

**B e g r ü n d u n g**  
**gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch**

**zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 5275/19 und 5275/21**  
**durch den Bebauungsplan Nr. 03/010 (alt: 5275/028)**  
**- Südlich Franziusstraße -**  
**Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch**

**Stadtbezirk 3    Stadtteil Hafen**

**1.    Örtliche Verhältnisse**

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 1,83 ha liegt zwischen der Holzstraße und der Franziusstraße im Stadtteil Hafen. Im Westen wird er von der Franziusstraße und im Osten von der Plockstraße begrenzt. Der Änderungsbereich ist Teil des Medienhafens Düsseldorf, der sich in den letzten Jahren zu einem Standort von hochwertigen Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen entwickelt hat.

Östlich des Änderungsbereiches grenzt der überwiegend als Wohngebiet genutzte Bereich Hammer Straße / Gladbacher Straße an.

Das Gelände des Änderungsbereiches ist nahezu eben. Auf den unversiegelten, brachliegenden Flächen haben sich rudimentäre Grünstrukturen entwickelt.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Düsseldorf und im Privateigentum.

Der Änderungsbereich besteht zu großen Teilen aus Verkehrsflächen. Diejenigen Bereiche, die nicht als Verkehrsflächen genutzt werden, sind unbebaut und liegen brach.

Nördlich und südlich des Plangebietes grenzen gewerblich genutzte Gebäude (Büros, Gastronomie und Kino) an, die Teil des Medienhafens sind.

Die Holzstraße verläuft entlang der südlichen Änderungsbereichsgrenze. Als Verlängerung der Plockstraße bildet sie die Hauptzufahrt zum Wirtschaftshafen und die Hauptzufahrt zum Medienhafen aus südlicher Richtung. Die Holzstraße ist bis auf den nördlichen zweiten Fahrbahnstreifen sowie den daran anschließenden Gehweg bereits ausgebaut. Auch die Franziusstraße ist - bis auf die Randbereiche zum geplanten Baugebiet – bereits ausgebaut. Sie verläuft an der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches und dient zur inneren Erschließung des Medienhafens.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Fernwärmenetz.

Zwei Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich in einer mittleren Gehwegentfernung von 100 m zum festgesetzten Baufeld. Die Haltestelle „Franziusstraße“ (Bereich Hammer Straße, Plockstraße, Gladbacherstraße) wird von den Buslinien 725, 726, 809 und NE8 sowie von der Straßenbahnlinie 708 bedient. Im Änderungsbereich selbst liegt die Haltestelle „Speditionstraße“, die von der Buslinie 725 und der Straßenbahnlinie 719 bedient wird.

Etwa 500 m westlich des Kreuzungsbereiches Holzstraße / Franziusstraße befindet sich darüber hinaus der Haltepunkt der S-Bahnlinien S 8, S 11 und S 28 im Bereich der Unterführung Holzstraße / Am Kuhtor.

Mit den genannten ÖPNV-Anschlüssen ist der Düsseldorfer Hauptbahnhof in ca. 12 bis 16 Minuten zu erreichen.

## **2. Planungsrecht**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Gewerbegebiet und die Holzstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße dar.

## 2.2 Bebauungspläne

Der seit 2003 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5275/19 - Speditionstraße / Franziskusstraße - setzt innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung ein Gewerbegebiet (GE 10) fest, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind sowie öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich. Der ebenfalls seit 2003 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5275/21 – Speditionstraße 1-3 – setzt einen kleinen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung als öffentliche Verkehrsfläche fest.

## 2.3 Gestaltungssatzungen

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.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise auf diese Satzungen aufgenommen.

## 2.4 Nachrichtliche Übernahmen

### Hochwasserschutz

Die Inhalte des parallel zum Bebauungsplan Nr. 5275/19 durchgeführten Plangenehmigungsverfahrens zum Hochwasserschutz gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz NW (LWG) sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (alter Stand der Gesetzesgrundlagen). Die Plangenehmigung wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf am 7. November 2002 erteilt.

Inhalt der Plangenehmigung ist ein Hochwasserschutzkonzept zum Schutz gegen die fließende Welle. Das Konzept umfasst hochwasserschützende Ausbauhöhen für die Erdgeschossfußböden der Gebäude sowie für eine die schützenswerten Bereiche umgebende Hochwasserschutzlinie. Die Hochwasserschutzlinie verläuft außerhalb des Änderungsbereiches, so dass lediglich die hochwasserschützende Ausbauhöhe für den Erdgeschossfußboden als textliche Festsetzung Nr. 5.1. nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde.

#### Richtfunkstrecken

Die im Änderungsbereich liegenden Richtfunkstrecken mit den entsprechenden Bauhöhenbeschränkungen sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

#### Luftverkehr

Im Plangebiet beginnt die genehmigungspflichtige Höhe für Hindernisse (Bauwerke, aber auch Krane) gemäß § 14 Luftverkehrsgesetz bei 100 m über Grund.

Das Plangebiet befindet sich in einer Schutzzone für zivile Flug-Navigationsanlagen gemäß § 18 a Luftverkehrsgesetz. Für konkrete Bauvorhaben ist vor Erteilung der Baugenehmigung eine Entscheidung des Bundesamtes für Flugsicherung (BAF) einzuholen, dass durch das Bauwerk keine Störung von Navigationsanlagen eintreten kann.

Die Anforderungen sind entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

#### Anlass der Änderung

Das bisherige städtebauliche Konzept im Änderungsbereich sieht vor, dass das geplante Gebäude mit den südlich angrenzenden Gewerbebauten die räumliche sowie abschirmende Fassung der Holzstraße als Haupteinschließung des Wirtschaftshafens und gleichzeitig den südlichen Abschluss des Medienhafens bildet.

Das bisherige Planungsrecht des Baufeldes GE 10 (Bebauungsplan Nr. 5275/19) ist auf Grundlage des Entwurfes „Streamer“ des Büros Bothe, Richter, Teherani aus Hamburg als Ergebnis eines Gutachterverfahrens für das Grundstück Franziusstraße 3 a und b entstanden. Nördlich des Gebäudes sollte eine dreiecksförmige Platzfläche („Platz an der Franziusstraße“) entstehen, der für Fußgänger vorbehalten bleiben sollte. Es war vorgesehen, die geplante Straßenbahntrasse (Verlängerung der Straßenbahntrasse Gladbacher Straße) über diesen Platz zu führen und in die Platzgestaltung zu integrieren. Die Franziusstraße sollte mit getrennten Fahrbahnen nördlich und südlich um den Dreiecksplatz herum verlaufen. Das Platzkonzept war Teil des Freianlagenkonzeptes Speditionstraße / Franziusstraße für den gesamten Medienhafen.

