchszustand der Bäume zulassen würde.

Dass Eingriffe in den Wuchszustand zulässig sein müssen, ergibt sich bereits daraus, dass ein regelmäßiger Schnitt und ein Austausch abgängiger Bäume erforderlich und im Sinne des Schutzes sind, wenn die Unterschutzstellung die Bewahrung der Raumwirkung des Ursprungsentwurfes gewährleisten soll. Solche Schnitte werden von der Stadt Düsseldorf, Garten-, Friedhofs- und Forstamt für die Pflege von Gartendenkmälern selbst regelmäßig praktiziert. Beispielhaft kann hier auf die Parkanlage Schloss Benrath hingewiesen werden. Solche Maßnahmen sind auch Bestandteil des Parkpflegewerks (Band 1) der Stadt Düsseldorf.

Selbst unter der Annahme, dass die Bäume Teil des Gartendenkmals sind, so sind sie einzeln nicht als Naturdenkmäler eingestuft. Erst ein solcher Schutzcharakter würde Eingriffe in den Wuchszustand verbieten.

Er ist jedoch nicht vergleichbar mit dem eines Gartendenkmals, weil für das Gartendenkmal die Geschichte des Menschen und die künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche - also die kulturelle Bedeutung ausschlaggebend ist, während für die Unterschutzstellung eines Naturdenkmals seine wissenschaftliche, naturgeschichtliche, landeskundliche oder erdgeschichtliche Bedeutung oder die Seltenheit, Eigenart oder Schönheit des einzelnen Baums oder der Baumgruppe zu bewerten ist.

Danach stellt der Rückschnitt der Bäume keinen Eingriff in das Gartendenkmal dar, der als gravierend für die Substanz des Denkmals einzustufen wäre.

Im Weiteren war zu prüfen, ob die geplante Baumaßnahme den Umgebungsschutz des Denkmals beeinträchtigen wird.

Da die Neubebauung unzweifelhaft in der engeren Umgebung des Friedhofs und des Künstleratelierhauses errichtet wird, ist im Erlaubnisverfahren zu prüfen, ob das Erscheinungsbild der Denkmäler beeinträchtigt wird. Dabei widerspricht nicht bereits die Veränderung des Erscheinungsbildes dem Denkmalschutz, sondern erst die Beeinträchtigung.

Der Friedhof wird heute in erster Linie als Grünanlage wahrgenommen. Dieses Bild wird von der Neubebauung insofern beeinflusst, als der Ausblick über die Grenzen des Friedhofs hinaus in Richtung auf die Fischerstraße verändert wird.

Ein Blick durch die Randvegetation auf den Parkplatz und die Fischerstraße, der bis zur gegenüberliegenden Straßenseite fast nur in den Wintermonaten ohne Laub überhaupt möglich ist, wird zukünftig nicht mehr gegeben sein.

Stattdessen wird der Blick von der geplanten Abpflanzung und dem dahinter liegenden Gebäude geprägt werden. Als wesentliche Beeinträchtigung kann dies dennoch nicht gewertet werden, da bereits rund um den Friedhof die ursprünglich offene Landschaft verschwunden ist und entsprechend der inzwischen innerstädtischen Lage von Bebauung ersetzt wurde. Die diesbezüglich wesentliche Veränderung erfolgte bereits 1902 mit der Aufschüttung des Rheinparks. Mit dieser Maßnahme verlor der Friedhof seinen ursprünglich vorhandenen unmittelbaren Kontakt zum Rhein.

Mit der Bebauung an der Cecilienallee wurde auch die bis dahin noch vorhandene Blickbeziehung verstellt.

Diese Entwicklung setzte sich aus der historischen Entwicklung heraus fort, und ist als Veränderung im Verhältnis zur ursprünglichen Situation auch dann nicht von gravierender Bedeutung für den Denkmalwert, wenn die geplante Bebauung deutlich näher an den Friedhof heran rückt, als die Bebauung auf der Westseite, wo die Kurt-Baurichter-Straße den Abstand bestimmt.

Auch der in Teilen verloren gehende Ausblick Richtung Fischerstraße kann als hinnehmbar bewertet werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück bereits in der Vergangenheit Gebäude gestanden haben, Nebengebäude des Friedhofs und eine Leichenhalle, die erst im 2. Weltkrieg zerstört wurde. Das Gelände wurde erst zur Anlage des Parkplatzes für die Messe in den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts geräumt.

Den zuvor genannten Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes sind in der Abwägung zum einen das öffentliche Interesse an der Planung, aber auch die städtebaulichen Qualitäten, die sich mit der neuen Situation ergeben können, entgegen zu halten, welche dem Charakter eines Friedhofs und der historischen Bedeutung der Anlage angemessen und seinem Erscheinungsbild zuträglich sind.

- Die Freiflächen um den Neubau werden in höherer Qualität ausgeführt als der heutige Parkplatz, der überwiegend aus asphaltierten Flächen besteht (zum Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis wird die Planung zur Freiflächengestaltung zur Beurteilung konkretisiert vorliegen). Der Anteil der bepflanzten und begrünter Flächen wird gegenüber dem heutigen Zustand deutlich angehoben.
- Es wird zukünftig einen Zugang zum Friedhof von einer platzartigen Gehwegaufweitung im Bereich der Bushaltestelle geben, der deutlich repräsentativer und besser auffindbar sein wird, als die heute vorhandene kleine Treppe, die in diesem Bereich vom Parkplatz auf den Friedhof führt. Der Friedhof wird somit besser in das Fußwegenetz eingebunden.
- Durch die Stellung des Gebäudes wird der Friedhof vor dem Verkehrslärm auf der Fischerstraße abgeschirmt. Dadurch wird dem Friedhof die ihm zustehende Ruhe zuteil. Die Aufenthaltsqualität auf dem Friedhof als Erholungsraum und Raum der Ruhe wird deutlich gesteigert.

Im Schallschatten des Neubaus werden zukünftig die Orientierungswerte, welche in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Parkanlagen angegeben sind, eingehalten. Ohne den Neubau liegen deutliche Überschreitungen dieser für die Beurteilung der Qualität und Nutzbarkeit von Erholungsflächen maßgeblichen Werte in der gesamten Anlage vor.

Auch von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes von der Fischerstraße ist nicht auszugehen. Von der Fischerstraße wird der Blick von den auf dem Parkplatz stehenden Bäumen und dessen Randvegetation geprägt.

Diese diffuse grüne Kulisse wird, soweit sie im Norden des Grundstücks und zwischen der Neubebauung und dem Künstleratelierhaus nicht erhalten bleibt, zukünftig von einer Baumreihe vor dem Neubau ersetzt, welche den Baumbestand im Süden vor den Victoria-Gebäuden, auf dem Mittelstreifen der Fischerstraße sowie auf der gegenüberliegenden Seite ergänzt.

Die Bäume auf dem Parkplatz stehen nicht auf dem Friedhof und sind somit auch nicht Bestandteil seines Erscheinungsbildes. Die ursprünglichen Baumreihen der Konzeption Weyhes sind heute von der Fischerstraße nicht erkennbar. Auch sind die Grabmäler von der Fischerstraße aus kaum wahrnehmbar, selbst die Friedhofsmauer ist lediglich hinter parkenden Autos nur teilweise sichtbar.

Ihr teilweises Verschwinden hinter dem geplanten Gebäude aus dem Blick von der Fischerstraße kann zwar als Beeinträchtigung gewertet werden, die jedoch hingenommen wird, da zum einen das öffentliche Interesse an der Planung überwiegt und zum anderen die Präsenz des Friedhofs zur Straße auch heute nur mittelbar gegeben ist.

Die Befürchtung, dass der Friedhof durch die neue Bebauung von der Straße aus nicht mehr sichtbar sei und deshalb aus dem öffentlichen Bewusstsein verschwinden werde, wird nicht geteilt. Für den Autofahrer ist bereits heute zumindest entlang des Südteils nicht erkennbar, dass er einen Friedhof passiert. Wenn er nicht über entsprechende Vorinformationen verfügt, nimmt er heute eine Situation wahr, die überwiegend vom Parkplatz und weniger von einer dahinter liegenden Grünanlage geprägt ist. Zukünftig wird er wahrnehmen, dass stadtauswärts mit dem Victoriaplatz die geschlossene Straßenflucht endet und Lücken in der Bebauung den dahinter liegenden großen Baumbestand sichtbar werden lassen.

