

B e g r ü n d u n g

Teil A Städtebauliche Aspekte zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 5477/124 Andreasquartier

Stadtbezirk 1 Stadtteil Altstadt

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an herausgehobener Stelle im Kernbereich der historischen Altstadt von Düsseldorf. Es umfasst den Baublock, der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans durch den Komplex des Land- und Amtsgerichts Düsseldorf in Anspruch genommen wird. Die Grundfläche des Plangebiets beläuft sich auf ca. 18.175 m². Die Höhenlage des Gebiets reicht von ca. 34,2 m ü. NN (Mühlenstraße) bis ca. 35,8 m ü. NN (Ratinger Straße).

Das Plangebiet ist nach Norden von der Ratinger Straße, nach Osten von der Neubrückestraße, nach Süden von der Mühlenstraße und nach Westen von der Liefergasse mit dem sogenannten "Lieferplätzchen" definiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bebauten Flächen dieses Baublocks sowie untergeordnete Teile der angrenzenden Verkehrsflächen, die in das Baugebiet mit einbezogen werden sollen.

1.2 Bestand

Der städtebauliche Bestand im Plangebiet entspricht den dort vorhandenen Anlagen des Land- und Amtsgerichts. Stadtbildprägend sind - bei der Sicht aus den umgebenden Straßenräumen - der markante Altbau an der Mühlenstraße sowie der südlichen Liefergasse mit dem zur Mühlenstraße weisenden Säulenportikus. Das heute denkmalgeschützte Gebäude wurde von 1913 - 1923 errichtet. Nach dem II. Weltkrieg wurden in den 1950er und frühen 1960er Jahren umfangreiche Erweiterungen errichtet, die vorrangig das Bild zur Ratinger Straße und zur Neubrückestraße prägen.

Eine erhebliche städtebauliche Wirkung im Bezug auf das Stadtpanorama bzw. die Dachlandschaft der Altstadt kommt zum einen den markanten Walmdächern des Altbaus zu, zum anderen dem im Blockinneren positionierten zehngeschossigen Hochhaus, das ebenfalls dem Gerichtskomplex zugehörig ist. Bereits das Gerichtsgebäude an der Mühlenstraße sprengte zur Zeit seiner Errichtung die gewachsene kleinteilige Maßstäblichkeit der historischen Altstadt. Durch das Hochhaus wird der ansonsten dennoch weiterhin relativ geschlossene architektonisch-städtebauliche Gesamteindruck der Altstadt gerade im Hinblick auf die Höhenentwicklung gestört.

In die aus der Wiederaufbauzeit stammenden Teile des Gerichtskomplexes wurde die historische Fassade des ehemaligen Coelestinerinnenklosters (Ratinger Straße 18) integriert, die dem Bau "blind" vorgelagert ist (vgl. hierzu die Ausführungen im Abschnitt 2.6.2 "Denkmalrecht" der Begründung).

Mit Ausnahme des denkmalgeschützten Altbaus und der historischen Fassade an der Ratinger Straße sollen die vorhandenen Gebäude im Zuge der Neuordnung des Geländes vollständig abgerissen und durch eine qualitativ hochwertige Neubebauung ersetzt werden.

1.3 Umgebung

1.3.1 Historische Altstadt

Das Plangebiet liegt auf der Grenze der ersten Stadtanlage von Düsseldorf, die im Wesentlichen den Bereich um die Lambertuskirche und die Straße "Altstadt" sowie auch die heutige Liefergasse umfasste. Das sogenannten "Lewenhaus" oder "Löwenhaus" Liefergasse 9 gilt in seinem Kern als das älteste Haus der Stadt.

Die flächenmäßig überwiegenden zentralen und östlichen Teile des Plangebiets befinden sich im Bereich der mittelalterlichen Stadterweiterung, durch die der befestigte Teil der Stadt bis zum heutigen Grabbeplatz bzw. dem östlichen Endpunkt der Rätin-ger Straße ausgedehnt wurde. Diese Stadterweiterung umfasst auch die Neubrückstraße, die benannt ist nach der etwa auf der Höhe der heutigen Kunstsammlung befindlichen Brücke über die Düssel, die damals noch offen vom Mühlenplatz - dem "Vorgänger" des heutigen Grabbeplatzes - bis zum Rhein floss.

In der Neuzeit entstanden innerhalb des Plangebiets insbesondere an der Mühlenstraße bedeutende Einrichtungen, so z.B. das Statthalterpalais, das zunächst mit einer repräsentativen Gartenanlage verbunden war. Die kleinteiligen Bebauungsstrukturen in diesem Bereich wurden im Laufe des 19. Jahrhunderts verdichtet und schließlich ab 1913 zugunsten des Neubaus des Gerichtsgebäudes beseitigt.

1.3.2 Anlagen für den Gemeinbedarf, zentrale Einrichtungen

In der Umgebung des Plangebiets sind mehrere Anlagen, die einer öffentlichen Nutzung dienen und teilweise eine überregionale Ausstrahlung aufweisen. Neben der Andreaskirche und der Kreuzherrenkirche sind in diesem Zusammenhang insbesondere das Gebäude der Kunstsammlung NRW am Grabbeplatz (K20) sowie die ebenfalls am Grabbeplatz (südlich der Mühlenstraße) gelegene Kunsthalle Düsseldorf zu nennen.

Des Weiteren befinden sich städtische Einrichtungen in dem westlich des Plangebiets gelegenen Verwaltungsgebäude Lambertusstraße 1 (Amt für Verbraucherschutz, Rechnungsprüfungsamt). Zur Zeit ist die Umnutzung des unmittelbar südlich des Plangebiets gelegenen ehemaligen städtischen Verwaltungsgebäudes an der Mühlenstraße zu einem Hotel und Boardinghaus geplant. Die dort vorhandene Mahn- und Gedenkstätte (Mühlenstraße 29) soll erhalten bleiben.

In dem westlich an das Plangebiet anschließenden Baublock befindet sich eine Tageseinrichtung für Kinder in städtischer Trägerschaft.

1.3.3 Gastronomie, Einzelhandel, Gewerbe

Weite Teile der Düsseldorfer Altstadt sind wesentlich durch eine intensive gastronomische Nutzung geprägt. In der Ratinger Straße sind nördlich des Plangebiets mehrere Schank- und Speisewirtschaften sowie die traditionsreiche Hausbrauerei "Füchschchen" ansässig. Die dort vorhandenen Betriebe verfügen in der Regel über bewirtschaftete Außenterrassen, die überwiegend mit Stehtischen, untergeordnet auch mit Bänken ausgestattet sind. Zu bestimmten Tageszeiten dient der dem Plangebiet benachbarte Abschnitt der Ratinger Straße als öffentlicher Treffpunkt von gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung, der sehr stark frequentiert wird.

