

Begründung unterirdischer Bauwerke
 Auf Tiefgaragedecken oder unterirdischen Gebäudeteilen, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut werden, ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 50 cm starken Bodenschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Tiefgaragen.
 Für Pflanzungen von Bäumen II. Ordnung ist die Stärke der Bodenschicht auf mindestens 130 cm zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.

Das Begrünungssubstrat für die Begrünung unterirdischer Bauwerke ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der FL-Richtlinie vorzusehen (siehe Punkt III. Hinweise, Dach- und Tiefgaragenbegrünung).

Baumpflanzungen
 1. Innerhalb der nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen des Sondergebietes Rheinturm (SO1) sind mindestens 7 Laubbäume I. Ordnung und 1 m Höhe zu pflanzen.

Grünordnungsplan
 Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Gestaltung und die Bepflanzung konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein qualifiziertes Fachbüro mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

Dach- und Tiefgaragenbegrünung
 Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachüberdeckung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn).

Baumpflanzungen
 Die Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

Die Baumpflanzungen sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags eingereichten Fassungen der „FLL-Baumpflanzungsrichtlinien - Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege sowie Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumverbreiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn).

Überflutunggefährdung bei Starkregenereignissen
 In Teilbereichen des Plangebiets können bei Extremregenereignissen hohe Wasserstände erreicht werden. Einzelheiten dazu können der Belastungskarte Starkregen der Landeshauptstadt Düsseldorf entnommen werden (abrufbar unter: https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Am119/umweltam/klimaschutz/pdf/klimaangepasst/belastungskarte_starkregen.pdf). Bei einer Planung in diesen Bereichen sind wasserwirtschaftliche Fachgutachten (Überflutungsbetrachtung) zu erstellen.

Für besonders gefährdete Bereiche sollen frühzeitig entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden. Hierzu zählen insbesondere: Türöffnungen und bodentiefe Fenster, Treppengänge in den Untergeschossen, Kellerfenster, Lichtschächte, Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, ggffs. muss das Gelände insgesamt oder in Teilen angehoben werden.

Bauwasserhaltung
 Das Plangebiet liegt im Bereich einer großflächigen Grundwasserunterreinigung mit Chromat, vorliegend als Chrom* sowie mit per- und polyfluorierten Alkylsubstanzen (PFAS).

Von der Grundwasserunterreinigung geht keine unmittelbare Gefährdung aus, sofern in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen keine Grundwasserentnahme stattfindet. Bei einem Eingriff in den Grundwasserkörper ist sicherzustellen, dass keine horizontale oder vertikale Verlagerung der Verunreinigung erfolgt. Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen oder sonstigen Grundwasserentnahmen sind gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit den Grundwasserunterreinigungen erforderlich.

Luftreinhaltplan und Umweltzone
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhaltplans und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

Feste Brennstoffe
 Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumbefeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorf Festbrennstoffverordnung - FBSVO in der derzeit gültigen Fassung).

Denkmalschutz
 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Erdbebengefährdung
 Das Plangebiet liegt in der Stadt Düsseldorf, überwiegend Gemarkung Hamm und ist der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Eine Teilfläche im südlichen Plangebiet liegt in der Gemarkung Neustadt und ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Bodenmaterialien
 Bodenmaterialien, die bei den geplanten Baumaßnahmen ausgehoben werden, unterliegen den abfallrechtlichen Regelungen. Ausgenommen davon ist natürliches Bodenmaterial ohne Fremdbeimengungen, das in seinem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem es ausgehoben wurde, zu Bauzwecken wiederverwertet werden soll (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 und § 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) i. V. m. § 2 Nr. 6 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)). Weitere abfallrechtliche Anforderungen werden in den entsprechenden Bauantragsverfahren verbindlich geregelt.

Abbruchmaterialien
 Der Umgang mit mineralischen Gemischen aus Rückbau- oder Abbruchmaßnahmen im Plangebiet unterliegt den abfallrechtlichen Regelungen. Im Fall der Lagerung, Behandlung, Aufbereitung oder des Einbaus dieser Gemische sind immissionschutz-, abfall- und wasserrechtliche Anforderungen zu beachten, die in eigenständigen Verfahren verbindlich geregelt werden.

Einsichtnahme in Normen und weitere technische Regelwerke
 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren technischen Regelwerke können zusammen mit dem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Düsseldorf, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

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 abgelöst. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 5375/68.