Für den Fußgänger wird durch eine Aufwertung der Zugänge und durch die geplanten Glashallen im Gebäude, die einen Durchblick erlauben werden, die Präsenz des Friedhofs dagegen deutlich gewinnen.

Dass an dieser Stelle eine Veränderung des Stadtgrundrisses stattfinden wird, in dem eine gliedernde Bebauung zwischen der Fischerstraße und dem Friedhof errichtet werden soll und so zwei eigenständig und von einander getrennte Stadträume entstehen, ist eine städtebaulich-stadträumliche Entscheidung. Dies mag Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben, die jedoch insbesondere vor dem Hintergrund bereits vollzogener Veränderungen des Erscheinungsbildes gegenüber der Ursprungskonzeption und der historischen Situation auf dem Friedhof selbst und im Umfeld hinnehmbar bleiben.

Eine mittelbare Betroffenheit ist aufgrund der räumlichen Nähe der Baumaßnahme zwar gegeben, jedoch greift die Planung nur geringfügig in das Gartendenkmal ein. Die Eingriffe in den Umgebungsschutz sind zwar größer, aber auch diese sind in der Abwägung mit den sonstigen öffentlichen Interessen hinnehmbar, da sie die Substanz des Denkmals nur unwesentlich beeinflussen und die Qualität des Friedhofs als Parkanlage und historische Ruhestätte gerade in Bezug auf die Lärmproblematik aufgewertet wird. Mit der veränderten, städtebaulich-räumlichen Situation werden Veränderungen im Erscheinungsbild einhergehen, die jedoch auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut haben werden.

#### 4.8.2 Berücksichtigung des Umgebungsschutzes für das Künstleratelierhaus

Das Künstleratelierhaus ist 1906 als freistehendes Gebäude mit Künstlerateliers und Wohnungen für Künstler errichtet worden. Es wird auch heute noch in diesem Sinne genutzt und ist somit wichtiger Teil der Düsseldorfer Kunstlandschaft mit ihrer überregionalen Bedeutung.

Das Gebäude ist mit Anklängen an den Jugendstil mit damals üblichen Stuckaturen und Schmuckelementen als freistehendes Gebäude konzipiert, wobei die Nordfassade von den mehr als geschosshohen Atelierfenstern geprägt wird.

Nach der Begründung zur Eintragung in die Denkmalliste am 21.12.1992 ist das Gebäude als Ganzes mit der ortsfesten Innenausstattung eingetragen. Die Gliederung des Baukörpers und der Fassade sowie ihr Schmuck sind ausführlich beschrieben und charakterisiert. Wesentlich für die Eintragung des Gebäudes ist seine Nutzung, da es zu den wenigen erhaltenen Atelierhäusern aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg zählt und als solches nach wie vor genutzt wird.

Bauliche Veränderungen am Künstleratelierhaus werden zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Ein unmittelbarer Eingriff in die Denkmalsubstanz erfolgt nicht. Im Verfahren wurden Befürchtungen geäußert, dass die Neubebauung die Belichtungssituation der Ateliers im Künstleratelierhaus derart beeinträchtigen würde, dass ihre Nutzung nicht mehr im Sinne des Hauses möglich gewesen wäre. Dies hätte einen Eingriff in den Denkmalschutz bedeutet, weil indirekt die Planung in Teilen eine Nutzungsänderung für das Künstleratelierhaus erfordert hätte.

Das neue Gebäude wird nur in einem kurzen Abschnitt der Nordseite des Künstlerhauses gegenüber errichtet. Es entsteht deshalb kein gravierender Einfluss auf die Belichtungssituation innerhalb der Ateliers. Dennoch wurde die Belichtungssituation in den Ateliers gutachterlich untersucht.

Nach Reduzierung der Höhe und der geänderten Anordnung des geplanten Gebäudes konnte über das Gutachten nachgewiesen werden, dass Veränderungen in der Lichtsituation wesentliche Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Ateliers haben werden.

Um mögliche Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit der Ateliers beurteilen zu können, wurden die Lichtverhältnisse in den Räumlichkeiten untersucht.

In Form von Simulationen wurde die Situation mit und ohne Neubau dargestellt, so dass die Auswirkungen der Planung erkennbar wurden. Die Unterschiede zwischen den Simulationen zeigen, dass der Neubau zu einer Verringerung der Lichtmenge in den Ateliers führen wird, wobei die östlich gelegenen Ateliers und diejenigen in den unteren Geschossen stärker betroffen sind als die westlich und höher gelegenen. Jedoch sind die Lichtverluste auch für die am stärksten betroffenen Ateliers so gering, dass von wesentlichen Beeinträchtigungen nicht gesprochen werden kann.

Die Belichtungsverhältnisse liegen weit oberhalb von den Anforderungen, die an Arbeitsplätze gestellt werden. Diese Anforderungen sind für die Bewertung jedoch nicht abschließend heran zu ziehen, da künstlerisches Schaffen nicht mit den Normen des Arbeitsrechts bewertet werden kann. Fest steht, dass die Belichtungswerte, die nach der Realisierung des Neubaus in den Atelierräumen zu erwarten sind, auf jeden Fall für das künstlerische Schaffen ausreichend sind.

Die Simulation erfolgte ohne Berücksichtigung des Baumbestandes, weil die entsprechenden Rechenprogramme hierzu keine zuverlässigen Annäherungen liefern können.

Der Baumbestand mit den über die Höhe des Daches ragenden Kronen beeinflusst insbesondere in den Sommermonaten die Lichtverhältnisse nicht unerheblich. Es bleibt zu vermuten, dass das Laubdach der Bäume heute größere Bedeutung für die Belichtung hat, als die Auswirkungen, die zukünftig vom Neubau ausgehen werden.

Weiterhin wurde untersucht, ob und zu welchen Zeiten Reflexionen und Blendungen vom Neubau ausgehen und zu Veränderungen der Lichtverhältnisse in den Ateliers führen können. Solche Auswirkungen sind bei der geplanten Stellung des Gebäudes nicht grundsätzlich auszuschließen. Vorausgesetzt die Fassade wird parallel zur Baugrenze errichtet, können solche Reflexionen zeitlich befristet in den späteren Nachmittag- und Abendstunden bei tief stehender Sonne auftreten. Die Betroffenheit verschiedener Atelierfenster verändert sich mit den Jahreszeiten. Da auch diese Untersuchungen ohne Berücksichtigung des Baumbestandes durchgeführt wurden, ist auch hier davon auszugehen, dass die tatsächlichen Auswirkungen deutlich geringer ausfallen. Der vorhandene Baumbestand auf dem Friedhof wird in den relevanten Tagesstunden eine weitgehende Verschattung der Neubaufassade bewirken, so dass Reflexionen nur reduziert auftreten werden.

Um das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen jedoch auf ein auch für künstlerische Arbeit hinzunehmendes Maß zu begrenzen, wird eine Festsetzung für die Ausgestaltung der dem Künstlerhaus zugewandten Fassade in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die Fassade ist gutachterlich nachzuweisen, dass sie insgesamt gerichtetes Sonnenlicht nur mit einem geringen Reflexionsgrad spiegeln darf.

Die Arbeitsbedingungen in den Ateliers sind auch deshalb nicht beeinträchtigt, weil von den Räumen eines Neubaus direkte Einblicke in die Ateliers möglich wäre.

Dies gilt aus folgenden Gründen:

- die Blickrichtung aus den Räumen des Neubaus hinter der zum Künstleratelierhaus schräg gestellten Fassade nicht unmittelbar auf das Künstleratelierhaus sondern diagonal am Gebäude vorbei zielt,
- der Abstand zwischen dem Neubau und dem Altbau den Anforderungen an die Abstandflächen genügen wird, die regelmäßig in Wohngebieten einzuhalten sind. Größere als diese Abstände sind in der Bauordnung für keine andere Nutzung gefordert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch für Künstlerateliers diese Abstände als Sozialabstand ausreichen müssen.

Ein unmittelbarer Eingriff in die Denkmalsubstanz des Hauses durch die Planung ist insofern nicht gegeben.

