

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 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 2321, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle (Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf) bereit gehalten.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung – Kerngebiet mit den Teilgebieten MK 1, MK 2, MK 3 und MK-UG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB; § 1 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 7 BauNVO)

Das Kerngebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Betriebsteile und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in die Teilgebiete MK 1, MK 2, MK 3 und MK-UG gegliedert.

Zulässig in allen Teilgebieten sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur in den 1. Untergeschossen, in den Erdgeschossen, sowie in den 1. und 2. Obergeschossen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Im Teilgebiet MK 1 sind darüber hinaus zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausschließlich oberhalb des 2. Obergeschosses.

Unzulässig sind:

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarstellungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und

Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem oder Gewalt verherrlichendem Charakter ausgerichtet ist,

- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,
- Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung handelt,
- Tankstellen, auch solche im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4, und Nr. 11 BauGB)

2.1 Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.

2.2 Oberirdische Zu- und Abfahrten in die Tiefgaragen sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 24 und Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNVO, § 2 Abs. 5 und § 86 BauO NRW)

3.1 Staffelgeschosse

In allen Teilgebieten des Kerngebietes ist ein gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) unzulässig.

3.2 Gebäudehöhe (GH)

Die Gebäudehöhe bestimmt die maximale Höhe der Bebauung, einschließlich der Bauteile, die zur Aufnahme der jeweiligen Fassaden- oder Dachbegrünung dienen.

Im Teilgebiet MK 1 innerhalb der Fläche, die von den Gebäudehöhenpunkten GHmax(1), GHmax(2) und GHmax(4) begrenzt ist, muss die maximale Gebäudehöhe an jeder Stelle jeweils unterhalb einer durch diese Punkte bestimmten Ebene verbleiben.

Im Teilgebiet MK 1 innerhalb der Fläche, die von den Gebäudehöhenpunkten GHmax(2), GHmax(3) und GHmax(4) begrenzt ist, muss die maximale Gebäudehöhe an jeder Stelle jeweils unterhalb einer durch diese Punkte bestimmten Ebene verbleiben.

Im Teilgebiet MK 1 innerhalb der Fläche, die durch „GHmax unterhalb Linie GHmax(1)-GHmax(4)“ in der Höhe bestimmt ist, muss die maximale Gebäudehöhe entlang der Baugrenze zwischen den Punkten GHmax(1) und GHmax(4) in jedem Punkt unterhalb einer durch diese Punkte bestimmten Linie verbleiben.

Im Teilgebiet MK 1 innerhalb der Fläche, die durch „GHmax unterhalb Linie GHmax(3)-GHmax(4)“ in der Höhe bestimmt ist, muss die maximale Gebäudehöhe entlang der Baugrenze zwischen den Punkten GHmax(3) und GHmax(4) in jedem Punkt unterhalb einer durch diese Punkte bestimmten Linie verbleiben.

Im Teilgebiet MK 2 darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch notwendige Absturzsicherungen um bis zu 1,10 m überschritten werden.

3.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten und sonstige Aufbauten sind in den Teilgebieten MK 2, MK 3 und MK-UG des Kerngebietes generell unzulässig.

Im Teilgebiet MK 1 können technische Aufbauten ausnahmsweise zugelassen werden. Sie dürfen eine Höhe von 2,50 m oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe an der jeweiligen Stelle im Bereich der Dachfläche, die mit B3 gekennzeichnet ist, nicht überschreiten. Sie sind von den jeweils darunterliegenden Gebäudeaußenwänden um das 1,5 fache ihrer Höhe, mindestens aber um 2,0 m, zurückzusetzen und entsprechend der Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung einzugrünen.

3.4 Gebäudeunterkante

Die Unterkante der Gebäude im gesamten Plangebiet darf inkl. Fundamenten und Verbau nicht tiefer als 19,0 m ü.NN liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch die Bauwerke keine negativen Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse eintreten.

Abweichend davon ist in den Teilen des Plangebietes, die durch Straßentunnel, Zufahrtsbauwerke zu Tiefgaragen und die jeweils zugehörigen Verbaumaßnahmen unterbaut werden, die Unterkante der Gebäude auf 35,7 m ü.NN begrenzt.