Die gewerblich genutzten Gebäude nördlich und südlich des Änderungsbereiches sind bereits errichtet. Im Änderungsbereich wurde das auf dem bisherigen GE 10 geplante Gebäude bislang nicht umgesetzt. Die Umsetzung einer baulich-räumlichen sowie abschirmenden Fassung entlang der Holzstraße ist jedoch weiterhin städtebaulich erforderlich. Ein neuer Investor möchte im Änderungsbereich ein Bürogebäude mit ergänzenden Nutzungen mit einem anderen architektonischem Konzept entwickeln. Das neue Bauvorhaben „Casa Stupenda“ des Architekten Renzo Piano (Renzo Piano Building Workshop, Paris) besteht aus einer Gruppe von sechs unterschiedlich geformten Gebäudekörpern. Entwurfsidee ist die Bildung einer klaren Raumkante entlang der Holzstraße und einer weichen wellenförmigen Kante zur Franziusstraße. Die Gebäudekörper sollen durch unterschiedliche Höhenentwicklung Dynamik erzeugen. Ein wichtiges Element der Planung ist, die Durchlässigkeit des Gebäudes mittels Durchgängen und gezielten Sichtachsen zu betonen.

Da sich das Baufeld teilweise nach Norden erweitert, führt dies zu einer Verlagerung und einer Reduzierung der bisherigen Platzfläche und damit zu einer veränderten Verkehrsführung sowie einer veränderten Freiraumkonzeption. Die bisher geplante Südfahrbahn der Franziusstraße verläuft nun parallel zur Straßenbahntrasse. Die Lage der Straßenbahntrasse wird durch die Planung nicht verändert. Die veränderte Verkehrsführung der Franziusstraße ist im Zuge des Ausbaus der neuen Straßenbahntrasse bereits umgesetzt worden. Nördlich des Gebäudes entsteht ein großzügiger zur Franziusstraße orientierter Vorplatz.

Um das Bauvorhaben zu ermöglichen wurden die bestehenden Bebauungspläne Nr. 5275/19 - Speditionstraße / Franziusstraße - und Nr. 5275/21 - Speditionstraße 1-3 - geändert.

#### Ziel der Änderung

Das Entwicklungsziel der Weiterentwicklung des Medienhafens als Standort vornehmlich für Unternehmen aus den Branchen Medien, Design, Werbung, Telekommunikation, Kunst, Gastronomie und Freizeit unter Berücksichtigung des bestehenden Wirtschaftshafens mit entsprechendem Industrie- und Gewerbebesatz wird durch die Änderung weiterhin gewährleistet. Die Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, wird im Änderungsbereich wie bisher festgesetzt.

Damit ist die Verträglichkeit mit dem östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet auch weiterhin gesichert ebenso wie mit den übrigen Wohn- und Kerngebietsnutzungen im Bereich Hammer Straße, Gladbacher Straße sowie Kaistraße.

Das bisherige städtebauliche Konzept, dass das geplante Bürogebäude die räumliche und abschirmende Fassung der Holzstraße und gleichzeitig den Abschluss und Auftakt des Medienhafens bildet, wird im Änderungsbereich weiter angehalten. An dem grundsätzlichen, dem Bebauungsplan Nr. 5275/19 Speditionstraße / Franziusstraße zugrunde liegenden Verkehrskonzept einer räumlichen Trennung der Haupteinschließung des Wirtschaftshafens (Holzstraße) von der inneren Erschließung des Medienhafens (Franziusstraße) ändert sich durch die Änderungsplanung ebenfalls nichts. Das Verkehrskonzept ist bereits weitestgehend umgesetzt und die hierfür erforderlichen Straßenflächen werden auch im Änderungsbereich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Das Ziel der Unterbringung einer öffentlichen Tiefgarage im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben bleibt ebenfalls unverändert bestehen.

Durch die neue Gebäudekonzeption sind die überbaubaren Grundstücksflächen und die Straßenbegrenzungslinien von Änderungen betroffen. Höhenfestsetzungen sowie die Lage der Gehrechte für die Allgemeinheit werden an den neuen Entwurf angepasst.

Die Grundzüge des bestehenden Planungsrechtes werden somit durch diese Änderung nicht berührt. Daher erfolgte die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Bau-gesetzbuch (BauGB).

#### **4. Abwägung, Inhalt der Bebauungsplanänderung**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

Im Änderungsbereich bleibt das städtebauliche Ziel, ein Gewerbegebiet mit hochwertigen nicht wesentlich störenden Büro- und Dienstleistungsnutzungen anzusiedeln, unverändert. Die bisherige Festsetzung wird nur insofern klarstellend präzisiert, dass auch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe festgesetzt wird. Es sind somit wie bisher nur mischgebietsverträgliche Gewerbebetrie-be, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Unverändert ist die Zulässigkeit im Gewerbegebiet von Geschäfts-, Büro- und Verwal-tungsgebäuden.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bis zur Grenze der Großflächigkeit wird nicht übernommen, da großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nur unwesentlichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Gewerbegebiet generell nicht zulässig sind und negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche somit nicht zu erwarten sind. Auf Grund des geplanten städtebaulichen und architektonischen Konzeptes wird die Einzelhandelsnutzung auf das Erdgeschoss beschränkt, da nur hier die städtebaulich gewünschte direkte Anbindung zum umgebenden öffentlichen Raum besteht. Zusätzlich sind im ersten Obergeschoss (1.OG) ausnahmsweise Räume von Einzelhandelsbetrieben zulässig, sofern sie Teil eines im Erdgeschoss angesiedelten Betriebes sind und es sich dabei nicht um Verkaufsflächen handelt. Die Ausnahme soll für die geplanten baulich mit dem Erdgeschoss verbundenen Zwischengeschosse (sogenannte „Mezzanin“-Geschosse) eine Einzelhandelsnutzung ermöglichen, so dass dort beispielsweise Sozial- oder Lagerräume untergebracht werden können. Die Verkaufsflächen sollen jedoch auf das Erdgeschoss beschränkt bleiben. Negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen in benachbarten Bereichen sind durch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe wie bisher nicht zu erwarten.