Nach der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Prüfung kann davon ausgegangen werden, dass keine denkmalrechtlichen Belange entgegenstehen, weil

- die geplanten Veränderungen in der Umgebung den Denkmalwert des Gebäudes nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen,
- die städtebauliche Situation auch zu einer Aufwertung des Denkmals führt und
- das bereits dargelegte öffentliche Interesse für die Neubebauung angesichts der nur geringfügigen Beeinträchtigungen deutlich überwiegt.

Das Künstleratelierhaus wird in den städtebaulichen Kontext einer Randbebauung für den Friedhof sowie für eine kontinuierliche Bebauung entlang der Fischerstraße und um den Victoriaplatz eingebunden. Der Standort und damit das Erscheinungsbild des Hauses haben bereits mit der Anlage des Victoriaplatzes gegenüber der ehemaligen Situation mit der Messe erheblich an Bedeutung gewonnen. Als historisches Gebäude mit einer stark gegliederten Fassade wird ihm erhöhte Aufmerksamkeit zuteil, wenn es von zwei Seiten von modernen, zurückhaltend gestalteten Fassaden eingerahmt wird, gleichzeitig aber Durchblicke in das Grün des Friedhofes zu beiden Seiten des Gebäudes offen bleiben.

Mit der neuen Bebauung wird die städtebauliche Situation um den Victoriaplatz aufgewertet, weil dem Platz als Öffnung in einer weitergeführten Straßenrandbebauung der Fischerstraße eine erhöhte Bedeutung zukommen wird.

Von der gesteigerten stadträumlichen Wirkung und Bedeutung profitiert auch das Künstleratelierhaus mit seiner Position als Nordwand des Platzes.

Das Künstleratelierhaus bleibt ein Solitär, an den nicht angebaut wird. Die Neubebauung wird - obwohl sie eine Kontinuität der Bebauung mit dem Künstleratelierhaus aufbauen soll - ausreichend Abstand zu diesem wahren, so dass jede Fassade des Gebäudes vollständig sichtbar bleibt. Durch die Schrägstellung der Giebelfassade des Neubaus wird dies auch für die Nordfassade des Künstleratelierhauses sicher gestellt. Diese Anordnung ermöglicht eine Ansicht aus ausreichender Entfernung, um das Gebäude als Ganzes zu erfassen.

Auch die Veränderungen der Außenanlagen um das Künstleratelierhaus herum sollen nicht zu einer Beeinträchtigung seines Erscheinungsbildes führen, da hier eine hochwertige Gestaltung in Fortführung des Victoriaplatzes entstehen soll, die zum Erlaubnisverfahren konkretisiert vorliegen wird.

#### 4.8.4 Denkmalschutz für die Kirche St. Adolfus

Bei der Kirche St. Adolfus handelt es sich um eine neoromanische Basilika, die rund 100 Jahre nach Anlage des Golzheimer Friedhofs 1903 und 1911 bis 1913 errichtet wurde. Zur Stellung der Kirche ist in den Unterlagen zur Unterschutzstellung (Eintragung 22.04.1985) nur die leicht gedrehte Lage des Grundrisses zur Cordobastraße benannt, die auf einen ursprünglich abweichend geplanten Verlauf der Straße zurück geht. Ein Bezug zum Golzheimer Friedhof wird nicht erwähnt.

Im Verfahren wurde die Frage geprüft, ob die Planung den Umgebungsschutz der Kirche St. Adolfus berühren wird. Dies ist zu verneinen.

Als der Friedhof angelegt wurde, gab es die Kirche St. Adolfus noch nicht. In seiner Anlage ist kein Bezug zur Kirche gegeben. Die Anlage der Kirche mit ihrer Turmfassade und den Portalen ist zur Kaiserswerther Straße und zur Cordobastraße und somit in das Stadtviertel und nicht zum Friedhof ausgerichtet. Zur Fischerstraße und zum Friedhof liegt der Chor der Kirche ohne direkten axialen Bezug. Aus dem Entwurf der Kirchenanlage ist insofern kein Bezug in die Umgebung erkennbar, der von der Neubebauung betroffen wäre.

Einer Einschätzung, dass bereits aus dem Gegenüber von Kirche und Friedhof eine historisch bedeutsame Verbindung entstanden sei, die jetzt gestört werde, wird insofern widersprochen, als dass die trennende Wirkung der Hauptverkehrsstraße und die Bebauung des Kindergartens eine solche Verbindung bereits in einem Maße beeinträchtigen, dass hier keine schützenswerte Qualität vorhanden sein kann.

Selbst wenn eine solche Verbindung gesehen wird, wird diese durch die Planung nicht zerstört, sondern durch die im Architekturentwurf vorgesehene verglaste nördliche Eingangshalle des Gebäudes gegenüber dem Chor wieder aufgenommen. Dieser Bezug soll zwar im Bebauungsplan nicht über Festsetzungen gesichert werden, wäre aber nach dem derzeitigen Stand der Gebäudeplanung zur denkmalrechtlichen Erlaubnis im Bebaugenehmigungsverfahren herzustellen.

#### 4.8.5 Einfügen in die sonstige Umgebung

Der Auffassung, dass eine Verletzung des Denkmalschutzes vorliegt, da die Neubebauung sich nicht in die von Jugendstilbauten geprägte Umgebung einpasst, wird nicht gefolgt.

Es liegt kein Ensembleschutz für das Stadtviertel vor, der einen entsprechenden Schutzcharakter auslösen würde. Insofern fügt sich der Bau von modernen Gebäuden zwischen historischen Häusern in den Prozess der laufenden Stadtentwicklung ein, der dem Charakter einer lebendigen Stadt entspricht.

Weiterhin spricht gegen diese Auffassung, dass das angesprochene historische Stadtquartier von der Fischerstraße nach Westen hin begrenzt ist.

Die Fischerstraße stellt in diesem Bereich eine Grenze zwischen unterschiedlichen Quartieren dar. Ein gestalterischer Kontrast zu der gegenüberliegenden Seite der Straße ist bereits durch die vorhandene Gebäudestruktur gegeben. Sowohl die Victoriabebauung als auch die Gebäude der Rheinfront, die vom Stadtgrundriss diesen Sektor des Innenstadtrandgürtels prägen sind sehr kräftige und starke Gebäudekörper oder -ensembles mit einer gegenüber der zumindest ehemals prägenden Wohnbebauung östlich der Fischerstraße abweichenden Maßstäblichkeit.

#### 4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für das Plangebiet wird Flachdach festgesetzt. Das Flachdach ist die in Düsseldorf für Büro und Geschäftsgebäude typische Dachform, die auch den Charakter der südlich angrenzenden Hauptverwaltung der Victoria Versicherungen prägt, zu welcher der Neubau zugehörig erscheinen soll.

Um die Erscheinung des Flachdaches aus dem öffentlichen Raum zu sichern, werden ergänzend Einschränkungen für Dachaufbauten festgesetzt.

Die Festsetzung soll gewährleisten, dass Dachaufbauten einerseits auf der Dachfläche nur untergeordnet zulässig sind, andererseits von der Gebäudeaußenkante zurück versetzt anzuordnen sind, so dass sie aus der Fußgängerperspektive nur gering wahrzunehmen sind.

## **5. Soziale Maßnahmen**

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Der Geltungsbereich (Flurstücke 831 und 1133 teilweise) ist heute Teil der öffentlichen Verkehrsfläche, ein Entwidmungsverfahren ist eingeleitet. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist eine entsprechende Teilung des Flurstücks 1133 und eine Entwidmung beider Parzellen erforderlich, damit die Fläche als Bauland zur Verfügung stehen kann. Die ERGO Versicherungsgruppe AG hat inzwischen zusammen mit ihren VICTORIA-Tochtergesellschaften, die Fläche für den Neubau von der Stadt erworben.

## **7. Kosten für die Gemeinde**

Für die Stadt Düsseldorf entstehen über die Aufstellung des Bebauungsplans hinaus keine Kosten.