Weitere Cafés, Kneipen, Bars etc. sind auf der westlichen Seite der Liefergasse ansässig. Sie weisen - außer im Bereich des "Lieferplätzchens" - vergleichsweise untergeordnete bewirtschaftete Außenbereiche in Form von gehwegbegleitenden Terrassen auf.

Einzelhandel ist innerhalb des Plangebiets sowie in seiner unmittelbaren Umgebung nur in kleinerem Maßstab (spezialisierte Fachgeschäfte, Kioske) in der Neubrückstraße sowie westlich angrenzend an das Plangebiet auf der Südseite der Ratinger Straße vorhanden.

In der Umgebung des Plangebiets sind vereinzelt Büroräume sowie Räume für die Ausübung freier Berufe vorhanden. Diese Nutzungen weisen ein insgesamt untergeordnetes Gewicht auf und sind für das Gebiet nicht prägend.

1.3.4 Wohnen

Die Altstadt ist ein dichtbesiedelter Wohnstandort in Düsseldorf. Auf einer Fläche von etwa 0,5 km² waren zum 31.12.2007 insgesamt 2.181 Personen gemeldet. Die Zahl der Wohnungen belief sich zum 31.12.2006 auf 1.529. Die Altstadt weist von allen Düsseldorfer Stadtteilen den geringsten Anteil an Kindern und Jugendlichen, ein hohes Durchschnittsalter der Bevölkerung, einen sehr hohen Ausländeranteil und viele Einpersonenhaushalte auf.

Die Umgebung des Plangebiets ist außer durch die dort ansässigen öffentlichen und gewerblichen Nutzungen wesentlich auch durch Wohnnutzungen geprägt. Wohnungen in den das Gebiet begrenzenden Straßen befinden sich u.a. in den oberen Stockwerken der Altbauten an der Liefergasse, der Neubrückstraße und der Ratinger Straße. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets werden die den Straßen zugewandten erdgeschossigen Räume ganz überwiegend nicht für Wohnzwecke genutzt. Bei einer gebietsbezogenen Betrachtung sind die Baustrukturen westlich der Liefergasse sowie nördlich der Ratinger Straße als "Außenkanten" von Gebieten - insbesondere den Bereichen um die Lambertuskirche und an der Ritterstraße - zu betrachten, in denen die Wohnfunktion vorherrschend ist. In dem Bereich zwischen der Neubrückstraße und der Heinrich-Heine-Allee ist dagegen nur ein deutlich untergeordneter Anteil von Wohnnutzungen festzustellen.

1.3.5 Erschließung

a) Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Ratinger Straße an die Heinrich-Heine-Allee sowie die Maximilian-Weyhe-Allee und damit das städtische Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Über die Heinrich-Heine-Allee und die Hofgartenrampe können die Oberkasseler Brücke sowie die Bundesstraße B1 (Rheinufertunnel / Josef-Beuys-Ufer) erreicht werden.

Eine weitere Anbindung des Gebiets an das übergeordnete Straßennetz besteht im Bereich der Überfahrt Grabbeplatz. Hier kann bei der Ausfahrt aus dem Gebiet in beide Richtungen in die Heinrich-Heine-Allee eingebogen werden. Eine Einfahrt in das Gebiet ist hier sowohl für den aus nördlicher als auch den aus südlicher Richtung kommenden Verkehr möglich.

Die Neubrückstraße nördlich der Zufahrt zur Tiefgarage der Kunstsammlung NRW sowie die Liefergasse sind zum Zeitpunkt der Planung als Einbahnstraßen ausgewiesen. Dabei sind der Nordteil der Neubrückstraße in Richtung der Ratinger Straße und die Liefergasse in Gegenrichtung befahrbar.

b) ÖPNV

In ca. 350 m Entfernung von dem Plangebiet befindet sich mit dem U-Bahnhof Heinrich-Heine-Allee ein zentraler Knotenpunkt des ÖPNV in Düsseldorf. Der Bahnhof wird von sämtlichen Stadtbahnlinien in Düsseldorf bedient. Ebenso verkehren hier die Straßenbahnlinien zwischen dem Jan-Wellem-Platz und dem Graf-Adolf-Platz, die zukünftig durch die - derzeit im Bau befindliche - unterirdisch verlaufende "Wehrhahn-Linie" der Stadtbahn ersetzt werden sollen. Die dem U-Bahnhof zugeordnete Bushaltestelle vor dem Opernhaus wird von zahlreichen in der Stadt und der Region verkehrenden Buslinien bedient.

c) Fußverkehr, Fahrradverkehr

Das Plangebiet weist gute Verbindungen zu den ausgedehnten Fußgängerbereichen im südlichen Teil der Altstadt auf. Über die Mühlenstraße und den Burgplatz bzw. die Straße Altstadt bestehen günstige Verbindungen zur Rheinuferpromenade, die u.a. für den Fahrradverkehr ausgebaut ist. Über den Grabbeplatz und die Hunsrückstraße (Fußgängerzone) bzw. die Heinrich-Heine-Allee können in wenigen Minuten der U-Bahnhof Heinrich-Heine-Allee sowie die zugehörigen Straßenbahn- und Bushaltestellen erreicht werden.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

In der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung des FNP sind die Flächen zwischen der Ratinger Straße, der Liefergasse, der Neubrückstraße und der Mühlengasse als Flächen für den Gemeinbedarf mit der spezifischen Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung" dargestellt. Nördlich, südlich und südöstlich angrenzend an das Plangebiet sind weitere Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (Andreaskirche, Kreuzherrenkirche), "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (Kunstsammlung NRW, Kunsthalle) sowie "Jugendheim und Jugendherberge" (Stadthaus) dargestellt.

U.a. Flächen westlich der Liefergasse sowie nördlich der Ratinger Straße und östlich der Kreuzherrenkirche sind als "Besondere Wohngebiete" dargestellt. Zwischen der Ratinger Straße, der Neubrückstraße und der Kunstsammlung sowie zwischen der Mühlenstraße, dem "Lieferplätzchen" und der Lambertusstraße sind Kerngebiete dargestellt.