Zulässig sind weiterhin Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, um im Zusammenhang mit den bereits im Medienhafen angesiedelten Gastronomiebetrieben und Freizeiteinrichtungen zur Belebung des Gebietes in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen beizutragen.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke. Städtebauliches Ziel ist es, dass sie sich hinsichtlich ihrer Funktion in den hochwertigen Arbeitsstandort einfügen. Hierbei sollte die Verkehrsbelastung verträglich abgewickelt werden können.

Als Haupteinfahrstraße des Wirtschaftshafens und des Medienhafens wird für die Holzstraße zukünftig eine höhere Verkehrsbelastung erwartet. Für das Gewerbegebiet werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe Begründung Punkt 4.8). Auf Grund der hohen Lärmbelastung werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Änderungsbereich künftig ausgeschlossen.

Wie im B-Plan Nr. 5275/19 bereits festgesetzt, sind weiterhin Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche und kirchliche Zwecke im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung im Änderungsbereich und eine städtebaulich unerwünschte äußere Gestaltung der Baukörper vermieden. Daneben wird auch die gewünschte hohe bauliche Nutzbarkeit der oberirdischen Grundstücke gewährleistet.

Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten sind auch weiterhin im Gewerbegebiet ausgeschlossen, um einen Trading-down Effekt zu verhindern.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie im bisherigen Planungsrecht über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in Metern über NN geregelt. Darüber hinaus wird die maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt.

##### Grundflächenzahl, Geschossfläche

Der Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich wie bisher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 vor. Zusätzlich wird eine maximale Geschossfläche (GF) von 35.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, um die Baumasse entsprechend des architektonischen Konzeptes zu begrenzen.

Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Geschossfläche von 35.000 m<sup>2</sup> ergibt sich eine rechnerische Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 5,9. Damit überschreitet der Bebauungsplan die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen bezüglich der GRZ um 0,2 und bezüglich der GFZ um 3,5. Die GFZ für dieses Baugebiet lag im zuvor gültigen Planungsrecht bei etwa 4,2, im gesamten Bebauungsplan Nr. 5275/19 jedoch bei bis zu 12,6 und damit wesentlich höher als im Änderungsbereich.

Die Überschreitungen der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung sind im zugrunde liegenden Bebauungsplan bereits als verträglich eingestuft worden. Die Überschreitungen sind gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die städtebaulichen Gründe liegen in den Zielen der Stadt Düsseldorf zur Entwicklung des Gebietes als Standort hochwertiger tertiärer Nutzungen, die an die Entwicklung des „Medienhafens“ an der Kaistraße anknüpfen und eine besondere städtebauliche Qualität aufweisen. Die hohe bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes erfolgt auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch, da im Sinne der Innenentwicklung eine Inanspruchnahme an einem peripheren Standort vermieden wird.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den Umrissen der geplanten Bebauung. Hiermit soll eine möglichst kompakte Bauweise, zugleich aber auch ein hoher Freiflächenanteil sichergestellt werden, durch den die Überschreitung der Obergrenzen wieder ausgeglichen werden kann. Als ausgleichender Umstand kommen die öffentlichen Freiflächen unmittelbar nördlich der geplanten Bebauung in Betracht, die attraktiv gestaltet und begrünt werden sollen und als Aufenthaltsbereiche zur Verfügung stehen. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches weitere öffentliche Freiflächen entlang der Hafenbecken mit weiter Sicht über die unverbaubaren Wasserflächen. Hierdurch wird die intensive Ausnutzung des Baugebietes kompensiert.

Um Beeinträchtigungen durch den ruhenden Verkehr zu vermeiden, wird der Stellplatznachweis für die bauliche Nutzung ausschließlich in unterirdischen Garagenanlagen festgesetzt. Daraus resultiert eine vollständige Unterbauung des Grundstückes, so dass bereits deshalb die GRZ von 1,0 erreicht wird.

Trotz der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse, Durchlüftung und Besonnung durch die Einhaltung der Abstandflächen nach Landesbauordnung NRW nicht beeinträchtigt. Insbesondere gegenüber der östlich direkt gegenüber liegenden Wohnbebauung an der Plockstraße führt dies zu keinerlei negativen Auswirkungen und entspricht dem hier zugrunde liegenden Bebauungsplan.

Um einer Überwärmung des Plangebietes vorzubeugen, wird die Begrünung der geplanten Flachdächer und flachgeneigten Dächern festgesetzt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudehöhen sichert wie im zuvor bestehenden Planungsrecht das zugrunde liegende städtebauliche Konzept. Das vorherige Planungsrecht sah eine maximale Gebäudehöhe von 67,0 Metern über NN vor.

In der Änderung werden durch die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe von 65,8 und 69,4 sowie 73,0 Metern über NN abwechselnd von West nach Ost unterschiedliche Höhen der Gebäudekörper ermöglicht. Mit diesen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Wirkung des Gebäudes erzielt wird. Diese Wirkung besteht in der vermittelnden Funktion des neu entstehenden Baukörpers zwischen den nordwestlich und südöstlich benachbarten Hochhäusern und der niedrigeren Bebauung an der Gladbacher Straße / Plockstraße.

Die nordwestlich und südöstlich des Änderungsbereiches bereits entwickelten städtebaulichen Hochpunkte überragen das Gebäude im Änderungsbereich um 23 bis 27 m. Eine ausreichende Besonnung und Belüftung des neu entstehenden Baukörpers war bisher gewährleistet und ist es unverändert. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes im Änderungsbereich sind negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung ebenfalls nicht zu erwarten. Die erforderlichen Abstandflächen werden eingehalten.

Damit die maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird, setzt der Bebauungsplan fest, dass Dachaufbauten in die Gebäudekubatur zu integrieren sind und die maximale Gebäudehöhe nicht überragen dürfen. Ausnahmen hiervon sind nur für Anlagen zur Fassadenreinigung im Ruhezustand (z.B. Kräne und Kranausleger), einzelne Lüftungsröhre und Antennenanlagen sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Damit wird der besonderen städtebaulichen Konzeption und dem Umstand Rechnung getragen, dass die Dachlandschaft des Hafengebietes von vielen Standorten wie z.B. dem Fernsehturm und den benachbarten Hochhäusern gut einzusehen ist.

#### 4.3 Stellplätze

Stellplätze sind nur in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) anzuordnen. Mit dieser Festsetzung soll der öffentliche Bereich vom Fahrverkehr freigehalten und eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum unterstützt werden.