**Teil B - Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**  
**zum Bebauungsplan Nr. 5478/063**  
**- Erweiterung ERGO-Standort, westlich Fischerstraße -**

Darstellung der Umweltauswirkungen der o.g. Planung unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Träger der Umweltbelange (TUB)

**1. Zusammenfassung**

Das Freirauminformations-System Düsseldorf ordnet dem Plangebiet aufgrund des bedeutsamen Baumbestandes in Verbindung mit dem angrenzenden ehemaligen Golzheimer Friedhof und der Ausweisung im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche eine klimatische Vorrangfunktion zu. Die Fläche mit Vorrangfunktion wurde bereits vor Erarbeitung des FIS zur Nutzung als Parkplatz überwiegend versiegelt. Die vorgesehene Nord-Süd-gerichtete Bebauung wird die aus westlichen Richtungen kommenden Luftströmungen mindern. Der kühlende Einfluss der im Westen angrenzenden Freiflächen (Rheinpark, ehemaliger Golzheimer Friedhof) für die weiter östlich liegenden Innenstadtbereiche wird dadurch geschmälert. Die vorliegende Bebauungsplanung hält allerdings ausreichend Abstand zum Bereich Klever Straße und zur Sittarder Straße, so dass dort die Frischlufttransportfunktion gesichert wird.

Aus klimatischen Gründen wird ein Anteil von 30 % der Plangebietsfläche sowie ein Teil der Dachflächen begrünt. Aufgrund von erhöhten Anforderungen an den Standort sind dies 10 % mehr als in vergleichbaren Gewerbegebieten in Düsseldorf üblich und eine Steigerung gegenüber der heutigen Situation. Eine hohe Ausnutzung mit einer Grundflächenflächenzahl von 0,7 ist an dieser Stelle aufgrund der guten Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs und an das überörtliche Straßennetz gerechtfertigt.

Die Einbindung in das bestehende Fuß- und Radwegenetz entlang der Fischerstraße wird verbessert, da größere Flächen und ein gesonderter Radweg vorgesehen sind. Für den wegfallenden Treppenzugang vom Parkplatz zum Golzheimer Friedhof wird zwischen Baufeld und Künstleratelierhaus ein barrierefreier Ersatz geschaffen. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) werden im Plangebiet sowohl tags wie auch nachts überschritten, daher sind passive Maßnahmen zum Schallschutz vorzunehmen.

An der Fischerstraße wirkt sich die aus der Planung resultierende zusätzliche Verkehrsmenge nur in sehr geringem Umfang auf die Lärmsituation aus und führt zu einer Erhöhung von ca. 0,1 dB(A). Die Verkehrslärmsituation wird damit nicht durch die Steigerung der Verkehrsmenge beeinflusst. Durch die Errichtung einer neuen Bebauung an der Westseite der Fischerstraße können sich die Verkehrslärmimmissionen an den gegenüberliegenden Gebäuden durch Reflexionen des Schalls um bis zu 0,6 dB(A) erhöhen.

Im Plangebiet ergeben sich 2010 nach Realisierung der Planung (Planfall) an den Immissionspunkten keine Grenzwertüberschreitungen für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Für die Ostseite der Fischerstraße wurden sowohl für den Fall ohne Realisierung der Planung (0- Fall) als auch im Planfall Überschreitungen in einer Größenordnung von 2 bis 13 µg/m<sup>3</sup> berechnet. Der Grenzwert für den Feinstaub-Jahresmittelwert (PM<sub>10</sub>) wird im Jahr 2010 an allen untersuchten Punkten im Plangebiet und im Umfeld eingehalten.

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen und Altstandorte. Das Areal liegt nördlich der großflächigen Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) Flingern - Innenstadt und nordwestlich der Verunreinigung Düsseldorf - Pempelfort. Die allgemeine Grundwassergüte im Plangebiet weist darüber hinaus keine Auffälligkeiten auf. Das anfallende Niederschlagswasser der begrünten Dachflächen wird in den vorhandenen Entlastungskanal in der Sittarder Straße und der Kleverstraße eingeleitet, was den wasserrechtlichen Anforderungen nach § 51a Landeswassergesetz entspricht.

## **2. Beschreibung des Vorhabens**

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben sowie des Plangebietes und seiner Umgebung

In Düsseldorf-Pempelfort soll auf einer ca. 0,9 ha großen Fläche ein Baufeld als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer bis zu siebengeschossigen Bebauung ausgewiesen werden. Bisher wurde das mit zahlreichen großen und prägenden Bäumen bestandene Plangebiet überwiegend als Parkplatzfläche genutzt.

Unmittelbar angrenzend liegen das sogenannte Künstleratelierhaus und die Freifläche des ehemaligen Golzheimer Friedhofs.

## **3. Ziele von Umweltfachplanungen im Gebiet**

Fachlich relevante Planungen gibt es auf den Gebieten Stadtklima, Freiraum und Grünordnung.

Die Aussagen der „Klimaanalyse Düsseldorf“ sind im Abschnitt „Stadtklima“, die grünplanerischen Empfehlungen des „Grünordnungsplans“ im Abschnitt „Natur und Landschaft“ und die Einstufungen im Freirauminformations-System im Abschnitt „FIS“ wieder gegeben.

## **4. Schutzgutbetrachtung**

Im folgenden wird die Umwelt im Wirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben und werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

#### 4.1 Auswirkungen auf den Menschen

##### a) Lärm

##### Verkehrslärm

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch die Verkehrslärmimmissionen der Fischerstraße belastet. Laut vorliegendem schalltechnischen Gutachten werden an der östlichen Grenze der geplanten Bebauung Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts erreicht.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) werden dort sowohl tags wie auch nachts überschritten.

Ab Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts beginnt der Bereich, bei dem die Lärmwirkungsforschung von einer potenziellen Gesundheitsgefährdung ausgeht. Betriebswohnungen sind daher vorsorglich an den zur Fischerstraße hin orientierten Fassaden ausgeschlossen.

Da die Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, werden erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz bis einschließlich Lärmpegelbereich V der DIN 4109 nach Maßgabe des vorliegenden Schallschutzgutachtens festgesetzt. Bei Büro- und Aufenthaltsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit Lärmpegelbereich V besitzen, ist durch geeignete Maßnahmen wie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen, sofern nicht andere Konzepte wie z.B. eine Doppelfassade zur Ausführung kommen.

##### Auswirkung der Planung auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld

An der Fischerstraße wirkt sich die aus der Planung resultierende zusätzliche Verkehrsmenge nur in sehr geringem Umfang auf die Lärmsituation aus und führt zu einer Erhöhung von ca. 0,1 dB(A). Die Verkehrslärmsituation wird damit nicht durch die Steigerung der Verkehrsmenge beeinflusst.

Durch die Errichtung einer neuen Bebauung an der Westseite der Fischerstraße können zusätzliche Reflexionen des Schalls an den Gebäudefassaden entstehen und damit eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen an den gegenüberliegenden vorhandenen Gebäuden auslösen.

Dabei kann der Schall, bedingt durch die parallele Anordnung der Gebäude beidseitig der Straße, mehrfach an den Fassaden reflektiert werden. Im vorliegenden Gutachten wurde eine Immissionsberechnung für bis zu acht Reflexionen an den Gebäudefassaden durchgeführt. Die Berechnung ergibt für die vorhandenen Gebäude an der Ostseite der Fischerstraße eine geringe Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen von maximal 0,6 dB(A) tags und nachts im Vergleich zur heutigen Situation.

Zu berücksichtigen ist, dass von dem Verkehr auf der Fischerstraße bereits heute hohe Immissionen verursacht werden und die Werte bereits oberhalb der Schwelle zur potenziellen Gesundheitsgefährdung liegen. So betragen die Beurteilungspegel an der vorhandenen Bebauung bis zu 73/66 dB(A) tags/nachts.

In den Bereichen, in welchen 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts überschritten sind, wurden die größten Erhöhungen mit 0,5 dB(A) berechnet. Dort, wo die Nachtwerte die 65 dB(A) in den Berechnungen (siehe oben) überschreiten, sind lediglich noch Zunahmen von maximal 0,2 zu erwarten.

Die Zunahme der Verkehrslärmbelastung bewegt sich allerdings in einer Größenordnung, die als nicht wahrnehmbar einzustufen ist und darüber hinaus täglichen Nutzungsschwankungen oder wetterbedingten Schwankungen unterliegt.

Auf die Freiflächen des ehemaligen Golzheimer Friedhofs wirken ohne die geplante Bebauung deutlich höhere Lärmimmissionen ein. Durch die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung werden die Freiflächen des Friedhofes zukünftig in einer Größenordnung von bis zu 8 dB(A) und damit deutlich entlastet. Auch die West- und Nordfassaden des Künstleratelierhauses an der Sittarder Straße profitieren von der Abschirmung durch den geplanten Baukörper. Die Minderung beträgt hier bis zu 3 dB(A).