3.5 Gebäudeoberkante

Die Oberkante der Gebäude im Bereich der Flächen, die als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt sind und durch Tiefgaragen unterbaut werden dürfen, sowie im Bereich des MK-UG, darf inklusive Abdichtung nicht oberhalb von 35,0 m ü.NN liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn in der Ausführungsplanung der darüber liegenden Flächen nachgewiesen wird, dass durch eine höhere Oberkante der Gebäude der Tiefgarage und des MK-UG keine negativen Auswirkungen auf die Entwässerung der Flächen eintreten.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 bis 23 BauNVO sowie § 86 BauO NRW)

- 4.1 In allen Teilgebieten des Kerngebietes ist eine Überschreitung der zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Baugrenzen durch Balkone, Erker oder sonstige Gebäudeteile unzulässig.
- 4.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen umfassen die äußersten Fassaden- und Gebäudeteile der Bebauung. Darin sind auch die Bauteile, die zur Aufnahme der jeweiligen Fassaden- oder Dachbegrünung dienen, enthalten.
- 4.3 Im Teilgebiet MK 1 des Kerngebietes sind in den Fassadenabschnitten zwischen den Punkten A1 und A2, sowie zwischen den Punkten A2 und A3 Überschreitungen der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Schadowstraße und der Bleichstraße lediglich durch die Heckenbegrünung und deren Pflanzgefäße um bis zu 0,50 m zulässig.

5 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Teilgebieten MK 1 und MK2 des Kerngebietes ist entlang der anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

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

Die mit „G“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit „L“ gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

In Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken unzulässig. Von dieser Regelung sind offene Kamine ausgenommen.

8 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 86 BauO NRW)

8.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Verkehrslärm zu treffen:

An den Fassaden zum dauernden Wohnen geeigneter Gebäude, zum Arbeiten geeigneter Gebäude sowie an Fassaden, hinter denen sich Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben befinden, sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) dergestalt auszuführen, dass im Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr.77 vom 26.10.1990) in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ (August 1987, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V.) geführt werden können. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Der Nachweis ist zu führen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden können.

a) Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt	maßgeb. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämmmaß (erf. R'w,res) des Außenbauteils bei Büroräumen, in dB	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. R'w,res) des Außenbauteils bei Wohn- und Übernachtungsräumen, in dB
L1 – L2	66 – 70	IV	35	40
L3 – L4	66 – 70	IV	35	40

(Die Spalten 2-5 der Tabelle sind ein Auszug aus der DIN 4109, Tabelle 8, Ausgabe November 1989)

b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeb. Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. R'w,res für Wohnräume 35 dB, erf. R'w,res für Büroräume 30 dB).

c) Bei Wohn- und Schlafräumen in Wohnungen und Betriebswohnungen und allen Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen.

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

- d) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

8.2 Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften.

- a) Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.
- b) In allen Teilgebieten des Kerngebietes sind Entlüftungsanlagen oder Öffnungen, die eine natürliche Belüftung der Tiefgaragen ermöglichen, zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

9 Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

9.1 Dach- und Fassadenbegrünung (MK 1)

Die mit B2.1, B2.2 und B3 in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft mit lückenlosen, geschlossenen und standortgerechten Hecken zu begrünen. Es sind mindestens 3 Heckenpflanzen pro laufendem Meter Hecke vorzusehen. Von der Anzahl der Heckenpflanzen kann abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine geringere Anzahl ausreicht.

Im Bereich B2.1 sind mindestens 700 laufende Meter Hecke in geeigneten Pflanzbehältnissen an der Fassade anzubringen. Die Höhe der Heckenpflanzen muss mindestens 1,10 m betragen.

Im Bereich B2.2 sind mindestens 1200 laufende Meter Hecke in geeigneten Pflanzbehältnissen an der Fassade anzubringen, die Höhe der Heckenpflanzen muss mindestens 1,10 m betragen.

Im Bereich B3 sind mindestens 1700 laufende Meter Hecke in geeigneten Pflanzbehältnissen auf der Dachfläche anzubringen, die Höhe der Heckenpflanzen muss mindestens 0,60 m betragen.

Die Fassaden- und Dachflächenbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen zu erneuern.