Die für die Anordnung der Tiefgarage (TGa) zulässige Fläche ist in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt wie im zugrunde liegenden Bebauungsplan von Norden von der Franziusstraße aus, um den Verkehrsfluss auf der Holzstraße nicht zu beeinträchtigen. Die Lage der Zufahrtsrampen sind als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

#### 4.4 Höhenlage

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5275/19 besteht ein plangenehmigtes Hochwasserschutzkonzept, das nachrichtlich auch für den Änderungsbereich übernommen wird (siehe auch Begründung Punkt 2.4). Für den Änderungsbereich betrifft dies die Festsetzung der Mindesthöhe für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von 36,70 Meter über NN. Diese Festsetzung ändert sich somit nicht gegenüber dem vorherigen Planungsrecht. Die Festsetzung dient dem Schutz der Gebäude insbesondere vor baulichen und wirtschaftlichen Schäden, falls es zu einer Überflutung der Gebäude bei Hochwasser kommen sollte.

Mit der Festsetzung, dass die Oberkante von Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 135 cm zuzüglich einer Dränschicht unterhalb der Oberkante der jeweils überdeckenden Verkehrsfläche liegen muss, wird sichergestellt, dass eine Baumbepflanzung an jeder Stelle im öffentlichen Straßenraum gewährleistet werden kann. Eine Verminderung der Überdeckung in Teilbereichen ist nur ausnahmsweise und nur mit Genehmigung der Stadt Düsseldorf zulässig.

#### 4.5 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die neu geplante Gebäudekonzeption ändert sich gegenüber dem vorherigen Planungsrecht die Festsetzung der überbaubaren Fläche. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen entlang der Holzstraße, der Franziusstraße und der Plockstraße definiert. Damit lässt sich das architektonische und städtebauliche Konzept umsetzen. Durch die Änderung vergrößert sich die überbaubare Fläche um etwa 600 m<sup>2</sup>. Diese Vergrößerung resultiert aus der Entwurfsidee, durch unterschiedliche geformte Baukörper die bisherige gerade Raumkante auf der nördlichen Seite wellenförmig aufzubrechen. Durch die geplanten Sichtachsen und Durchgänge zwischen den beabsichtigten Baukörpern entsteht im Ergebnis trotz der größeren überbaubaren Flächen eine durchlässigere bauliche Struktur gegenüber dem vorherigen Entwurf, der eine geschlossene Bebauung mit nur einem Durchgang in der Mitte vorsah.

Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile sind möglich. Ausnahmsweise ist an der Südfassade entlang der Holzstraße eine Überschreitung der Baugrenze von bis zu 1,50 m durch auskragende Sonnen- oder Blendschutzbauteile und offene Putzroste zulässig zur Sicherstellung des Sonnen- oder Blendschutzes und Reinigung der dahinterliegenden Fassade.

Ausnahmsweise ist entlang der übrigen Straßenseiten eine Überschreitung der Baugrenze von bis zu 0,80 m durch auskragende Sonnenschutz- oder Blendschutzbauteile zulässig. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen muss die lichte Durchgangshöhe unter auskragenden Bauteilen mindestens 4,50 m betragen um die Nutzbarkeit von Gehwegen und öffentlichen Platzflächen nicht zu beeinträchtigen sowie die Sicherheit insbesondere von Fußgängern zu gewährleisten.

#### 4.6 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr

Mit Ausnahme des Baufeldes sind alle Flächen im Änderungsbereich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Lage der Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage und der geplanten Bushaltestelle an der Franziusstraße sowie die Flächen für Anlieferung an der Holzstraße sind nicht festgesetzt, sondern sind als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen worden und dienen lediglich der Information.

Die für die Anordnung der Tiefgarage (TGa) zulässige Fläche ist in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. In der Tiefgarage sollen auch Stellplätze für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden, entsprechend den bisherigen Zielsetzungen. Darüber hinaus soll hier auch weiterhin der Stellplatzbedarf aus anderen Vorhaben untergebracht werden.

#### Verbot der Ein- und Ausfahrt

Zum reibungslosen Ablauf des fließenden Verkehrs auf der Holzstraße als zukünftige leistungsfähige Hafenerschließung sind wie bisher die Grundstücksbereiche entlang der Holzstraße als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

#### 4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch die Änderung der Gebäudekubatur verändern sich auch die Festsetzungen der Geh- und Fahrrechte gegenüber dem bisherigen Planungsrecht.

Drei der Durchgänge innerhalb des geplanten Gebäudes werden mit Gehrechten für Fußgänger zugunsten der Allgemeinheit gesichert und gewährleisten so die wichtigsten fußläufigen Wegebeziehungen. Die Breite des einzelnen Gehrechtes beträgt mindestens 4,00 m und kann flexibel in den jeweiligen Flächen angeordnet werden.

Die Festsetzung von Gehrechten für Fußgänger und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit am östlichen Rand des Gebäudes dient der Sicherstellung der Zugänglichkeit und Befahrbarkeit der Fuß- und Radwege im Änderungsbereich.

Die nach der öffentlichen Auslegung ergänzte Festsetzung von Gehrechten für Fußgänger zugunsten der Allgemeinheit in einem 0,50 m breiten Streifen eines Teilabschnittes entlang der Holzstraße (G1) dient der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Fahrrad- und Gehweges sowie der vorgelagerten Anlieferungszone für das Gebäude.

Die festgesetzte lichte Höhe im Bereich der Gehrechte von mindestens 4,50 m entspricht den Anforderungen von Durchgängen und Auskragungen im öffentlichen Raum und gewährleistet die Sicherheit der Fußgänger und Fahrradfahrer.

#### 4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

##### Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Der Änderungsbereich ist schon heute durch Straßenverkehrslärm belastet. Die Straßengeräusche werden insbesondere durch den Verkehr auf der Holzstraße verursacht. Der Ausbau der Holzstraße als leistungsfähige Hafenerschließung war ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5275/19 und ist bereits fast vollständig umgesetzt. Der erfolgte Ausbau der Straßenbahntrasse (Verlängerung der Straßenbahntrasse Gladbacher Straße) diente der Verbesserung der Anbindung des Öffentlichen Personennahverkehrs. Unter Beachtung der zukünftigen Situation werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm an der Holzstraße und der Franziusstraße überschritten. Zur Sicherstellung von gesunden Arbeitsverhältnissen werden wie im bestehenden Planungsrecht bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Diese Vorkehrungen sind passive Schallschutzmaßnahmen und ein dauerhafter Ausschluss von Betriebswohnungen im Änderungsbereich. Eine Reduzierung der Schallimmissionen durch aktive Maßnahmen, z.B. einer Lärmschutzwand kommt an dieser Stelle vor allem aufgrund der Barrierewirkung nicht in Frage und stünde einer Weiterführung des urbanen Gefüges entgegen.