#### Gewerbelärm

Gewerbelärmimmissionen, die aus der geplanten Tiefgaragenzufahrt und der geplanten Anlieferzone resultieren, wurden gutachterlich ermittelt und unter Berücksichtigung möglicher Gewerbelärmvorbelastungen anhand der TA Lärm bewertet. Bei den angenommenen Nutzungsansätzen werden die Anforderungen der TA Lärm an allen bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten. Die Planung ist damit grundsätzlich umsetzbar. Konkrete Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu liefern.

b) Elektromagnetische Felder (EMF)

Quellen starker elektromagnetischer Felder sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Werden Trafostationen zur Nahversorgung notwendig, so sollten diese nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Wohnungen) angeordnet werden. Bei Berücksichtigung der Vorgaben der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder) und des Abstandserlasses NRW von 1998 sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu besorgen. Eine über diese Vorgaben hinausgehende Minimierung von Strahlenbelastungen ist aus gesundheitlicher Sicht jedoch empfehlenswert.

c) Kinderfreundlichkeit

Kinder- und jugendrechtliche Aspekte sind von der Planung nicht betroffen, da im Plangebiet keine Wohngebiete ausgewiesen werden.

d) Kriminalprävention

Seitens der Projektgruppe „Städtebauliche Kriminalprävention“ gab es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

4.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

(inkl. Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde)

a) Freirauminformations-System (FIS)

Das FIS ordnet der im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellten Fläche aufgrund des bedeutsamen Baumbestandes in Verbindung mit dem angrenzenden ehemaligen Golzheimer Friedhof eine klimatische Vorrangfunktion zu. Diese Bewertung ist allerdings für die Gesamtfläche (Parkplatz und Golzheimer Friedhof) getroffen worden. Da das Plangebiet bereits vor Erarbeitung des FIS zur Nutzung als Parkplatz überwiegend versiegelt war, kann die Systematik, nach der Vorrangflächen grundsätzlich keiner baulichen Nutzung zugeführt werden sollten, nicht in der vollen Konsequenz heran gezogen werden. Bei einer Bebauung sollen daher analog zu „Vorbehaltsflächen“ Vorgaben zur Begrünung und zur Versiegelung berücksichtigt werden, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Den ehemaligen Golzheimer Friedhof stuft das FIS darüber hinaus noch als Grünfläche im innerstädtischen Verdichtungsraum und mit besonderer Erholungseignung (Vorrangfläche) ein. Ferner wird die Fläche als wertvolles Biotop (Vorbehaltsfläche) für den Arten- und Biotopschutz aufgelistet.

b) Untere Landschaftsbehörde (ULB)

Ausgangssituation:

Das ca. 1 ha große Plangebiet wird heute als Parkplatz genutzt und ist zu 75 % versiegelt. Zur Fischerstraße wird die Fläche durch eine mit Sträuchern unterpflanzte geschlossene, ca. 12 bis 14 m hohe Platanenreihe eingefasst. In Verbindung mit weiteren freistehenden, den Parkplatz gliedernden Platanen sowie geschlossenen Baumgruppen am Nord- und Süd-Ende entsteht eine grüne Kulisse in Fortsetzung des markanten Baumbestands auf dem Golzheimer Friedhof. Dieser liegt ca. 1,5 m über dem Niveau des Parkplatzes und wird durch eine Stützmauer abgefangen. Die Kronen von 8 dicht an der Grenze stehenden Bäumen reichen teilweise 7 bis 9 m in das Plangebiet hinein. Der Friedhof ist heute über drei Zugänge vom Parkplatz aus zu erreichen - am Nord- und Süd-Ende jeweils über eine Rampe und im südlichen Drittel über eine Treppe.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans; im Flächennutzungsplan ist es in Verbindung mit dem Golzheimer Friedhof als Grünfläche - Parkanlage, Friedhof dargestellt. Im GOP I beschränkt sich die Grünflächen-Ausweisung auf die ehemalige Friedhofsfläche inklusive des Eingangsbereichs Klever Straße / Fischerstraße.

Der nach Planungen von M.F.v.Weyhe um 1805 angelegte und 1898 wieder geschlossene Golzheimer Friedhof steht unter Denkmalschutz.

Bedeutung für den Naturhaushalt, die Erholung und das Orts- und Landschaftsbild:

Sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch das Orts- und Landschaftsbild ist der - überwiegend unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung fallende - Baumbestand der wertbestimmende Faktor. Visuell erweitert er den Golzheimer Friedhof bis zur Fischerstraße. In Verbindung mit dem ausgeprägten Baumbestand des Friedhofs bietet er Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten. Auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten im Bereich des Parkplatzes selbst liegen keine Hinweise vor; es ist davon auszugehen, dass der unmittelbar angrenzende Friedhof aufgrund seiner Strukturvielfalt deutlich höhere Potenziale aufweist.

Für die Erholung ist das Plangebiet selbst nicht von Bedeutung; der als Parkanlage geöffnete Golzheimer Friedhof lädt dagegen zum Spazierengehen und Verweilen ein und bietet unter diesem Aspekt insbesondere für die Anwohner sowie die im Umfeld Beschäftigten hohe Potenziale.

Prognostizierte Umweltwirkungen einschließlich Nullvariante:

Durch das Bauvorhaben, das neben der 7-geschossigen Hochbebauung eine 3-geschossige Tiefgarage auf ca. 80 % der Fläche umfasst, gehen der prägende Baumbestand sowie die sonstigen Vegetationsflächen auf dem Parkplatz größtenteils verloren; 5 Platanen an der Fischerstraße sowie 3 weitere Bäume im nördlichen Plangebiet können erhalten und in das Gestaltungskonzept integriert werden. Dieses sieht die Wiederherstellung der Baumreihe unter Aussparung der beiden verglasten Zwischenräume, die die Blickbeziehung von der Fischerstraße auf den Golzheimer Friedhof erhalten sollen, vor.

Visuelle Beeinträchtigungen und damit negative Wirkungen auf die Erholungsfunktion sind ferner in der Ansicht vom Friedhof her zu erwarten; lt. Grünordnungsplan soll daher eine Sichtschutzpflanzung entlang der Friedhofsmauer angelegt werden, die - basierend auf dem Parkpfliegewerk - die bestehende Randbepflanzung in der Mittelschicht (Großsträucher und Kleinbäume) ergänzt.

Die Kronen der 8 unmittelbar an der Friedhofsmauer stehenden Bäume müssen aufgrund des geringen Abstands des geplanten Baukörpers zurück geschnitten werden. Bei fachgerechter Ausführung - symmetrischer Rückschnitt im Winterhalbjahr und vor Beginn der Baumaßnahmen durch anerkannte Firma - ist diese Maßnahme für die betroffenen Baumarten (Spitz- und Bergahorn, Esche, Sommerlinde, Vogelkirsche) in der Regel unbedenklich.

Auswirkungen auf den Wurzelbereich der Bäume sind nach Überprüfung mittels eines Suchgrabens vor der Mauer nicht zu erwarten.

Um mögliche Auswirkungen durch Verschattung und Reflexion auf den Gehölzbestand des Friedhofs beurteilen zu können, wurde eine Sonnenstandssimulation durchgeführt. Danach liegt der Friedhof aufgrund der um 22° nach Osten gerichteten Exposition des geplanten Gebäuderiegels sowohl im Sommer als auch im Frühling / Herbst nur in den frühen Morgenstunden (bis max. 10:30 Uhr) in seinem Schlag-schatten.

Die Exposition schließt ferner eine unmittelbare Reflexion der Sonnenstrahlen in den Mittagsstunden aus. Negative Auswirkungen auf den Baumbestand sind somit weder durch Verschattung noch infolge erhöhter Reflexion zu erwarten.

Die durch den Gebäuderiegel bedingte Verminderung der Lärmbelastung wirkt sich positiv auf die Erholungsfunktion des Friedhofs aus.

Im Fall der Nullvariante würde der Parkplatz mit seinem Baumbestand bestehen bleiben. Damit würde gleichzeitig seine den Lebensraum Golzheimer Friedhof ergänzende Funktion sowie seine visuelle Erweiterung bis zur Fischerstraße erhalten bleiben. Gleichzeitig würde die Lärmbelastung unverändert hoch bleiben und damit die Erholungsnutzung weiterhin beeinträchtigen.