9.2 Rasendach (MK 2)

Die Dachfläche des Gebäudes im Teilgebiet MK 2 ist unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen als ein für die Öffentlichkeit begehbares Rasendach mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Es ist ein Gebrauchsrasen gemäß den Vorgaben Regel-Saatgut-Mischung (RSM) zu verwenden. Das Dachbegrünungssubstrat muss der aktuell geltenden FLL-Richtlinie entsprechen.

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn)

10 Gestaltung (§ 86 BauO NRW)

10.1 Einfriedungen

In allen Teilgebieten des Kerngebietes sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen unzulässig.

10.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

Im MK 1 sind Werbeanlagen zulässig

- an den Fassaden zur Bleichstraße,
- an den Fassaden zur Shadowstraße,
- an der Fassade, die im Bereich zwischen den in der Planzeichnung mit X1 und X2 gekennzeichneten Punkten liegt,
- an den Fassaden, die im Bereich zwischen den in der Planzeichnung mit X2 und X3 gekennzeichneten Punkten liegen, lediglich im Erdgeschoss und nur in den jeweiligen Eingangsbereichen.

Im MK 2 sind Werbeanlagen zulässig

- ausschließlich im Erdgeschoss,
- an der nach Westen (zur Straßenbahntrasse) orientierten Fassade und nur unterhalb der Dachkante,
- an der nach Norden orientierten Fassade nur hinter der Fassadenebene.

Im MK 3 sind Werbeanlagen zulässig

- ausschließlich im Erdgeschoss,
- nur hinter der Fassadenebene.

Im MK 3 dürfen Werbeanlagen maximal 1,20 m hoch sein. Ihre Gesamtfläche darf 0,3 m² je laufenden Meter Fassadenlänge nicht überschreiten.

Generell nicht zulässig sind:

- Blinklichtanlagen,

- Wechsellichtanlagen,
- Laufflichtanlagen,
- Selbstleuchtende Flachtransparente, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen)

sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- in den in der Planzeichnung mit B2.1 und B2.2 gekennzeichneten Fassadenbereichen soweit diese mit einer Fassadenbegrünung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 ausgestattet sind,
- in der in der Planzeichnung mit B3 gekennzeichneten Dachfläche.

10.3 Dachfläche MK 2

Die Dachfläche im Teilgebiet MK 2 ist als gleichmäßig geneigte Fläche zwischen den festgesetzten Gebäudehöhen auszuführen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt mit einer Entfernung von ca. 6.200 m vom Flughafenbezugspunkt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der jeweils gültigen Fassung ergebenden Beschränkungen. Die zustimmungsfreie Bauhöhe beträgt zwischen ca. 83,00 m und 90,00 m ü. NN.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 5.900 m Entfernung zur Radaranlage am Flughafen Düsseldorf, für die nach § 18 LuftVG ein Anlagenschutzbereich angemeldet ist. Bei Bauhöhen, die die ortsüblichen Bauhöhen deutlich überschreiten, kann es zu betrieblichen Störungen der Radaranlage am Flughafen kommen.

Denkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Mauerzüge als Teil des eingetragenen Denkmals Schauspielhaus.

U-Bahn (Wehrhahn-Linie)

Die U-Bahn Wehrhahn-Linie unterhalb der Schadowstraße, deren unterirdische Bauwerke in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen sind, ist mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 16. März 2007, veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Düsseldorf Nr. 13 vom 31.03.2007, planfestgestellt.

Straßentunnel

Die Straßentunnel der Hofgartenstraße und der Berliner Allee (L55), deren unterirdische Bauwerke in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen sind, sind mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 5477/125 - Kö-Bogen 2.Bauabschnitt - vom 15. Dezember 2011, veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Düsseldorf Nr. 50 vom 16.05.2011, planfeststellungsersetzend beschlossen worden.

Satzungen

Die Zulässigkeit der Verwendung von Licht als Gestaltungselement wird geregelt durch die „Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über den Umgang mit gestalterischem Licht“ vom 26. Juli 2004, veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Düsseldorf Nrn. 31/32 vom 07.08.2004.

III. Hinweise

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.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern 2548 und 3320.

Grundwasser

Die im Plangebiet bestehenden Grundwassermessstellen sind zu erhalten bzw. gleichwertig in Absprache mit dem Umweltamt - Untere Umweltschutzbehörde - zu ersetzen.

IV. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues 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. 5477/125 und 5477/097.