Die Festsetzungen der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand November 1989). So sind für Fassaden an den entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen die festgesetzten Schalldämmmaße einzuhalten. Darüber hinaus besteht das Erfordernis einer ausreichenden Belüftung bei geschlossenen Fenstern, wenn Büro- und Unterrichtsräume ausschließlich zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich Lärmpegelbereich V orientiert sind.

Es wird damit dem Erfordernis einer leistungsstarken Hafenerschließung einerseits und einem ordnungsgemäßen Schallschutz andererseits entsprechend Rechnung getragen. Die textlichen Festsetzung Nr. 8.1.2, zweiter Absatz wurde nach der öffentlichen Auslegung aus Gründen der Rechtssicherheit klarstellend modifiziert.

#### Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen schädlichen Umwelteinwirkungen - Tiefgaragenentlüftung

Zur Vermeidung erhöhter Luftemissionen und zusätzlicher Feinstaubbelastungen durch Kfz-Verkehr im Änderungsbereich sind die Tiefgaragen wie im vorherigen Planungsrecht über Dach der aufstehenden Gebäude zu entlüften. Ergänzt wird die Ausnahme, dass abweichende Lüftungsanlagen zulässig sind, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass an eigenen und umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 39. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (39. BImSchV) eingehalten werden.

#### 4.9 Bepflanzung baulicher Anlagen

Um einer Überwärmung des Änderungsbereiches vorzubeugen und die lokalklimatische Situation zu verbessern, wird festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen sind, soweit Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technisch Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Die Gestaltung und Bepflanzung des öffentlichen Raumes wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern im Rahmen der Ausbauplanung geregelt. Um Baumpflanzungen auch oberhalb von unterirdischen Tiefgaragen, die den öffentlichen Straßenraum unterbauen, zu ermöglichen, wird in Verbindung mit der Festsetzung zur Höhenlage (siehe Begründung Punkt 4.4) auch die für Baumpflanzungen erforderliche vollflächige und mindestens 135 cm starke Bodensubstratschicht zuzüglich einer Dränschicht mittels einer Festsetzung gesichert.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus einen Hinweis zur Planung, Ausführung und Pflege von Dach- und Tiefgaragenbegrünungen.

#### 4.10 Gestaltung baulicher Anlagen

Im Baugebiet sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° Grad zulässig, um einen baulichen Zusammenhang mit den bereits entwickelten Bereichen des Medienhafens zu erreichen.

Darüber hinaus wird auf die bestehenden Gestaltungssatzungen („Werbeanlagensatzung Medienhafen“ und „Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über den Umgang mit gestalterischem Licht“) hingewiesen (siehe auch Begründung Punkt 2.3).

#### 4.11 Kennzeichnungen

##### 4.11.1 Hochwasserschutz

Die im Bebauungsplan Nr. 5275/19 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 gekennzeichnete Fläche wird für den Änderungsbereich unverändert übernommen ebenso wie der Hinweis auf die erforderlichen baulichen Sicherungsmaßnahmen. Eine Anpassung der Kennzeichnung erfolgt lediglich hinsichtlich der aktuellen Rechtgrundlagen, so dass statt des Bemessungshochwasserstandes BHW '77 auf die aktuell maßgebliche Wasserspiegellage des Bemessungshochwassers 2004 (BHQ<sub>2004</sub>) abgestellt wird. Darüber hinaus wird die Bezugshöhe an die niedrigste Höhe innerhalb der gekennzeichneten Fläche angepasst.

Tatsächlich ist der im Rahmen der Plangenehmigung (siehe Begründung Punkt 2.4) vorgesehene umgebende Hochwasserschutz bereits weitgehend hergestellt. Nach vollständiger Fertigstellung ist der Änderungsbereich bis zum Bemessungshochwasserstand vor Überflutung geschützt.

##### 4.11.2 Altstandorte und Altablagerungen

Im Änderungsbereich sind gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Düsseldorf mit hohem und mittlerem Gefährdungspotential bekannt. Es muss von einer flächendeckenden Belastung des Bodens ausgegangen werden. Im Änderungsbereich wurde mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen, so dass mit dem Vorhandensein von Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen gerechnet werden muss. In der Planzeichnung wird daher der Änderungsbereich komplett gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Es ist mit erhöhten Aufwendungen bei bautechnisch bedingtem Bodenaushub zu rechnen, da größtenteils kein gewachsener Boden vorliegt.

Im Vorfeld von konkreten Baumaßnahmen müssen daher alllastenorientierte Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.

Derzeit sind der Stadt Düsseldorf, Umweltamt keine Bodenverunreinigungen bekannt, die generell einer Überplanung entgegenstehen würden.

#### 4.12 Hinweise

##### 4.12.1 Archäologische Bodenfunde

Nach aktuellen Erkenntnissen ist bei tiefgreifenden Erdbewegungen im Planbereich mit größeren archäologischen Bodenfunden wie etwa Holzpalisaden oder teilbearbeiteten Baumstämmen aus der Zeit um 700 n. Chr. zu rechnen. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen: Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

##### 4.12.2 Grundwasserpegel

Der Grundwasserstand im Änderungsbereich korrespondiert unmittelbar mit den Pegelständen des Rheins und schwankt zwischen 26,00 und 33,50 m über NN. Bei einer angenommenen mittleren Geländehöhe von ca. 37,00 m ü. NN für den Änderungsbereich entspricht dies einem mittleren Grundwasserflurabstand zwischen 11,00 und 3,50 m. Dies erfordert besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen drückendes Grundwasser. Diese müssen jedoch derart gestaltet sein, dass es zu keiner Verschlechterung der Grundwasserströmungsverhältnisse kommt.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan übernommen.

##### 4.12.3 Immissionssituation

Der im Bebauungsplan Nr. 5275/19 aufgenommene Hinweis auf die Nachbarschaft zum Wirtschaftshafen und der daraus resultierenden Vorbelastung durch Geruch und Lärm wird aus Vorsorgegründen auch für den Änderungsbereich übernommen. Gesunde Arbeitsverhältnisse waren und sind gegeben.