Artenschutz
 Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten:
 Um ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG hinsichtlich vorkommender Brutvögel zu vermeiden, sind sämtliche Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölz- oder Gehölzstrukturen außerhalb der allgemeinen Vogelzeitzeit, d.h. im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen. Der Baumbestand ist vor der Fällung auch in den Wintermonaten abschließend auf Strukturen (Höhlen, Nischen, Spalten etc.) zu untersuchen, die ein Habitatpotenzial für Brutvögel und Säugetiere aufweisen. Sollten Stamm- oder Asthöhlen festgestellt werden, sind diese auf Besatz, bspw. durch winterschlafende Säugetiere, mit geeigneten Mitteln (Endoskopkamera, ggf. Klettergerät) zu überprüfen und ggf. zu verschließen. Die Anzahl und Art der vorgefundenen Strukturen ist zu dokumentieren. Der Beginn der Rodungsarbeiten ist der UNB anzuzugeben.

Ökologische Baubegleitung der Abriss- bzw. Umbauarbeiten:
 Die Tiefgarage und die Fassaden des Landtags sind vor möglichen Umbaumaßnahmen auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, ebenso das Hafenanstehäuschen vor Abriss bzw. Abtrag. Günstigstenfalls sollten die Gebäude zwischen Ende Oktober und Ende Februar umgebaut bzw. abgebrochen werden. Eine ökologische Baubegleitung der Umbauarbeiten durch eine fachkundige Person ist in jedem Fall erforderlich. Beim Nachweis von Fledermausquartieren während der Abriss- und Umbauarbeiten ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

Kontrolle des Rheinturms auf Bruten des Wanderfalke:
 Sollten Abriss- oder Baumaßnahmen im Frühjahr begonnen werden, ist vorab der Rheinturm auf eine Brut des Wanderfalke zu untersuchen. Beim Nachweis einer Brut ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

Beleuchtung in der Bauphase:
 Die Beleuchtung der Baustellen hat aus Rücksicht auf die lokale Fauna nur auf die zu beleuchtenden Arbeitsflächen zu erfolgen. Ein Abstrahlen in die Horizontale ist - wo immer möglich - zu vermeiden. Es sind geeignete Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 K zu verwenden. Generell sind Bauarbeiten nach Einbruch der Dunkelheit auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken.

Artenschutzkonforme Außenbeleuchtung
 Zur Gewährleistung einer artenschutzverträglichen Außenbeleuchtung ist innerhalb von 2 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung ein kurzes artenschutzgerechtes Beleuchtungskonzept zur Abstimmung und Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Für die Konzepterstellung ist zu beachten:
 - Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig.
 - Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.
 - Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
 - Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.
 - Die Lichtquellen sind nachts ab 1 Uhr abzuschalten oder bewegungsabhängig zu betreiben. Abweichungen sind im Rahmen des Konzepts mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Im Beleuchtungskonzept sind die technischen Daten zu Leuchtmitteln und Leuchten sowie deren vorgesehenen Standorte darzustellen.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)
 Das in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnete Gebiet befindet sich innerhalb des durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Die entsprechenden Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes gemäß § 78 sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserisrikkokarten unter <http://www.flussgebiete.nrw.de> verwiesen.

Innerhalb der nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen des Sondergebietes Landtag (SO2) sind mindestens 55 Laubbäume II. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Grundstücksbegrünung
 Innerhalb des Sondergebietes SO2 sind in der Summe mindestens 3.100 m² mit einer strukturreichen Mischvegetation aus z.B. Bäumen III. Ordnung, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasenflächen zu begrünen.

Pflege und Erhalt
 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Verluste und Ausfälle jeglicher Art sind zu ersetzen.

Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)
 Anschlüsse von Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind mit einer Höhe von mindestens 36,75 m ü. NHN herzustellen.

Kenzeichnungen
 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagern der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altablagern mit der Kataster-Nummer 49 sowie die Altstandorte mit der Kataster-Nummern 7507, 10101 und 10102.

Die betroffenen Flächen sind gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB durch Kreuzschraffur (X X X X) gekennzeichnet.

Hinweise
Niederschlagswasserbeseitigung
 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird zurückgehalten und zur Bewässerung verwendet. Niederschlagswasser, das die Speicherkapazitäten der Rückhaltung übersteigt, belastetes Niederschlagswasser der Stromstraße wird der öffentlichen Mischwasserkanalisation zugeleitet.