2.2 Gültige Bebauungspläne

a) Bebauungsplan Nr. 5477/98

Das Plangebiet ist zur Gänze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5477/98 gelegen, der am 2. Oktober 1965 durch die ortsübliche Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich geworden ist. Der Plan beinhaltet die Festsetzung von Öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der das Gerichtsgelände umgebenden Straßen sowie von gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen, von Straßenbegrenzungslinien, von Baulinien und zulässigen Geschossigkeiten. Die heute im Bestand vorhandenen Straßenfluchten des Gerichtskomplexes entsprechen im Wesentlichen den festgesetzten Baulinien. Die Festsetzung eines Baugebiets oder einer Fläche für den Gemeinbedarf enthält der Plan nicht; allerdings ist der Gebäudebestand am Standort durch Einschrieb in die Plangrundlage als "Land- und Amtsgericht" markiert.

b) Bebauungsplan Nr. 5477/109

Die Bereiche nördlich der Ratinger Straße sowie westlich der Liefergasse und nördlich der Lambertusstraße sowie weitere Bereiche der historischen Altstadt bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5477/109 (bekannt gemacht am 23. April 1986). Dieser setzt für die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche - mit Ausnahme der als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Grundstücke der Kreuzherrenkirche und der dieser benachbart liegenden Schule - jeweils besondere Wohngebiete (WB) fest. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungen betreffend das Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zulässigen Geschossigkeiten. Für Teile des Plangebiets enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor dem zum Zeitpunkt der Planung von der - zwischenzeitlich in Tunnellage verlegten - Rheinuferstraße ausgehenden Verkehrslärm.

U.a. für die Häuser an der Westseite der Liefergasse (Hausnummern 1-11) sowie nördlich der Ratinger Straße (Hausnummern 4-48) enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, nach der ab dem 1. Obergeschoss andere als Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

c) Bebauungsplan Nr. 5477/105

Der Bereich östlich des Plangebiets zwischen der Neubrückstraße, der Ratinger Straße, der Heinrich-Heine-Allee und dem Grabbeplatz ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5477/105 (bekannt gemacht am 12. Januar 1979) gelegen.

Darin ist der Teil des Plangebiets, der heute von dem Gebäude der Kunstsammlung NRW ("K20") eingenommen wird, oberhalb des Erdgeschosses als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit verschiedenen Zweckbestimmungen (Kunstsammlung etc.) festgesetzt. Im Erdgeschoss sind die betreffenden Flächen als Kerngebiet festgesetzt, in dem ausschließlich Anlagen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude), Nr. 2 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten) und Nr. 4 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig sind. Weitere Zulässigkeitsbeschränkungen ergeben sich für die Kerngebietsflächen beiderseits der Straße "Ratinger Mauer". Die übrigen Flächen des Plangebiets sind als MK ohne weitere Zulässigkeitsbeschränkungen festgesetzt. U.a. für die Flächen an der Neubrückstraße enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen (Bereich Kunstsammlung) bzw. Geschosshöhen in Verbindung mit Dachformen (übrige Teile).

d) Bebauungsplan Nr. 5477/110

Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5477/110 (bekannt gemacht am 17. März 1981) für den Bereich zwischen Lambertusstraße und Carlsplatz sowie zwischen Marktplatz / Burgplatz und Heinrich-Heine-Allee. Durch diesen sind die Baugebiete innerhalb der Altstadt südlich der Mühlenstraße als Kerngebiete, die nördlich der Mühlenstraße gelegenen Flächen dagegen als Besondere Wohngebiete festgesetzt. Grundstücke der öffentlichen Verwaltung ebenso wie das Kirchengrundstück südlich der Mühlenstraße sind als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

2.3 Erhaltungssatzung

Für das Plangebiet sowie angrenzende Teilgebiete der Altstadt besteht eine Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 39h des damaligen Bundes-Baugesetzes (BBauG) vom 21. November 1981. Nach dieser bedürfen innerhalb ihres Geltungsreichs der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dabei betreffen Änderungen baulicher Anlagen auch Veränderungen an Fassaden, z. B. Fenstergliederungen, Türen, Materialien, Ornamente oder Farben. Eine Genehmigung darf gemäß § 2 Abs. 2 der Satzung allerdings nur dann versagt werden, wenn die Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen Gebäuden das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt bzw. durch deren Abriss eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets zu erwarten ist.

Diese Genehmigungspflicht betrifft grundsätzlich auch die innerhalb des Plangebiets vorhandene Bausubstanz, die im Zuge der Realisierung der Planung beseitigt oder verändert werden soll, sowie auch die innerhalb des Plangebiets neu zu errichtende Bebauung. Allerdings ist das Plangebiet wesentlich durch die dort sowie in dessen Umgebung vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz geprägt, die denkmalrechtliche Erlaubnispflichten gemäß § 9 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) auslöst. Es kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Erhaltungssatzung zu schützenden Belange vollständig im denkmalrechtlichen Verfahren mit geprüft werden. Insofern ist zu erwarten, dass eine Erteilung von für die Realisierung des Vorhabens zu erwirkenden denkmalrechtlichen Genehmigungen die vollständige Erfüllung auch der Genehmigungstatbestände der Erhaltungssatzung impliziert.

2.4 Abstandflächensatzung Altstadt-Nord

Westlich und nördlich angrenzend an das Plangebiet erstreckt sich der Geltungsreichs der Satzung Nr. 5476/103 zur Verringerung von Abstandflächen und Bauwischen in der Altstadt vom 13. Mai 1979, die u.a. spezifische Regelungen betreffend die an der Westseite der Liefergasse sowie an der Nordseite der Ratinger Straße einzuhaltenen Abstandflächen enthält. In der Satzung ist – unter der Überschrift "Verringerung der Tiefe von Abstandflächen" – gemäß § 3 Abs. 1 geregelt, dass die Tiefe der Abstandflächen hofseitig stets mit dem Faktor 0,4 H zu bemessen ist.

Für die Tiefe der straßenseitigen Abstandflächen der Grundstücke an der Ratinger Straße und der Liefergasse ist eine Abstandfläche von 0,6 H vorgesehen. Diese kann unter bestimmten Umständen für Neubauten verringert werden, wenn "architektonische Elemente benachbarter Gebäude von bauhistorischer Bedeutung, wie z. B. Schildgiebel oder giebelständige Satteldächer, aufgenommen werden."

Die Satzung gilt weiterhin, obwohl nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans geltenden Fassung der Landesbauordnung Abstandflächen an öffentlichen Verkehrsflächen auf maximal 0,4 H zu bemessen sind. Bei der Entwicklung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts wurde davon ausgegangen, dass die durch die Bestandsbebauung ausgelösten Abstandflächen in jedem Fall - unabhängig von der Anwendung eines spezifischen Bemessungsfaktors - bis zur Straßenmitte abgetragen sind und für das Plangebiet gegenüber der Straßenmitte ein gesetzlicher Abstandflächenfaktor von 0,4 H zu berücksichtigen ist.

2.5 Sanierungssatzung "Rheinuferstraße"

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Rheinuferstraße der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 27. September 1990 legt für ihren Geltungsbereich die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB fest. Des Weiteren wird die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB ausgeschlossen. Relevante Rechtswirkungen für das Plangebiet und das zur Realisierung vorgesehene Vorhaben ergeben sich daher aufgrund der Sanierungssatzung nicht.