##### 4.12.4 Weitere Hinweise

Weitere Hinweise sind zum Thema Kampfmittelfunde sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünung aufgenommen.

## 5. Umweltbelange

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf betroffene Umweltbelange benannt und deren Umgang im Bebauungsplan beschrieben.

### Immissionsschutz

Das Plangebiet wird zukünftig maßgeblich durch den Straßenverkehrslärm der Holz- und der Plockstraße sowie durch die Franziusstraße und die geplante Straßenbahntrasse belastet. Die Beurteilungspegel liegen laut schalltechnischen Gutachten am südlichen Plangebietsrand bei bis zu 75 dB(A) tags und bei bis zu 63 dB(A) nachts und am nördlichen Plangebietsrand bei bis zu 69 dB(A) tags und bei bis zu 56 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) / 55 tags werden somit nur im Inneren des Plangebietes knapp eingehalten, sonst jedoch zum Teil erheblich überschritten. Um Konflikte mit einer empfindlicheren Wohnnutzung zu vermeiden, werden Betriebswohnungen im Änderungsbereich von vornherein ausgeschlossen.

Aus o. g. Gründen resultierend werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verschiedene textliche Festsetzungen zur Gewährleistung eines angemessenen Schallschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen. Im vorherigen Planungsrecht waren bereits Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen worden. Die Stellung und Orientierung des zukünftigen Baukörpers zur besonders belasteten Hafenerschließung Holzstraße ändert sich gegenüber der bisherigen Planung nicht. Die Maßnahmen werden in der Bebauungsplanänderung an die neue Gebäudekonzeption angepasst.

Die im Norden des Plangebietes vorgesehenen Tiefgaragenein- und Ausfahrten sind im Bauantragsverfahren schalltechnisch näher zu betrachten. Im Baugenehmigungsverfahren können dann auch Auflagen hinsichtlich des Schallschutzes formuliert werden.

Aufgrund der insgesamt hohen Lärmbelastung werden Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal für den gesamten Änderungsbereich künftig ausgeschlossen.

### Störfallbetriebsbereiche

Bei raumbedeutsamen Planungen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des Artikels 12 der Seveso-II-Richtlinie im Umfeld von Störfall-Betriebsbereichen sind „angemessene Abstände“ einzuhalten. Als schutzbedürftig werden in diesem Zusammenhang insbesondere Wohnen, öffentlich genutzte Gebäude, Gebäude mit großem Publikumsverkehr oder wichtige Verkehrswege angesehen.

Um „angemessene Abstände“ im Abwägungsprozess der Bauleitplanung berücksichtigen zu können, hat die TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG im Auftrag des Umweltamtes alle „angemessenen Abstände“ von Störfall-Betriebsbereichen in Düsseldorf im Sinne der Seveso-II-Richtlinie und der Störfallverordnung ermittelt.

Die ermittelten, angemessenen Abstände sind Ergebnisse einer Rechenvorschrift, die auf einer Konvention beruht. Diese Ergebnisse beschreiben auf Basis eines „Dennoch-Störfalls“ keinen konkreten realen, sondern einen fiktiven Fall, der das Versagen von vorhandenen Schutzmaßnahmen unterstellt.

Im Düsseldorfer Hafen befindet sich der Störfallbetriebsbereich der Düsseldorfer Container Hafen GmbH (DCH). Die Ermittlung des „angemessenen Abstandes“ nach Leitfaden KAS-18<sup>1</sup> trägt der tatsächlichen betrieblichen Situation der DCH jedoch nur ungenügend Rechnung. Der Gutachter hat deshalb plausible, den Leitfaden ergänzende Hilfsannahmen formuliert und daraus einen „im Wortsinne angemessenen Abstand“ von 900 m errechnet. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat hierzu eine Plausibilitätsprüfung vorgenommen und kam zu dem Ergebnis, dass diese Berechnung auf plausiblen Hilfsannahmen beruht.

Der nächstgelegene Punkt des Änderungsbereiches liegt in einer Entfernung von rund 850 m zum Störfall-Betriebsbereich der DCH. Somit unterschreitet der westliche Randbereich des Plangebietes den oben genannten angemessenen Abstand zum Störfall-Betriebsbereich um maximal 50 Meter. Etwa die Hälfte der innerhalb des angemessenen Abstandes liegenden Plangebietsteilfläche ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

---

<sup>1</sup> Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden – Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG

Der Änderungsbereich liegt an einer zentralen Stelle des Medienhafens. Der Medienhafen insgesamt ist geprägt von zahlreichen publikumsintensiven Nutzungen, die auch im direkten Umfeld des Änderungsbereiches bereits seit längerem bestehen (z.B. Hotels, Gastronomie, Veranstaltungsorte, Kino, öffentliche Parkplätze) und zieht aufgrund dieser Nutzungen, der attraktiven Lage am Wasser sowie zahlreicher Veranstaltungen (z.B. Drachenbootregatta, Triathlon) eine Vielzahl an Besuchern an. Wesentliche Straßen- und Wegebeziehungen verlaufen durch den Änderungsteilbereich, der den angemessenen Abstand unterschreitet, d.h. die Holzstraße als Hauptzufahrt des Medienhafens von Süden sowie des Wirtschaftshafens, die Franziusstraße, die der inneren Erschließung des Medienhafens dient, die Einmündung zur Halbinsel Speditionstraße, die südliche Anbindung des Medienhafens mit Straßenbahn und Bus sowie die Rad- und Fußwegeverbindung. Die öffentlichen Verkehrsflächen des Änderungsbereiches, die den angemessenen Abstand unterschreiten, sind bereits weitestgehend hergestellt; die durch den Änderungsbereich verlaufende Straßenbahntrasse mit der Haltestelle Speditionstraße (nördlich des geplanten Vorhabens) ist bereits in Betrieb.

Die Schutzwürdigkeit des Gebietes wird nicht erhöht, da die bisherige Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet für das Baugebiet bestehen bleibt. Geplant ist wie bisher ein Bürogebäude mit Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss. Auch ist vor dem Hintergrund des im Umfeld bereits vorhandenen intensiven Publikumsverkehrs im Zusammenhang mit der zentralen verkehrlichen Lage des Änderungsbereiches keine relevante Verdichtung der schutzwürdigen Nutzungen erkennbar. Gegenüber den im Umfeld bereits vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen, die über die Verkehrsflächen des Änderungsbereiches erreicht werden, sind die möglicherweise entstehenden neuen Nutzungen im Bereich der untergeordneten Baugebietsteilfläche, die den angemessenen Abstand unterschreitet, so unwesentlich, dass daraus insgesamt keine signifikante Erhöhung des bereits bestehenden Publikumsverkehrs in diesem Bereich zu erwarten ist.