#### Eingriffsregelung und Baumschutzsatzung:

Bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplans sind gem. §1a Abs. 2 und 3 BauGB die Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung gem. BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine Bilanzierung des Eingriffsumfanges und eine Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (Arbeitsgemeinschaft LA Penker und Planungsbüro Drecker) nach dem vereinfachten Verfahren für die Bauleitplanung NRW.

Beeinträchtigungen durch die Beseitigung des Baumbestands sind insbesondere für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima und Luft sowie Stadt- und Ortsbild zu erwarten, die jedoch durch folgende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst bzw. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang kompensiert werden können:

- Baumpflanzungen entlang der Fischerstraße sowie westlich des Gebäudes
- Begrünung der Tiefgarage sowie der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Extensivrasen, Staudenrabatten und Bodendeckern
- intensive Dachbegrünung auf ca. 50 % des Gebäudes
- Ergänzung der vorhandenen Gehölz- und Strauchreihe am Rand des Friedhofs mit heimischen Arten

Die Eingriffsbilanz ist damit ausgeglichen, externe Kompensationsflächen werden nicht erforderlich. Wertverluste durch Eingriff in den Baumbestand sind im Rahmen der Baugenehmigung entsprechend den Regelungen der Baumschutzsatzung auszugleichen.

Monitoring:

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist die Entwicklung der zurück geschnittenen Bäume sowie der ergänzenden Sichtschutzpflanzung am Rand des Friedhofs in den ersten 5 Jahren jährlich jeweils innerhalb der Vegetationsperiode zu kontrollieren.

4.3 Boden

a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung

Die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete mögliche Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,7 unterschritten. Aufgrund des Zuschnitts des Baugebiets sowie aufgrund der Planungsentscheidung Teile der Baumasse unterirdisch herzustellen, wird jedoch die Möglichkeit eröffnet, die gesamte Fläche zu unterbauen. Die Freiflächen werden deshalb überwiegend ohne Bodenanschluss bleiben, so dass natürliche Bodenfunktionen beeinträchtigt sind. Zur Minderung sind oberhalb der unterirdischen Bauteile Grünflächen vorgesehen, deren Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m wesentliche Funktionen des Bodens erfüllen. Diese Flächen sind deshalb als teilversiegelt in die nachfolgende Bilanzierung eingeflossen.

Versiegelungsbilanz

	 Versiegelt (m²)	%	 Teilversiegelt (m²)	%	Unversiegelt (m²)	%	Summe
Bestand	7.250	81	0	0	2.050	23	9.002
Planung	5.800	64	2.750	31	750	8	9.002
%- Bilanz		 17		 31		-15	

b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Altablagerungen.

c) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen.

Durchgeführte Bodenuntersuchungen im Plangebiet ergaben eine flächige 40-80 cm, lokal bis 2,80 m, mächtige Auffüllung aus Erdaushub mit Beimengungen aus Betonresten, Schlacken und Ziegelbruch. Die analysierten Bodenproben zeigten in zwei Bereichen lokal, oberflächennahe Belastungen mit Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) auf, die bautechnisch-bedingt aufgenommen werden. Aufgrund dessen ist mit erhöhten Aufwendungen für die Aushubentsorgung zu rechnen.

Details zur Aushubentsorgung (fachgutachterliche Begleitung, Separierungsmaßnahmen, Entsorgungswege) werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den vorsorgenden Grundwasserschutz nach § 1 BauGB wird dadurch entsprochen.

d) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altstandorte.

#### 4.4 Wasser

a) Grundwasser

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Plangebiet bei 31,5 m ü. NN (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Die höchsten ermittelten Grundwasserstände liegen bei ca. 33 m ü. NN (HHGW 1926 - höchster dem Umweltamt bekannter Grundwasserstand). Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Plangebiet einen minimalen Grundwasserflurabstand von >5 m. Bei einer Geländehöhe von ca. 37,5 m ü. NN können die Grundwasserstände Werte von ca. 32,5 m ü. NN erreichen. Dieser Wert liegt in der gleichen Größenordnung, jedoch etwas unterhalb des für 1926 ermittelten Wertes.

Das Plangebiet liegt nördlich der großflächigen Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) Flingern - Innenstadt und nordwestlich der Verunreinigung Düsselital - Pempelfort. Die CKW-Gehalte liegen im Mittel im Umfeld bei 8 µg/l, wobei maximale Gehalte bis 36,7 µg/l ermittelt wurden. Die allgemeine Grundwassergüte im Plangebiet weist darüber hinaus keine Auffälligkeiten auf.

Im Falle einer Bauwasserhaltung ist nach den §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Umfang des Wasserrechtsantrages sollte im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

Im Rahmen des Planverfahrens erarbeitete gutachterliche Auswertungen zu den hydrochemischen und hydraulischen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper durch eine Bauwasserhaltung zeigen keine Verlagerungseffekte von Schadstoffen der großflächigen Verunreinigungen auf.

Aufgrund der CKW-Gehalte im Umfeld ist im Falle von Bauwasserhaltungen im Plangebiet ein erhöhter Aufwand (Aufbereitung von gefördertem Grundwasser) nicht auszuschließen. Großräumige hydraulische Einflüsse auf den Grundwasserkörper durch das geplante Grundwassersperrbauwerk sind nach den gutachterlichen Auswertungen nicht zu erwarten. Details zur Überwachung der geplanten Maßnahmen und der Minimierung der Auswirkungen auf das Grundwasser werden im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geregelt.

#### b) Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet war bereits vor 1996 befestigt, bebaut und abwassertechnisch an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen. Daher ist § 51a LWG NW (Landeswassergesetz) nicht anzuwenden, wonach gesammeltes Niederschlagswasser ortsnah zu beseitigen ist.

Das anfallende Niederschlagswasser der begrünten Dachflächen wird in das vorhandene Kanalsystem in der Sittarder Straße und Klever Straße eingeleitet, was den wasserrechtlichen Anforderungen nach § 51a Landeswassergesetz entspricht. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

#### c) Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

#### 4.5 Luft

##### a) Lufthygiene

Durch die Realisierung der Planung wird der Straßenraum der Fischerstraße bis an den Bereich der Kreuzung Klever Straße heran beidseitig geschlossen. Dadurch werden sich die Strömungsverhältnisse verändern, die Auswirkungen auf die Konzentrationen der Luftschadstoffe haben.

Mittels einer ersten orientierenden Berechnung für das Plangebiet und das Umfeld wurde ermittelt, dass die Grenzwerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (22. BImSchV) für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) im Ist-Zustand knapp eingehalten werden.

Aufgrund der Schließung des Straßenraums wurden ungünstigere Luftaustauschverhältnisse erwartet, so dass zu untersuchen war, ob Grenzwertüberschreitungen gemäß 22. BImSchV künftig zu befürchten sind. Im Rahmen eines mikroskaligen Ausbreitungsgutachtens wurde die lufthygienische Situation für den Ist-Zustand, den Null- und Planfall genauer rechnerisch prognostiziert.

##### Ist-Zustand 2006

Der NO<sub>2</sub>-Grenzwert liegt im Bezugsjahr 2006 inklusive Toleranzmarge bei 48 µg/m<sup>3</sup>. Im Plangebiet wird dieser Wert an einem Immissionspunkt erreicht und allen anderen untersuchten Aufpunkten eingehalten. Für drei Immissionspunkte außerhalb des Plangebiets an der östlichen Seite der Fischerstraße ergeben sich deutliche Überschreitungen von 8 bis 11 µg/m<sup>3</sup>.

Der Grenzwert für den Feinstaub-Jahresmittelwert von 40 µg/m<sup>3</sup> besitzt im Bezugsjahr 2006 bereits Gültigkeit. An allen untersuchten Aufpunkten innerhalb des Plangebietes und seinem Umfeld wird dieser Grenzwert unterschritten.

Der Feinstaub-Tagesmittelwert von 50 µg/m<sup>3</sup> darf an nur 35 Tagen pro Jahr überschritten werden. Da eine Berechnung der Überschreitungshäufigkeit mit hohen Unsicherheiten behaftet ist, wird zur Beurteilung nur auf eine Abschätzung anhand der Jahresmittelwerte zurückgegriffen. Ab einem Jahresmittelwert von 32 µg/m<sup>3</sup> kann davon ausgegangen werden, dass der Grenzwert der Überschreitungshäufigkeit nicht eingehalten wird.