Schmutzwasserbeseitigung
 Schmutzwasser wird der öffentlichen Mischwasserkanalisation zugeleitet.

Standorte für Transformatoren
 Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

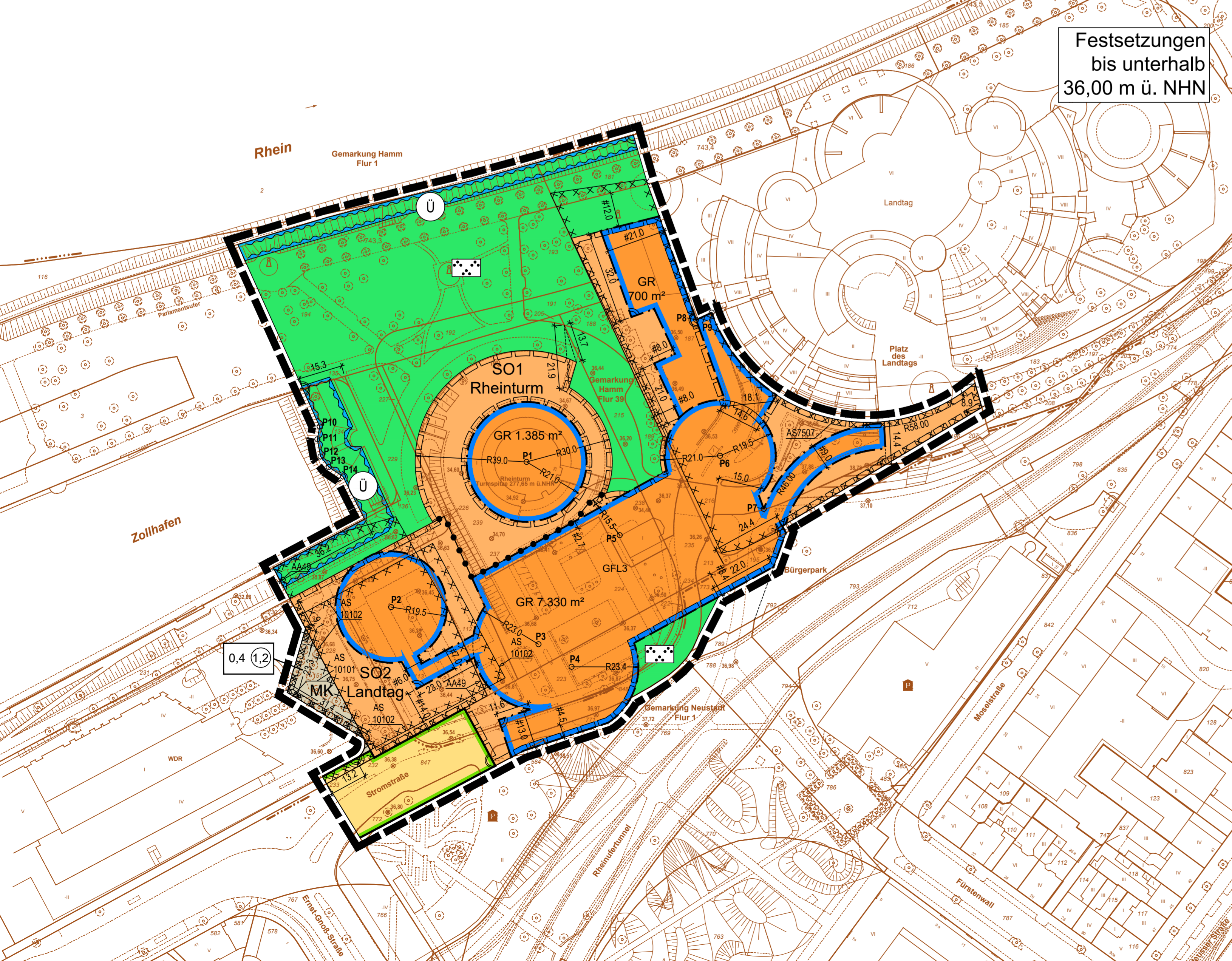
Löschwasserversorgung
 Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

Kampfmittel
 Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Festsetzungen ab einschließlich 42,80 m ü. NHN



Festsetzungen bis unterhalb 36,00 m ü. NHN



Festsetzungen ab einschließlich 36,00 m ü. NHN und bis unterhalb 42,80 m ü. NHN