2.6 Sonstige rechtliche Bindungen

2.6.1 Luftverkehrsrecht

Das Baugebiet liegt innerhalb des Sektors 33 der Querwindbahn des für den Verkehrsflughafen Düsseldorf International festgesetzten Bauschutzbereiches gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Der geplante Standort befindet sich ca. 6,2 km vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben, welche die nach §§ 12-17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten sollen, bedürfen einer luftverkehrsrechtlichen Zustimmung. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe beläuft sich auf 88,00 m ü. NN.

Die angegebenen Werte werden durch eine zulässige Bebauung in den neu zu bebauenden Baugebieten nicht überschritten.

2.6.2 Denkmalrecht

Der Altbau des Gerichtskomplexes (Mühlenstraße 34) steht unter Denkmalschutz. Er wurde in den Jahren 1913 bis 1923 in mehreren Bauabschnitten - anstelle von bis dahin vorhandenen kleinteiligen städtebaulichen Strukturen - in Formen eines reduzierten und "vergrößerten" niederrheinischen Klassizismus als unverputzter Klinkerbau mit Werksteindetails errichtet. In einen der Innenhöfe wurde die Straßenfassade des sogenannten "Statthalterpalais" an der Mühlenstraße aus dem späten 18. Jahrhundert integriert, das für den Gerichtsbau abgerissen worden war. Die Eintragung in die Denkmalliste der Landeshauptstadt Düsseldorf ist am 17.01.1984 erfolgt.

Die in den aus der Wiederaufbauzeit stammenden Teil des Gerichtskomplexes integrierte Fassade (Ratinger Straße 15) wurde im Jahr 1812 durch den Architekten Adolf von Vagedes, im Rahmen des Umbaus des 1794 bei der Beschießung der Stadt durch französische Truppen teilzerstörten ehemaligen Coelestinerinnenklosters zu Wohnhäusern, gestaltet. Sie stellt - neben dem Ratinger Tor - das einzige erhaltene Zeugnis für das Werk dieses für die städtebauliche Entwicklung der Stadt bedeutenden Architekten in Düsseldorf dar. Das Denkmal ist baulich, nicht aber funktional mit den hinter die ehemalige südliche Bauflucht der Ratinger Straße zurückspringenden Teilen des Gerichtskomplexes verbunden. Die Eintragung in die Denkmalliste erfolgte am 19.01.1984.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets stehen mehrere Einzelhäuser an der Liefergasse (Hausnummern 1, 5, 7, 9, und 11), der Ratinger Straße (Hausnummern 6 und 18), der Neubrückestraße (Hausnummern 2, 4, 6, 8, 10 und 12) und der Mühlenstraße (ehemaliges "Stadthaus", Hausnummer 29-31) sowie die Kreuzherrenkirche (Ursulinengasse 6) und die Andreaskirche (Andreasstraße 10) unter Denkmalschutz.

Eingetragene Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebiets oder daran angrenzend nicht vorhaben. Allerdings gehören Teile des Areals zum ältesten Siedlungsbereich von Düsseldorf.

Der Verlauf der ersten Stadtmauer (ca. Jahr 1300) berührt das Plangebiet. Innerhalb des Plangebiets befinden sich außerdem Abschnitte des verfüllten ehemaligen Bettes der Düssel.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführte archäologische Sondierungen haben umfangreiche frühneuzeitliche und neuzeitliche Siedlungsspuren - insbesondere Fußboden, Rohrleitungen und Kellermauern, teilweise mit intakten Hohlräumen - zu Tage gebracht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich unter den ergrabenen Siedlungsresten ältere Siedlungsspuren befinden. Diesbezügliche Untersuchungen können erst bei einer Beseitigung der vorgefundenen Reste durchgeführt werden.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Artefakten, die einer Realisierung der Planung entgegenstehen, haben sich nicht ergeben. Jedoch sind denkmalrechtliche Erlaubnisse für die Beseitigung von als Bodendenkmal einzustufenden Strukturen erforderlich.

2.6.3 Naturschutzrecht

Die Rosskastanie an der Ecke Mühlenstraße / Neubrückestraße ist in der Liste der "Verordnung zur Sicherung von Naturdenkmalen in der Landeshauptstadt Düsseldorf und einem Teil der Gemeinde Wittlaer (Kreis Düsseldorf-Mettmann) vom 1. Februar 1974 aufgeführt. Diese Verordnung gilt jedoch nicht mehr fort. Eine Festsetzung als Naturdenkmal im Landschaftsplan gemäß § 22 des Landschaftsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LG NRW) ist ebenfalls nicht erfolgt, so dass die Rosskastanie keinen besonderen naturschutzrechtlichen Schutzstatus genießt. Sie ist jedoch durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf geschützt.

2.6.4 Straßenrecht

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine klassifizierten Straßen vorhanden.

2.6.5 Wasserrecht

Gemäß den §§ 31a ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind durch die Länder Überschwemmungsbereiche und überschwemmungsgefährdete Gebiete zu ermitteln. Zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Rechtssinne zählen auch solche Bereiche, die bei einem Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden

Diesbezüglich wurde durch die Bezirksregierung Düsseldorf am 8. Juni 2007 die Verordnung zur vorläufigen Sicherung der Überschwemmungsgebiete des Rheins im Regierungsbezirk Düsseldorf erlassen (Amtsblatt Nr. 23), in deren Kartenteil auch die überschwemmungsgefährdeten Bereiche in Düsseldorf dargestellt sind. Das Plangebiet und seine Umgebung sind danach überschwemmungsgefährdete Bereiche im Sinne von § 31c WHG bzw. § 114a des Landeswassergesetzes (LWG). Das Bemessungshochwasser des Rheins erreicht die geodätische Höhe von 36,09 m ü. NN

Dies bedeutet, dass das Plangebiet bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlage an der Rheinuferpromenade überschwemmt werden könnte. Ein solches Versagen ist aufgrund der Dimensionierung sowie der technischen Ausführung der für die Altstadt relevanten Schutzanlagen nicht zu erwarten. Unmittelbare Rechtswirkungen für das Gebiet ergeben sich hierdurch derzeit weder auf der Grundlage der genannten Verordnung noch der geltenden gesetzlichen Regelungen zum Hochwasserschutz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt deutlich außerhalb des Geltungsbereichs der Ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutze der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern erster Ordnung im Regierungsbezirk Düsseldorf (Deichschutzverordnung - DschVO), so dass diesbezüglich keine Genehmigungsvorbehalte bestehen.

Unterhalb des Gerichtskomplexes befindet sich ein Teilstück des ehemaligen Kanalbauwerks der Düssel (Gewässer II. Ordnung). Dieser wurde im Zuge der Errichtung des Neubaus für die Kunstsammlung Nordrhein-Westfalen verlegt und in der Mühlenstraße neu errichtet. Wasserrechtliche Bindungen für den ehemaligen Düsselkanal bestehen nicht mehr.

3. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Planung

Die bislang im Plangebiet ansässigen Gerichtsinstitutionen werden voraussichtlich 2010 in das derzeit im Bau befindliche Justizzentrum an der Werdener Straße umziehen. Das Gelände wird damit frei für die Ansiedlung neuer Nutzungen, durch welche die Altstadt funktional bereichert und eine positive städtebauliche Entwicklung des Bereichs gefördert werden kann. Um eine für die städtebauliche Entwicklung der Altstadt nachteilige Unternutzung bzw. einen Leerstand der im Plangebiet vorhandenen Anlagen zu vermeiden, wurde - gemeinsam mit der Grundeigentümerin, der Frankonia Eurobau Projektentwicklung GmbH - ein Konzept für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gebiets erarbeitet, für dessen Umsetzung nunmehr durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans die städtebaurechtlichen Grundlagen geschaffen werden sollen.

3.2 Planungsziele

3.2.1 Städtebauliche Konzeption

Zur Auswahl einer geeigneten Konzeption für die Entwicklung des Standorts, die den städtischen Entwicklungszielen für diesen Bereich gerecht wird, wurde im Frühjahr und Sommer 2008 ein zweistufiges Gutachterverfahren unter Mitwirkung zahlreicher bundesweit renommierter Architekturbüros durchgeführt. Von der Jury wurde empfohlen, den Entwurf des Düsseldorfer Büros JSK zur Grundlage der weiteren Planung zu machen. Seitens der Jury wurden Anregungen für eine Konkretisierung und Überarbeitung des Entwurfs gegeben. Eine entsprechende Vertiefung der Planung ist im Herbst / Winter 2008 erfolgt.

Die städtebauliche Konzeption für die Neuentwicklung des Gerichtsgeländes, die in der überarbeiteten Fassung des obsiegenden Entwurfs enthalten ist, soll auch der Bauleitplanung für diesen Bereich zugrundegelegt werden. Wesentliche Eckpunkte des Konzepts sind

- die weitgehende Erhaltung des Altbaus an der Mühlenstraße und der Liefergasse und seine Umnutzung zu einem Hotel oder Boardinghaus sowie für Wohnungen, teilweise auch in Verbindung mit auf die Haushaltsführung bezogenen Dienstleistungen (sogenannte "Service-Apartments"), und andere geeignete Nutzungen (z.B. Gastronomie, Marken-Shops, Büroflächen etc.),
- die Entwicklung eines Bereichs für gewerbliche Nutzungen (überwiegend Büroflächen) zwischen dem Altbau im Süden, der Neubrücke im Osten und über Eck anteilig der Ratinger Straße im Norden,
- die Schaffung insbesondere von Wohngebäuden in den übrigen Teilen des Plangebiets.

Die Robinien an der Mühlenstraße sowie der stadtbildprägende Baum (Roskastanie) an der Ecke Mühlenstraße / Neubrücke sollen in die für diesen Bereich geplante Freiraumgestaltung integriert und zur Erhaltung gesichert werden. Die durch die Neubebauung des Plangebiets im Anschluss an den zur Erhaltung vorgesehenen Altbau gebildeten Hofbereiche sollen in einer der Architektur angemessenen Weise durch Baumpflanzungen räumlich gegliedert und gärtnerisch gestaltet werden.

Die "Bausteine" der geplanten Entwicklung sollen im Rahmen eines anspruchsvollen architektonischen Gesamtkonzepts standortgerecht - gerade auch unter Berücksichtigung der von der angrenzenden Altstadtbebauung definierten städtebaulichen Strukturen - umgesetzt und im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans städtebaurechtlich gesichert werden. Die städtebaurechtliche Planung soll so "zugeschnitten" werden, dass eine Umsetzung der Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens gewährleistet ist.

3.2.2 Gewerbliche Nutzungen

Ein Baustein des Nutzungskonzepts für den Altbau des Gerichtsgebäudes an der Mühlenstraße ist dessen zukünftige Nutzung als Hotel oder Boardinghaus für die kurzfristige Vermietung von vollausgestatteten Apartments auf Wochenbasis.

Im Maßstab deutlich kleiner als diese, kann es das Angebot der gehobenen Hotellerie in Düsseldorf durch seine Lage in der Mitte der Altstadt sowie seine durch den Altbau geprägte besondere architektonische Wirkung weiter vervollständigen. Die Nutzung soll durch Flächen für Restaurants / Cafés und kleinteiligen Einzelhandel ("Marken-Shops") sowie Wellness-Einrichtungen ergänzt werden. In dem Altbau sollen außerdem repräsentative Büroflächen eingerichtet werden können.

An der Neubrückestraße sollen zwischen dem Altbau und der Ratinger Straße gewerbliche Nutzungen - insbesondere Büroflächen und Räume für die Ausübung freier Berufe - vorgesehen werden. Der für diesen Bereich vorgesehenen Kamm-artigen Struktur ist südlich, im Übergangsbereich zum Altbau, ein Kopfbau vorgelagert, der zwischen den beiden angrenzenden Strukturen vermittelt.

Im architektonisch durch die denkmalgeschützte Fassade geprägten Bereich an der Ecke Ratinger Straße / Neubrückestraße sollen außer Büro- und Einzelhandelsflächen (unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) auch Flächen für Gastronomie und geeignete kulturelle Nutzungen integriert werden können.

An der Neubrückestraße und der Ratinger Straße sind - außerhalb des Altbaus - etwa ca. 11.000 bis 12.000 m² Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

3.2.3 Wohnnutzung

Insbesondere im westlichen und nördlichen Teil des Plangebiets sollen Wohnungen entstehen. Innerhalb des Altbaus sind Wohnungen auch als sogenannte "Service-Apartments" vorgesehen, d.h. eher kompakt dimensionierte Stadtwohnungen, in denen auf ein breites Angebot von die Wohnnutzung ergänzenden Einrichtungen und Dienstleistungen (Wellnes-Bereich, Reinigungsservice) zurückgegriffen werden kann. Der nördlich an den Altbau angrenzende sogenannte "Wohnhof" soll als räumliche Einheit um einen gärtnerisch gestalteten ruhigen Innenhof entwickelt werden. Im Rahmen dieser Struktur sollen Stadtwohnungen unterschiedlichen Zuschnitts entstehen. Insgesamt sind maximal ca. 275 Wohneinheiten geplant.

3.2.4 Stellplatzkonzept

Der durch die Bebauung ausgelöste Bedarf an gewerblichen und der Wohnnutzung zugeordneten Stellplätzen wird auf maximal etwa 800 Stück, ggf. auch deutlich weniger, bemessen. Außer diesen sollen im Rahmen der Realisierung des Vorhabens eventuell weitere etwa 300 Stellplätze errichtet werden, die dann den Anwohnern der umgebenden Gebiete möglicherweise als Quartiersgarage für Dauerparker zur Verfügung gestellt werden können. Außerdem wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans vorsorglich auch Möglichkeiten der Integration von öffentlich zugänglichen Stellplätzen für Kurzparker in die geplante Tiefgarage untersucht.