Mit diesem Vorhaben soll die bereits im Umfeld vorhandene Struktur vervollständigt werden, d.h. lediglich ein Lückenschluss zur baulich-räumlichen sowie abschirmenden Fassung der Hafenerschließungsstraße (Holzstraße) und als Abschluss des Medienhafens von Süden erfolgen. Die derzeit unbefriedigende und störende städtebauliche Bestandssituation kann mit der Realisierung des Vorhabens beseitigt werden. Für die Umsetzung entsprechend des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes besteht daher ein besonderes öffentliches Interesse.

Darüber hinaus ist der Änderungsbereich entsprechend der beschriebenen zentralen verkehrlichen Lage sehr gut zugänglich, so dass bei einem potenziellen Störfall eine schnelle Räumung sowohl in südöstliche als auch nordöstliche Richtung möglich ist. Die im Änderungsbereich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht festgesetzte durchlässigere Gebäudestruktur führt zudem zu einer Verbesserung der Fluchtwegesituation. Die Unterschreitung des angemessenen Abstandes in einem untergeordneten Teilbereich des Änderungsgebietes ist daher vertretbar.

Im Änderungsbereich selbst ist durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ausschließlich die Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe beabsichtigt, das grundsätzlich auch in einem Mischgebiet verträglich ist. Lagerhäuser und Lagerplätze sind im Bebauungsplan ausgeschlossen. In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren etwaiger Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung (Baugenehmigungsverfahren, immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren) sind die im Änderungsbereich selbst zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Nutzungen mit Publikumsverkehr wie Einzelhandel oder Gastronomie) sowie die in der Umgebung bereits vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzung an der Gladbacher Straße und in Hamm, Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr im angrenzenden Kerngebiet, Büros sowie die Hafenerschließungsstraße, die Franziusstraße und die Straßenbahntrasse als wichtige Verkehrswege zu berücksichtigen. Die abschließende Prüfung kann daher im Änderungsbereich den nachfolgenden Genehmigungsverfahren überlassen werden und bedarf keiner abschließenden Regelung im Bebauungsplan.

#### Boden

Im Änderungsbereich befinden sich versiegelte Verkehrsflächen und ehemalige gewerblich und industriell genutzte zu 90 % versiegelte Hafengebiete, die von baulichen Anlagen freigeräumt wurden (Ausschachtung von ca. 1,5 m Tiefe) und seitdem als unversiegelte Bereiche brach liegen. Es hat sich eine jüngere Ruderalvegetation mit Jungwuchs aus Weiden, Birken, Pappeln und Robinien entwickelt. Die Ausweisung als GEE-Gebiet auf der Brachfläche ist nicht als Neuversiegelung zu bewerten, sondern dem ursprünglichen, stark versiegelten Zustand als Hafengebiet gegenüber zu stellen. Die bauliche Dichte und der Versiegelungsgrad liegen bei der Gegenüberstellung von altem und geplantem Baurecht auf einem vergleichbar hohen Niveau. Da sich die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem zuvor bestehenden Planungsrecht nicht ändert und keine stärkeren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, entfällt die Ausgleichspflicht und es ist weiterhin keine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Änderungen gegenüber dem zuvor gültigen Planungsrecht erfolgen zwar beim Maß der baulichen Nutzung, da sich die Höhe des zukünftigen Gebäudes etwas vergrößert. Die Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete wurden bereits durch die zuvor gültigen Festsetzungen deutlich überschritten. Da der vorhandene Versiegelungsgrad der Flächen durch das Plangebiet nicht erhöht wurde, wurde dies in Verbindung mit Maßnahmen wie der Festsetzung von Gründächern und der Gesamtkonzeption für die Begrünung der Freiflächen im Hafen als verträglich angesehen. Dies wird für die Änderung auch weiterhin so festgesetzt und angehalten.

Das besondere städtebauliche Konzept bedingt schon in der bisherigen Fassung ein qualitatives und quantitatives Grünflächendefizit. Grünflächen mit Baumpflanzungen können nur in untergeordneten Verhältnissen auf Sonderstandorten (Tiefgaragen) erfolgen.

Durch die Festsetzung der mindestens extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern wird negativen Folgen der sommerlichen Überwärmung entgegengewirkt. Diese Festsetzung wird in die Änderung übernommen. Darüber hinaus wird im Änderungsbereich eine Mindestüberdeckung von 135 cm zuzüglich einer Dränschicht unterhalb der Oberkante der jeweils überdeckenden Verkehrsfläche festgesetzt, um Baumpflanzungen auf Tiefgaragen zu ermöglichen.

#### Altablagerungen und Altstandorte

Im 500 m Radius um den Änderungsbereich befindet sich die Altablagerung 159. Bodenluftuntersuchungen ergaben keine bebauungsplanrelevanten Auffälligkeiten. Beeinträchtigungen auf die Planfläche durch Gasmigration sind nicht zu besorgen.

Der Bereich der Halbinsel Speditionsstraße befindet sich auf der Altablagerung 49, die durch die Anschüttung des Hafengeländes entstanden ist. Die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt im Mittel zwischen 3 und 5 m. Bodenuntersuchungen im Bereich zwischen Franziusstraße und Bahnanlagen zeigen auch hier Auffüllungen. Die Mächtigkeiten hier betragen im Mittel zwischen 1 und 2 m vereinzelt bis 5 m unter GOK (Geländeoberkante). Die aufgeschütteten Bodenmaterialien beider Bereiche bestehen aus Bodenaushub mit Ziegelbruch und Bauschutt, untergeordnet werden Schlacken angetroffen. Vereinzelt muss mit Aschebeimengungen gerechnet werden. Die analytische Überprüfung der Bodenproben ist im Wesentlichen unauffällig. Im Bereich zwischen Franziusstraße und Bahnanlagen wurden vereinzelt erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Es ist daher bei künftigen Baumaßnahmen mit belastetem Aushubmaterial zu rechnen, welches ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Die hierzu notwendigen Regelungen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Von der Planung können keine Gebäude nutzende Arten wie der Turmfalke sowie Fledermäuse betroffen sein. Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage zwischen hohen Gebäuden und der bisher nur gering bewachsenen Brachfläche für Fledermäuse als Jagdhabitat eher ungeeignet.