Für das Plangebiet selbst ist daher bis auf einen Immissionspunkt nicht mit Überschreitungen zu rechnen. Im Umfeld ist für die o.g. Immissionspunkte an der Fischerstraße mit hoher Wahrscheinlichkeit mit deutlichen Überschreitungen zu rechnen.

#### Nullfall 2010

Technische Verbesserungen bei einer nur geringfügigen Erhöhung der Verkehrsmengen werden dazu führen, dass sich im Jahr 2010 die lufthygienische Situation entspannt. Für die NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte wurden Minderungen von 2 bis 6 µg/m<sup>3</sup> berechnet. Für die Belastung mit Feinstaub fällt die Reduzierung mit 1 bis 2 µg/m<sup>3</sup> geringer aus.

#### Planfall 2010

Die prognostizierten NO<sub>2</sub>-Werte werden sich ungefähr auf dem Niveau des Nullfalls bewegen, da die planbedingten Verkehrszuwächse nur marginal sind. Der NO<sub>2</sub>-Grenzwert liegt im Jahr 2010 allerdings um 8 µg/m<sup>3</sup> niedriger als im Jahr 2006. Im Plangebiet ergeben sich an den Immissionspunkten keine Grenzwertüberschreitungen.

Für die Ostseite der Fischerstraße wurden auch weiterhin Überschreitungen prognostiziert, die bezogen auf den dann geltenden Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> in einer Größenordnung von 2 bis 13 µg/m<sup>3</sup> liegen werden.

Auch für Feinstaub kann man festhalten, dass sich die prognostizierten Werte in etwa auf dem Niveau des Nullfalls bewegen. Jedoch anders als im Fall von NO<sub>2</sub> liegt im Jahr 2010 der Grenzwert für den Feinstaub-Jahresmittelwert nach wie vor bei 40 µg/m<sup>3</sup>. An allen untersuchten Punkten wird dieser Grenzwert auch weiterhin eingehalten.

#### Fazit

Die Gewährleistung der Einhaltung relevanter Grenzwerte für einzelne Luftschadstoff-Parameter bei Vorliegen von Überschreitungen an den Bestandgebäuden wie z.B. in der Fischerstraße ist generell nur über einen umfassenden Luftreinhalteplan möglich. Dies ist das geeignete Instrument, um Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte festzusetzen. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen im Bereich der Verkehrstechnik und der Verkehrslenkung, sowie der Baustellen- und Transportlogistik.

Derzeit erarbeiten die Landeshauptstadt Düsseldorf und die zuständige Bezirksregierung einen gesamtstädtischen Luftreinhalteplan. Günstige Auswirkungen sind insbesondere auf den Ebenen des städtischen Hintergrunds sowie der lokalen Zusatzbelastung zu erwarten.

Die Bebauungsplanung hierbei kann nur in begrenztem Umfang über einzelne textliche Festsetzungen Einfluss unterstützend auf die Luftbelastung im Plangebiet und in dessen direktem Umfeld nehmen. Die dazu geeigneten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden hier berücksichtigt. Die Entlüftung der Tiefgarage muss über das Dach des Gebäudes erfolgen. Ein Anschluss der geplanten Gebäude an das Fernwärmenetz würde sich auf die Staubbelastung günstig auswirken, kann aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Im Rahmen der Abwicklung baulicher Maßnahmen im Plangebiet wird über Auflagen in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt, dass der Aspekt der Staubminimierung bei der Baustellenlogistik entsprechend berücksichtigt wird.

#### b) Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist durch zwei Stadtbahn- und eine Buslinie durchschnittlich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen, wenn man die Dichte des ÖPNV-Netzes in Düsseldorf zu Grunde legt.

Die Einbindung in das bestehende Fuß- und Radwegenetz entlang der Fischerstraße wird verbessert, da größere Flächen und ein gesonderter Radweg vorgesehen sind. Die Flächen für den Gehweg werden insbesondere im Bereich des U-Bahnausgangs und der Bushaltestelle erheblich aufgeweitet. Der bereits im Süden vorhandene Radweg kann mit der Realisierung der Planung bis zur Kreuzung Klever Straße verlängert werden. Für den wegfallenden Treppenzugang vom Parkplatz zum Golzheimer Friedhof wird zwischen Baufeld und Künstleratelierhaus ein barrierefreier Ersatz geschaffen.

#### c) Energieverwendung

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer als Parkplatz genutzten Fläche ist zukünftig ein erhöhter Energiebedarf zu erwarten. Die Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten planerischen Grundsätze hilft den zukünftigen Energiebedarf zu minimieren:

- Die zukünftigen Baukörper sollten möglichst kompakt ausgeführt werden, um Wärmeverluste gering zu halten.
- Aufgrund der Ausrichtung des Baufeldes sind im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes solare Energiegewinne möglich.
- Zum Schutz vor Überhitzung im Sommer sollte gleichzeitig ein geeigneter Sonnenschutz an der Gebäudeaußenseite installiert werden.
- Eine über die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehende Wärmedämmung der Gebäudehülle ist aus energetischer Sicht empfehlenswert und im Sinne einer Gesamtkostenrechnung auch wirtschaftlich.

Aufgrund des geplanten Rechenzentrums ist ein erhöhter Kühlbedarf der entsprechenden Räume zu erwarten. Zur Energieerzeugung sollten möglichst effiziente Technologien eingesetzt werden. In Betracht kommen die Installation einer Wärme- und Kältezentrale einschließlich Kraft-Wärme-Kopplung oder der Einsatz von Fernwärme. Entlang der nördlichen Kurt-Baurichter-Straße ist eine Fernwärmetrasse vorhanden. Außerdem ist die Verwendung regenerativer Energieträger wie Sonne oder Erdwärme vorteilhaft. Das Plangebiet verfügt über ein gutes geothermisches Potential, sodass hier eine rationelle Nutzung von Erdwärme möglich ist.

#### 4.6 Stadtklima

##### Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich laut „Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf“ (1995) in einem städtischen Grünzug mit bio- und immissionsklimatischer Bedeutung, welcher sich über die südwestlich angrenzenden Freiflächen an den nahe gelegenen Rhein anschließt.

Von hier wird, unterstützt von den vorherrschenden Luftströmungen aus westlichen Richtungen, Frischluft vom Rhein in den belasteten Bereich der hoch verdichteten Innenstadt östlich der Fischerstraße transportiert. In Zusammenhang mit den Flächen des ehemaligen Golzheimer Friedhofs kommt dem Plangebiet als innerstädtischer Freifläche eine klimatisch ausgleichende Bedeutung zu. Nächtliche Messfahrten, die im Rahmen der Klimaanalyse durchgeführt worden sind, belegen, dass sich der kühlende Einfluss der Freifläche über die Fischerstraße hinaus nach Osten erstreckt.

Die Klimaaanalyse gibt für das Plangebiet folgende Planungshinweise:

- Erhalt und Ausbau der innerstädtischen Freifläche
- keine zusätzliche Versiegelung
- Vernetzung einzelner Grünflächen
- Grünflächen zur umgebenden Bebauung öffnen
- Schaffung verschiedener Mikroklimata durch abwechslungsreiche Bepflanzung

#### Planung

Die vorgesehene siebengeschossige, Nord-Süd-gerichtete Bebauung im Plangebiet wird die aus westlichen Richtungen kommenden Luftströmungen mindern und den kühlenden Einfluss der im Westen angrenzenden Freiflächen für die sich östlich anschließenden Innenstadtbereiche schmälern.

Insofern widerspricht die Planung den Empfehlungen der Klimaaanalyse.

Die vorliegende Bebauungsplanung hält allerdings ausreichend Abstand zum Bereich Klever Straße und zur Sittarder Straße, so dass dort die Frischlufttransportfunktion gesichert wird.

Um das Potenzial mikroklimatischer Maßnahmen innerhalb des Plangebietes möglichst weit auszuschöpfen, wird die verbleibende nicht bebaute Fläche begrünt. Der Anteil begrünter Fläche wird nach Umsetzung der Planung gegenüber dem heutigen Zustand insgesamt (um ca. 1.600 m<sup>2</sup>) zunehmen. Auf Grund der Unterbauung durch die Tiefgarage wird sie in der Versiegelungsbilanz als teilversiegelt aufgelistet. Zur Verringerung des ungünstigen thermischen Verhaltens der restlichen versiegelten Flächen sind alle geeigneten Flächdächer und flachgeneigten Dächer dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen (ca. 1.500 m<sup>2</sup>).