Es ist vorgesehen, alle geplanten Stellplätze gemeinsam in einer nördlich an den Altbau angrenzenden Tiefgarage unterzubringen. Diese soll über die südliche Neubrücke Straße erschlossen werden, wobei die Zufahrt - in Abhängigkeit von den konkreten Stellplatzzahlen - entweder in der Neubrücke Straße gegenüber den Häusern 12 und 14 oder direkt östlich des Gerichtsaltbaus an der Südseite der geplanten Neubebauung an der Neubrücke Straße angeordnet werden kann. Ggf. ist zur Entlastung der Neubrücke Straße auch eine zweite Ausfahrt im Bereich der Liefergasse möglich. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze soll nicht erfolgen.

3.3 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zwingend erforderlich, da das von der Grundstückseigentümerin zusammen mit der Stadt Düsseldorf entwickelte städtebauliche Konzept für das Plangebiet auf der Basis des bestehenden Baurechts nicht umgesetzt werden kann. Befreiungen von den bestehenden Festsetzungen - sofern sie nicht zwischenzeitlich funktionslos geworden sind - können im erforderlichen Umfang nicht vorgenommen werden, da u.a. die Grundzüge der Planung nicht gewahrt bleiben würden.

Darüber hinaus ermöglicht allein die Neuaufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich die abwägende Bewältigung der von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkungen im Hinblick auf betroffene private Interessen und berührte öffentliche Belange im Rahmen gegen- und untereinander. Sie ist daher im vorliegenden Fall aufgrund der Dimension sowie auch der Qualität des geplanten Vorhabens dringend geboten.

Die Planung erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt, um für die Entwicklung der Altstadt schädliche Phasen des Leerstandes bzw. der Unternutzung des Geländes zu vermeiden.

4. Inhalte des Bebauungsplanes, Abwägung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Mischgebiet

Die von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans eingenommenen Flächen sind hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung als ein zusammenhängendes Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dies betrifft sowohl die im privaten Eigentum stehenden Flächen des heutigen Gerichtsgeländes als auch - in quantitativ deutlich untergeordneten Teilflächen - für eine zukünftige Bebauung vorgesehene öffentliche Verkehrsflächen. Diese sind heute Teile der Flurstücke, die der Ratinger Straße bzw. der Neubrückstraße entsprechen, haben jedoch keine relevante verkehrliche Funktion.

Innerhalb des Mischgebiets sollen Wohnnutzungen und andere Nutzungen in einem zahlenmäßig ausgewogenen Verhältnis zueinander entwickelt werden. Dabei ergeben sich wegen der unterschiedlich ausgeprägten städtebaulichen Rahmenbedingungen in den verschiedenen Teilen des Gebiets jeweils besonders günstige Standortbedingungen für bestimmte der im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen. Insbesondere im Hinblick auf Lärmimmissionen, die Ausrichtung von Grundstücksteilen, die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft sowie nicht zuletzt die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung sind einzelne Teile des Gebiets besonders für Wohnnutzungen, andere dagegen z.B. als Bürostandort geeignet. Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets soll die Bildung von Nutzungsschwerpunkten entsprechend dieser spezifischen Lagequalitäten erreicht werden.

Zu diesem Zweck wird eine Gliederung des Mischgebiets vorgesehen. Auf diese Weise wird zum einen die Entwicklung eines ausgewogenen Nutzungsmixes im Plangebiet gewährleistet und zum anderen städtebaurechtlich gesichert, dass innerhalb des Baugebiets sowie zwischen diesem und seiner Umgebung Konflikte im Hinblick auf Immissionen sowie sonstige Störwirkungen zwischen verschiedenen Nutzungen auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Aufgrund der herausragenden Lage des Gebiets in der Altstadt von Düsseldorf, seiner wesentlichen Prägung durch die zur Erhaltung vorgesehenen denkmalgeschützten Baustrukturen des Gerichtskomplexes sowie der Eigenart der umgebenden Bebauungen sind in dem Mischgebiet bestimmte Nutzungen durch textliche Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen, die gemäß § 6 BauNVO in Mischgebieten regelmäßig zulässig sind und somit ohne diesen Ausschluss auch im Plangebiet zugelassen werden müssten. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt.

Dies betrifft Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), die in der Innenstadt aus städtebaulichen Gründen schon allein aufgrund ihres Flächenbedarfs auszuschließen sind. Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) werden insbesondere aufgrund der mit dieser Nutzung regelmäßig verbundenen negativen immissionsbezogenen Auswirkungen auf die Umgebung - insbesondere im Zusammenhang mit dem An- und Abfahrtsverkehr - sowie auch wegen der nachteiligen stadtgestalterischen Wirkungen, die von dieser Nutzung auf die Umgebung regelmäßig ausgehen, ausgeschlossen.

Des Weiteren erfolgt für das gesamte Mischgebiet der Ausschluss von Vergnügungsstätten. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO wären ohne diesen Ausschluss in diesem überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teil des festgesetzten Mischgebiets Vergnügungsstätten zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Nutzungsdichte in der Umgebung im Zusammenhang insbesondere mit der dort ansässigen Gastronomie ist das Plangebiet für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht geeignet. Sowohl in den vorwiegend dem Wohnen dienenden Teilen des Gebiets als auch in der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen sollen Störungen, die über den altstadttypischen Betrieb wesentlich hinausgehen, vermieden werden. Dabei findet auch Berücksichtigung, dass die Gebiete westlich der Liefergasse und nördlich der Ratinger Straße, die an die überwiegend dem Wohnen dienenden Teile des Plangebiets angrenzen, in den für diese Bereiche geltenden Bebauungsplänen als besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt sind, in denen Vergnügungsstätten durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen sind.

Die gesetzlich vorgesehene Ausnahmeregelung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO, nach der Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Bebauung geprägten Teile des Gebiets zugelassen werden können, soll im Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf die geplante Entwicklung der Wohnfunktion in diesem Teil der Altstadt ebenfalls ausgeschlossen werden.

Um einen Trading-Down-Effekt auf das geplante Quartier und seine Umgebung zu verhindern, sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Auch Bordelle oder bordellartige Einrichtungen, die bauplanungsrechtlich als Gewerbebetrieb anzusehen sind, sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Die für eine solche Regelung erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe sind vorliegend gegeben, da mit der Planung eine Aufwertung dieses Teils der Altstadt insbesondere als Wohnstandort sowie für hochwertige gewerbliche Nutzung angestrebt wird. Diese Entwicklungsziele sind regelmäßig mit der Ansiedlung von dem "Rotlichtgewerbe" zuzuordnenden Einrichtungen bzw. Betrieben nicht vereinbar.

