

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW S. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

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

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

## **I. Textliche Festsetzungen**

### **1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)**

#### **1.1 Zulässig sind:**

- nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Bürogebäude

#### **1.2 Unzulässig sind:**

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen

### **2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Stellplätze sind ausschließlich in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) zulässig.

### **3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)**

Entlang der Straßenbegrenzungslinien mit der Bezeichnung -D- ist eine Straßenanschlusshöhe von mindestens 36,70 m ü. NN herzustellen.

**4. Dach- und Technikaufbauten (§ 16 und § 18 BauNVO i.V.m. § 86 BauO NRW)**

**4.1** Dach- und Technikaufbauten sind mindestens um die Höhe des Aufbaus von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

**4.2** Die Grundfläche aller Dach- und Technikaufbauten des VI-geschossigen Gebäudes darf 30% und des XVI-geschossigen Gebäudes 50% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

**4.3** Dach- und Technikaufbauten sind in einem einheitlichen Material und Farbton seitlich einzufassen. Ausnahmen hiervon sind nur für Anlagen zur Fassadenreinigung im Ruhezustand (z.B. Kräne und Kranausleger), Aufzugsüberfahrten, Oberlichter, Wegeflächen, Dachterrassen, Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie sowie einzelne Lüftungsauslässe/-rohre zulässig.

**5. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 durch Unterbauung mit Tiefgaragen bis 1,0 ist zulässig.

**6. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 23 BauNVO)**

**6.1** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind bauliche Anlagen nach 6.2 und 6.3.

**6.2** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen zulässig.

**6.3** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des GEE ist zwischen den mit B - C sowie E - D gekennzeichneten Bereichen zur Verbindung zwischen den beiden Gebäuden eine bauliche Anlage (Brücke, Verbindungsgang) zulässig, sofern diese eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m – gemessen zwischen Oberkante Gelände und Unterkante der baulichen Anlage – freihält sowie eine Breite von maximal 5,00 m und eine maximale Höhe von 9,50 m – gemessen von der Unterkante Brücke bis zur Oberkante Brücke – nicht überschreitet.

**6.4** Ausnahmen von 6.1 können zugelassen werden für

- Windschutzwände bis zu einer Höhe von 2,50 m und bis zu einer Länge von 5,00 m
- Lüftungsschächte/-rohre, Terrassenabgrenzungen, Hochbeete, Stützmauern, Rampen und Hauseingangsüberdachungen.

**6.5** Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,00 m durch untergeordnete Bauteile (Überdachungen) bis zu einer Länge von in der Summe maximal 20 m zulässig.

- 6.6 Für die mit XVI-Vollgeschossen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen für den
- Abschnitt A - B 0,15 H,
  - Abschnitt B - C 0,046 H

Für die mit VI-Vollgeschossen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen für den

- Abschnitt D - E 0,12 H

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

7.1 **Passiver Schallschutz**

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

- 7.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (///) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden in Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 7.1 nicht unterschritten wird.

- 7.3 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass nach den Recherchen- und Beurteilungsvorschriften der TA Lärm die Immissionsrichtwerte sowie die Kriterien für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

7.4 **Festsetzungen zur Tiefgaragenentlüftung**

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

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

- 8.1 Es sind mindestens 15% des GEE als Grünfläche herzustellen und intensiv mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und bodendeckender Begrünung dauerhaft zu bepflanzen. Angerechnet werden Vegetationsflächen auf Tiefgaragendecken (Festsetzung 8.2) und begrünte Dachflächen (Festsetzung 8.3), wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- Der Anteil an intensiv begrünten Tiefgaragendecken muss mindes-

tens 7% des GEE-Gebietes betragen.

- Je 100 m<sup>2</sup> der Vegetationsflächen auf Tiefgaragendecken ist mindestens 1 mittelgroßkroniger Laubbaum II. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.
- Die extensive Dachbegrünung wird auf den nachzuweisenden Begrünungsanteil nur zu 50 % angerechnet.
- Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie sind auf Flächen, für die eine Dachbegrünung festgesetzt wurde, zulässig.

8.2 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude überbaut oder versiegelt werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 130 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für die Baumpflanzungen der Festsetzung 8.1 muss das durchwurzelbare Substratvolumen mindestens 50 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt III. Hinweise, Dach- und Tiefgaragenbegrünung).

8.3 Die Flachdachflächen des VI-geschossigen Gebäudes sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008, entsprechen. (siehe Punkt III. Hinweise - Dach- und Tiefgaragenbegrünung). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Technikaufbauten, soweit sie gemäß der Festsetzung 4.3 auf der Dachfläche zulässig sind, Wege- und Terrassenflächen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen von Solarenergie.

## 9. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 BauO NRW)

9.1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.

9.2. Einfriedungen sind unzulässig.

## II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

### Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich)

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

### Fläche mit gewerblicher Lärmvorbelastung

Für das Plangebiet ist von einer gewerblichen Lärmvorbelastung von nachts 52 dB(A) auszugehen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für

Gewerbegebiete von nachts 50 dB(A) wird somit um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch Kreuzschraffur (xxx) gekennzeichnet.

#### Altablagerung

Das Plangebiet befindet sich auf der Altablagerung mit der Kataster-Nr. 49, die durch die Anschüttung des Hafengeländes entstanden ist. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird das gesamte Plangebiet als 'Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind' gekennzeichnet.

### III. Hinweise

#### Hochwasserschutz

Die im Plangebiet festgesetzten Mindest-Geländehöhen sowie die entsprechend festgesetzten Höhenlagen sichern das beabsichtigte Hochwasserschutzkonzept und gewährleisten einen unmittelbaren Anschluss an das Hochwasserschutzkonzept für den Bereich Speditionstraße / Franziusstraße (Plangenehmigung nach Wasserhaushaltsgesetz WHG in Verbindung mit dem Landeswassergesetz LWG).

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

#### Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes.

#### Immissionsvorbelastung

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

#### Störfallbetriebsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines angemessenen Abstandes eines Störfallbetriebsbereichs.

#### Kampfmittel

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

#### Luftverkehr und Flugsicherung

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

Das Plangebiet liegt innerhalb eines An- / Abflugsektors des genehmigten Hubschrauberlandeplatzes 'Oberlandesgericht Düsseldorf'. Dies er-

fordert eine Kennzeichnung der Gebäude als Luftfahrthindernisse gemäß der 'Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom 08.02.2017'.

#### Archäologische Bodenfunde

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

#### Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen nach Nr. 9 sind entsprechend der einschlägigen technischen Richtlinien auszuführen (FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen' Ausgabe 2008 auszuführen. (FLL = der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

#### Grundwasser

Die sich im Plangebiet einstellenden Grundwasserhöhen korrespondieren unmittelbar mit den Pegelständen des Rheins.

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

#### Gestaltung baulicher Anlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten wird durch die Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten für den Bereich des Medienhafens in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Werbeanlagensatzung Medienhafen) vom 21. März 2003 geregelt.

Die Zulässigkeit der Verwendung von Licht als Gestaltungselement wird durch die 'Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über den Umgang mit gestalterischem Licht' vom 26. Juli 2004 geregelt.

#### IV. Bisher gültiges Planungsrecht

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