Negative Auswirkungen der Planung auf die Belange des Biotop- und Artenschutzes können somit weitgehend ausgeschlossen werden.

#### Freiraum und Erholung

Das Verhältnis zwischen öffentlich nutzbaren Freiflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen bleibt durch die Änderung in etwa gleich. Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen schafft nutzbare Freiflächen ohne die störenden Einschränkungen durch PKW-Verkehr und damit eine hohe Aufenthaltsqualität.

Das geplante architektonische Konzept aus sechs unterschiedlich geformten Gebäudekörpern schafft eine Durchlässigkeit der Bebauung mittels Durchgängen und betont Sichtachsen.

Gegenüber dem zuvor bestehendem Bebauungsplan ergeben sich keine negativen Konsequenzen für die Freiraum- und Aufenthaltsqualität.

#### Orts- und Landschaftsbild

Die städtebauliche Grundstruktur bleibt im Prinzip gegenüber dem vorherigen Recht erhalten. Durch die Stellung der Gebäudekörper mit einer weichen wellenförmigen Kante zur Franziusstraße und der unterschiedlichen Höhenentwicklung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die intensive Begrünung der Platzfläche und der Verkehrsflächen mit Bäumen schafft Maßstäblichkeit und prägt zukünftig den öffentlichen Freiraum.

#### Wasser

Das Grundwasser im Änderungsbereich liegt am Rand zur Chrom-Fahne Südring. Bei baulichen Eingriffen in das Grundwasser ist gutachterlich nachzuweisen bzw. durch zusätzliche Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner Verlagerung der Verunreinigungsfahne in bisher nicht oder weniger belastete Bereiche kommt. Die Chromkonzentrationen bewegen sich zwischen 10 und 20 µg/l (Pegel 15769). Da die Grundwasserverunreinigung seit November 2002 saniert wird, ist in Zukunft eine Verringerung der Chrombelastung zu erwarten.

Daneben ist das Grundwasser durch die landwirtschaftliche Nutzung in Hamm geprägt. So liegen für den gesamten Messzeitraum im Umfeld Nitratkonzentrationen von im Mittel 94 mg/l vor, seit 2007 im Mittel noch 64 mg/l. Der direkt im Änderungsbereich liegende Pegel 00519 weist eine vergleichbare Abnahme der Nitratkonzentrationen auf, nicht jedoch der westlich gelegene Pegel 00899. Bei zukünftigen Bauwasserhaltungen ergeben sich daher erhöhte Anforderungen an die Abreinigung des geförderten Grundwassers. Darüber hinaus treten gelegentlich Spuren von Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmittel (PBSM) im Grundwasser auf.

Das Plangebiet ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die abwassertechnische Erschließung ist dadurch gesichert.

Nördlich der durch den Bebauungsplan betroffenen Fläche liegt der Düsseldorfer Hafen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Rheinnähe. Die Fläche des Bebauungsplans liegt nicht in einem durch Verordnung vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung benötigt werden. Durch Rechtsverordnung werden innerhalb von Risikogebieten mindestens die Gebiete festgesetzt, bei denen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) zu erwarten ist (§ 76 Abs. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten die gesamte Fläche des Bebauungsplans bei einem Extremereignis am Rhein (1000-jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit) überflutet werden würde.

Gesetzliche Restriktionen bezüglich der Bebaubarkeit ergeben sich aus dem vorgenannten Szenario nicht. Dieser Hinweis dient der Information über mögliche Hochwassergefahren und vor zu erwartendem Hochwasser der Betroffenen in diesem Gebiet (§ 79 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

#### Luft

Die städtebauliche Situation im Änderungsbereich hat sich gegenüber dem zuvor gültigen Planungsrecht nicht geändert.

Die Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf das bodennahe Windfeld im Nahbereich des geplanten Gebäudes sollte im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren im Rahmen eines windklimatischen Gutachtens (z.B. mit Hilfe eines geeigneten Simulationsmodells) beschrieben und beurteilt werden.

#### Verkehr

Durch die Vergrößerung der möglichen Geschossfläche erhöht sich auch die Anzahl der möglichen Arbeitsplätze und der daraus resultierenden Fahrbewegungen. Die Schaffung eines Flächenpotenzials für ca. 700 Arbeitsplätze (bisheriges Potenzial ca. 570) im Änderungsbereich führt zu einer Erhöhung des Individualverkehrs im Vergleich zur bisherigen Situation.

Durch die weitestgehende Umsetzung des Verkehrskonzeptes wurden der Schwerlastverkehr des Wirtschaftshafens und der Individualverkehr des Medienhafens und des Änderungsbereiches getrennt. Durch die getroffenen Festsetzungen wird der öffentliche Raum von parkenden Fahrzeugen freigehalten und steht einer hochwertigen Freiraumgestaltung zur Verfügung, da der ruhende Verkehr ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht wird. Im Zuge der abschließenden Umsetzung des Verkehrskonzeptes werden das Fuß- und Radwegenetz im südlichen Medienhafen vollständig ausgebaut und damit verbessert.

Die Anbindung des Änderungsbereiches für den nicht motorisierten Individualverkehr ist durch die bereits ausgebaute neue Straßenbahntrasse mit Haltestelle an der Franziskusstraße erheblich verbessert worden und entlastet zukünftig den Änderungsbereich. Die Größenordnung der geplanten Tiefgarage wurde im Verkehrskonzept bereits zugrunde gelegt. Die verkehrliche Erschließung ist daher gesichert.

Insgesamt führt die geänderte Planung zu keinen relevanten Umweltauswirkungen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht.

#### 6. Kosten für die Gemeinde

Die Finanzierung der noch nicht abschließend hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen im Änderungsbereich ist bereits im Rahmen des zuvor bestehenden Planungsrechtes berücksichtigt worden. Erforderliche Änderungen der Kanäle und Versorgungsleitungen und dadurch entstehende Kosten werden durch den Investor getragen. Dementsprechend entstehen für die Gemeinde keine Kosten durch die Änderung.

Zum Beschluss des Rates  
der Landeshauptstadt  
Düsseldorf vom 18.09.2014

61/12-B-031010

Düsseldorf, 20.10.2014

Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
im Auftrag