4.1.2 Gliederung des Mischgebiets

Das festgesetzte Mischgebiet ist in drei verschiedene Teilgebiete gegliedert, die sich wesentlich hinsichtlich des jeweils zulässigen Wohnanteils bzw. der zulässigen gewerblichen Nutzungen unterscheiden. Es ergibt sich insofern die nachfolgend erläuterte Gliederung:

a) Teilgebiet MI1

Das Teilgebiet MI1 umfasst die Flächen des Altbaus des Land- und Amtsgerichts – mit Ausnahme des nördlichen Flügels an der Liefergasse. Innerhalb des Altbaus sollen insbesondere ein Hotel oder ein Service-Apartment-Haus mit ergänzenden gastronomischen Nutzungen, Büronutzungen, Einzelhandel unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit sowie Wohnungen eingerichtet werden. Der vorgesehene "Nutzungsmix" entspricht den Zulässigkeiten gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 1-4 BauNVO. Für das Teilgebiet sind mithin keine Beschränkungen der Zulässigkeit über die in dem Gebiet insgesamt geltenden Regelungen hinaus erforderlich. Für den Bereich des Altbaus ist die Entwicklung von Wohnflächen in einer Größenordnung von etwa 4.000 m² Geschossfläche, entsprechend etwa 20 Wohnungen, geplant.

b) Teilgebiet MI2

Das Teilgebiet MI2 umfasst den östlichen Teil des Plangebiets zwischen dem Altbau im Süden, der Ratinger Straße im Norden und der Neubrückestraße im Osten. Dieses Gebiet soll im Hinblick auf seine Eignungen sowie die städtebauliche Konzeption der Stadt Düsseldorf, die eine Gliederung des Mischgebiets bedingt, vor allem gewerblich genutzt werden. Ergänzend zu den vorgesehenen gewerblichen Flächen (Büros) soll ggf. eine gastronomische Nutzung angesiedelt werden, von der aus eine Bewirtschaftung von für Außengastronomie geeigneten Freiflächen innerhalb des Plangebiets erfolgen kann. Im Eckbereich Ratinger Straße / Neubrückestraße sollen weitere Flächen für Gastronomie, Einzelhandel und ggf. Räumlichkeiten, die für kulturelle Veranstaltungen geeignet sind, entstehen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist im Sinne der der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Gesamtkonzeption für das Plangebiet festgesetzt, dass Gebäude mit Wohnungen ("Wohngebäude" im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) im Teilgebiet MI2 nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Mögliche Ausnahmetatbestände können dabei insbesondere eine im Hinblick auf den Immissionsschutz gegebene Eignung von Gebäudeteilen - zum Beispiel einem obersten Geschoss - für die Einrichtung von Wohnungen sein. Ein vollständiger Ausschluss von Wohnnutzungen erfolgt nicht, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht.

c) Teilgebiet MI3

Das Teilgebiet MI3 umfasst die verbleibenden Teile des Plangebiets zwischen der Liefergasse und dem MI2. In diesem Bereich sollen schwerpunktmäßig Wohnnutzungen - in Form eines geschlossenen Wohnhofs, der um einen geschützten Innenbereich entwickelt ist - angesiedelt werden. Dies ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung der Gliederung des Mischgebiets in Teilgebiete, in denen die ihrer Ausstattung und Lagegunst am besten entsprechenden Nutzungen bevorzugt angesiedelt werden sollen.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind in den Neubauten etwa 21.000 bis 22.000 m² Geschossfläche geplant, was nach dem derzeitigen Stand der Planung etwa 200 - 230 Wohnungen unterschiedlicher Größe entspricht.

Die nachfolgend dargelegten Beschränkungen für andere Nutzungen als Wohngebäude sind dabei allgemein erforderlich, um innerhalb des festgesetzten Mischgebiets - mit seinen überwiegend der gewerblichen Nutzung dienenden Flächen innerhalb des Teilgebiets MI2 - eine insgesamt ausgewogene Nutzungsstruktur mit etwa gleichgewichtigen Anteilen von Wohn- und anderen Zwecken dienenden Strukturen zu schaffen.

Innerhalb des MI3 erfolgt im Sinne dieser Zielsetzung - über die in dem Gebiet allgemein geltenden Beschränkungen hinaus - der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Begründet werden die Ausschlussregelungen auch durch die von diesen Nutzungen z.B. infolge des Besucherverkehrs ausgehenden nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld sowie aufgrund der übergeordneten Zielsetzung, innerhalb der entstehenden Hofanlage ein Teilquartier zu entwickeln, in dem die Wohnnutzung andere Nutzungen deutlich überwiegt. Zulässig bleiben - ohne, dass es hierfür einer gesonderten Festsetzung bedarf - Räume und Gebäude für die Ausübung freier Berufe gemäß § 13 BauNVO, die typischerweise als mit der umgebenden Nutzung verträglich angesehen werden können.

Um den "Wohncharakter" dieses Baufeldes zu sichern, wird außerdem festgesetzt, dass oberhalb des 1. Obergeschosses ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sind. Die für diese Regelung rechtlich erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe ergeben sich aus der Zielsetzung, andere als Wohnnutzungen bevorzugt in den übrigen Teilgebieten des Areals anzusiedeln. Der Ausschluss betrifft nicht die Erdgeschosszone der hier zulässigen Bebauung, da diese an der Ratinger Straße und der Liefergasse sowie der allgemein zugänglichen Wegeverbindung zwischen der Neubrückstraße und der Ratinger Straße gelegen ist, die durch das Plangebiet geführt werden soll. In diesen Bereichen sollen aufgrund ihrer Gebietseigenschaften bevorzugt die übrigen innerhalb des Teilgebiets zulässigen Nutzungen angesiedelt werden.

4.1.3 Abgrenzung des Mischgebiets

In das Mischgebiet sind vor dem Hintergrund der angestrebten Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses einzelne Flächen einbezogen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Straßenverkehrsflächen städtebaurechtlich festgesetzt und straßenrechtlich gewidmet sind. Dies betrifft insbesondere eine größere Fläche an der Ratinger Straße, wo die vorhandene Bebauung von der historischen Straßenflucht zurückspringt und heute u.a. Pflanzflächen für Hecken und Bäume vorhanden sind. Auch an der Neubrückstraße, die heute auf ihrer westlichen Seite nicht bebaut ist, werden in einem geringen Umfang Straßenflächen in das Baugebiet einbezogen. Für ihre Veräußerung und Überbauung ist die Durchführung eines außerhalb der Bebauungsplanaufstellung zu führenden straßenrechtlichen Verfahrens erforderlich. Hindernisse hierfür ergeben sich nicht, da die Erschließungsfunktion der betreffenden Straßen durch ihre Veränderung nicht beeinträchtigt wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl GRZ

Für die Teilgebiete des festgesetzten Mischgebiets soll jeweils eine auf die spezifische Nutzung bezogene Grundflächenzahl GRZ festgesetzt werden. Dies ist aus rechtlichen Gründen erforderlich, da die GRZ - oder alternativ die Grundfläche als Zahlenwert - gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets festzusetzen ist. Durch die Festsetzung ist gewährleistet, dass die durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen vollständig bebaut werden können.