#### 4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auf Grund von Aktenrecherche kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet früher Grabstätten existierten. Sollten bei Erdarbeiten Anzeichen hierfür erkannt werden, sind geeignete Maßnahmen zur Umbettung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf abzustimmen.

Weitere relevante Kulturgüter und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Mit dem Künstleratelierhaus und dem ehemaligen Golzheimer Friedhof befinden sich zwei Denkmäler im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Die Sicherung ausreichender Belichtungsverhältnisse und die Möglichkeiten zur Vermeidung von Spiegelungen in Zusammenhang mit den Ateliers des Künstleratelierhauses wurden gutachterlich nachgewiesen.

## **5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Es wurden keine Alternativplanungen erarbeitet und daher auch nicht geprüft, so dass eine vergleichende Wertung nicht vorgenommen werden kann.

## **6. Nullvariante**

Bei Nichtrealisierung der Planung und damit fehlender Abschirmung durch die geplante Bebauung bliebe die Lärmbelastung für die Nordwest-Fassade des Künstleratelierhauses unverändert hoch. Die Reduzierung von bis zu 3 dB(A) würde entfallen, was einer Halbierung des Verkehrs entspricht. Auch für den Golzheimer Friedhof würde sich keine Reduzierung der Lärmbelastung von teilweise bis zu über 8 dB(A) an der Grenze zum Plangebiet hin ergeben.

Bei einer Weiternutzung als Parkplatz würden auch die Luftschadstoffe von der Fischerstraße ungehindert in den Friedhofsbereich strömen. Die Aufenthaltsqualität in dem parkähnlichen Gelände würde nicht erhöht.

Bei Fortbestand der Nutzung als Parkplatz würden die Flächenanteile nicht verringert, die natürliche Bodenfunktionen erfüllen. Die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt würden bei Nichtrealisierung der Planung ausbleiben.

Das nutzungsbedingte Gefährdungspotenzial des derzeitigen Planungsrechts und der tatsächlichen Nutzung als Parkplatz würden erhalten bleiben.

## 7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

Die Umsetzung und Entwicklung der erforderlichen grünplanerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Auswirkungen auf den Golzheimer Friedhof werden durch die Untere Landschaftsbehörde beobachtet.

Insbesondere werden der Zustand und die Entwicklung der vom erforderlichen Rückschnitt aufgrund der Neubebauung betroffenen Randbäume des Friedhofs von der Unteren Landschaftsbehörde beobachtet.

Die nicht versiegelte Fläche ist festzustellen und mit der Versiegelungsprognose zu vergleichen.

Erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 4c Baugesetzbuch (unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen) können für das Schutzgut Wasser im Rahmen der regelmäßigen Grundwasserüberwachung (Grundwasserstände und Grundwassergüte) und im Rahmen der Überwachung der Bauwasserhaltung in diesem Gebiet überprüft werden. Sollten im Rahmen der geplanten Bebauung unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, so können diese, falls erforderlich, über ein spezielles Monitoring (z.B. gutachterliche Begleitung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) überwacht werden.

Auch Auswertungen der Beschwerdedatenbanken der Bezirksregierung und des kommunalen Umweltamtes sind für das Monitoring heranzuziehen, um unerwartete Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Das Monitoring beginnt 5 Jahre nach Ende der öffentlichen Auslegung und ist in einem 5-Jahres Turnus regelmäßig durchzuführen. 5 Jahre nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Überwachung der Umweltauswirkungen letztmalig durchzuführen. Das Monitoring wird vom Umweltamt und den zuständigen Behörden durchgeführt.

## 8. Weitere Angaben

Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der schutzgut bezogenen Auswirkungen sind gegebenenfalls in den jeweiligen Fachkapiteln bzw. in den zugrunde liegenden Gutachten erläutert.

Auch Art und Umfang der erwarteten Emissionen können gegebenenfalls den jeweiligen Fachabschnitten des Umweltberichtes entnommen werden. Technische Lücken und fehlenden Kenntnisse sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht bekannt.

Zum Beschluss des Rates  
der Landeshauptstadt  
Düsseldorf vom *06. 03. 2008*

*61/12-B - 5478/063*  
Düsseldorf, *02. 03. 2008*

Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
im Auftrag



**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 (4) BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 5478/063  
- Erweiterung ERGO-Standort westlich Fischerstraße -**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und in der Offenlage haben die Bürger zu der Planung Stellungnahmen zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

- Planverfahren
- Standort im Stadtgrundriss
- Kulturelle Bedeutung des Friedhofes und des Künstleratelierhauses und Fragen des Denkmalschutzes
- Erhalt von Grün, Ökologie
- Immissionsschutz
- Stellplatzproblematik
- Architekturkonzept
- Unternehmensziele des ERGO-Konzerns

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen zu folgenden Themenbereichen abgegeben:

- Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf
- bestehende und geplante technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Denkmalschutz
- Verkehrserschließung
- Erhalt von Grün, Ökologie
- Immissionsschutz
- Stellplatzproblematik

Für die Themenbereiche der Umweltbelange (Verkehrslärm, Luftschadstoffe, Beson-  
nung, Freiflächenplanung, Boden, Grundwasser) wurde auf die bei der Stadt vorlie-  
genden Kenntnisse zurückgegriffen und z. T. umfangreiche gutachterliche Stellung-  
nahmen eingeholt bzw. aufgrund der gewonnenen Informationen wurde das Plankon-  
zept in Teilen angepasst und ergänzende Festsetzungen getroffen.

Zum Themenbereich Denkmalschutz fand eine eingehende Prüfung sämtlicher  
aufgeworfener Fragestellungen statt. Die Anordnung der Bauflächen und die Gebäu-  
dehöhe wurde daraufhin angepasst. Es wird davon ausgegangen, dass das öffentli-  
che Interesse an der Planung dort, wo die Belange des Denkmalschutzes auch nach  
den Planänderungen betroffen sind, deutlich überwiegt.

Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Einwendungen  
wurden geprüft und führten zu Modifikationen der Planung. Die Einwendungen  
wurden auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse aus dem Planverfahren in die  
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eingestellt.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingebrachten Stellungnahmen wurden  
ebenfalls geprüft. Die Planinhalte wurden, dort wo es erforderlich war, entsprechend  
ergänzt.

Nach Auswertung aller Stellungnahmen und Gutachten wurden wesentliche Ände-  
rungen und Ergänzungen in die Entwurfsplanung zur öffentlichen Auslegung aufge-  
nommen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in der Tiefe reduziert. Die zulässige  
Geschossfläche wurde von ursprünglich fast 21.000 m<sup>2</sup> auf ca. 18.000 m<sup>2</sup>, die  
Gebäudehöhe von maximal acht auf sieben Geschosse reduziert. Die südliche  
überbaubare Grundstücksfläche wurde gestutzt und in nördliche Richtung verscho-  
ben.

Durch diese Maßnahmen wurde den Belangen des Denkmalschutzes für den Fried-  
hof und des Künstlerhauses entgegen gekommen und Verbesserungen für die  
Erschließung, die Begrünung, das Stadtklima sowie die Lufthygiene und das Stadtbild  
erzielt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde eine ergänzende Festsetzung zum  
Immissionsschutz getroffen.

Die in Düsseldorf ansässige ERGO-Versicherungsgruppe AG möchte zusammen mit ihrer VICTORIA-Tochtergesellschaft ihre Hauptverwaltung durch einen 4. Bauabschnitt mit einem 2. Rechenzentrum auf dem heute stadteigenen Parkplatzgrundstück an der Fischerstraße erweitern.

Die Stadt Düsseldorf ist bestrebt, die Wirtschaftskraft der in der Stadt ansässigen Unternehmen zu stärken. Insbesondere für den Wirtschaftsbereich des tertiären Sektors (Dienstleistungsunternehmen) sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass weitere Arbeitsplätze angesiedelt werden können. Hierbei ist es Ziel, vorrangig die Entwicklung und die Erweiterung von Firmen am Standort zu unterstützen.

Um zur Sicherung bzw. Schaffung von neuen Arbeitsplätzen am Standort Düsseldorf beizutragen und weil die Parkplatznutzung an dieser innerstädtischen Lage keine angemessene Nutzung darstellt, sollen daraufhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück geschaffen werden.