Abhängig von den zu führenden Abstimmungen mit den Denkmalbehörden soll eine Überdachung von vorhandenen Innenhofbereichen des Altbaus und z.B. ihre Entwicklung zu einem geschützten Atrium möglich sein, sofern dies für eine nachhaltige Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes, etwa als Hotel, zweckmäßig ist. Da überdachte Hofflächen voll auf die zulässige GRZ anzurechnen wären, ist für den Bereich des Altbaus (MI1) vorsorglich eine GRZ von 1,0 vorgesehen.

Ebenso muss die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO regelmäßig geltende "Kapfungsgrenze" der GRZ von 0,8 für die bauliche Nutzung des Grundstücks infolge der Notwendigkeit der Errichtung einer Tiefgarage, durch die das gesamte Plangebiet nördlich des Altbaus unterbaut wird, überschritten werden.

Aus diesem Grund wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig sind. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Die Anhebung der "Kappungsgrenze" kann nur für die Errichtung von Tiefgaragen genutzt werden. Der Anteil der begrünten Freiflächen im Plangebiet bleibt durch diese Festsetzung unverändert.

4.2.2 Gebäudehöhen, Geschossigkeit

Die Gebäudehöhen sollen - je nach der jeweils geplanten Dachform - als First- und Wandhöhen festgesetzt werden. Im Zusammenwirken mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden so die Kubaturen der im Plangebiet zulässigen Bebauung hinreichend präzise definiert, um die städtebaulichen Auswirkungen der Planung z.B. hinsichtlich der Belüftungsverhältnisse, der Verschattung von Gebäuden oder auch der städtebaulichen Erfordernisse des Brandschutzes (Feuerwehrebewegungsflächen etc.) beurteilen zu können. Die Festsetzung von Geschosshöhen oder von Geschossflächenzahlen (GFZ) ist insofern nicht erforderlich und erfolgt daher nicht.

Die Festsetzung von Traufhöhen erfolgt nicht, da dieses Maß nicht in jedem Fall der hier städtebaulich insbesondere maßgeblichen Fassadenhöhe entspricht. Zur Sicherung der Eindeutigkeit der Festsetzung ist als Bezugspunkt für das festgesetzte Höhenmaß der obere bauliche Abschluss der Attika - inklusive ggf. zulässiger Absturzsicherungen - definiert.

Die festgesetzten Höhen ergeben sich aus dem im Rahmen des Gutachterverfahrens für das Gebiet entwickelten und anschließend im Zusammenwirken mit der Grundstückseigentümerin weiter konkretisierten städtebaulichen Gesamtkonzept für das Plangebiet. Die Höhen sind an den das Gebiet begrenzenden "Blockrändern" zum einen aus den in der Umgebung vorhandenen Baustrukturen abgeleitet und dienen zum anderen der Gestaltung eines Übergangs zu dem Altbau des Gerichtsgebäudes, dessen Maße die Dimensionen der ansonsten vorhandenen kleinteiligen Altstadtbebauung deutlich übertreffen. Sie entsprechen in etwa den an auf der Nordseite der Ratinger Straße vorzufindenden Bestandshöhen.

Innerhalb des Blockinnenbereichs soll eine städtebaulich prägnante Figur von vier "Hochpunkten" entwickelt werden, die die umgebende Bebauung überragen und das Höhenniveau des Altbaus annähernd erreichen bzw. - im Bereich der beiden südlichen Punkthäuser - geringfügig überschreiten. Diese dienen der Gliederung des Wohnhofes. Von den das Gebiet begrenzenden und erschließenden Straßen aus gesehen dominieren sie wegen ihrer zurückgesetzten Anordnung dennoch nicht das Erscheinungsbild des neu entstehenden Quartiers.

Im Bebauungsplan soll diese besondere Figur durch die Festsetzung von zwingenden Höhen (in Verbindung mit den dort ebenfalls vorgesehenen Baulinien) gesichert werden. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen da, wo dies städtebaulich erforderlich ist, auch die aus technischen Gründen erforderlichen Dachaufbauten für Abluftanlagen und Aufzugüberfahrten etc.. In den übrigen überbaubaren Flächen im Bereich des Wohnhofes soll generell die Festsetzung von Maximalhöhen erfolgen. Erforderliche Abstandflächen können auf diese Weise im gesamten Plangebiet nachgewiesen werden.

Die festgesetzte zwingende Wandhöhe für den "Kopfbau" als der nördlichen Begrenzung der entstehenden städtebaulichen Aufweitung im Eckbereich Mühlenstraße / Neubrückestraße ist städtebaulich erforderlich. Sie dient dazu, dem entstehenden Platzraum mit seiner Nord-Süd-Orientierung einen klaren städtebaulichen Bezugspunkt im Verlauf seiner Achse zu geben und einen Akzent im Übergang zwischen der Blockrandbebauung und der Neubrückestraße und dem denkmalgeschützten Altbau herzustellen.

Die Höhen des denkmalgeschützten Gerichtsgebäudes sind nicht festgesetzt. Im Fall einer Änderung oder Neuerrichtung der Anlage - etwa im Fall von irreparablen Bauschäden im Bereich des Dachstuhls, die einen Ersatz der Bestandskonstruktion erforderlich machen können - sind die Gebäudehöhen entsprechend den im Rahmen der zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren festzulegenden Bestimmungen auszuführen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die stadtbildprägende Kubatur des Bestandes dauerhaft erhalten bleibt.

Die sich auf diese Weise ergebenden maximal zulässigen Bauvolumen sind den weiteren Untersuchungen z.B. im Zusammenhang mit möglichen Verschattungswirkungen zu Grunde gelegt.

Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO können bei zwingend festgesetzten Höhen geringfügige Abweichungen zugelassen werden. Städtebaurechtlich relevante Veränderungen des zulässigen Bauvolumens gegenüber dem in der Planung zu Grunde gelegten Umfang sind hierdurch nicht zu erwarten.

4.2.3 Überschreitungen der Regelobergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können die regelmäßig geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dabei müssen die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Von dieser Regelung wird bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Gebrauch gemacht. Der Geltungsbereich liegt im Zentrum der Innenstadt, wo im Hinblick auf die Eigenart des Ortes eine hohe bauliche Dichte angemessen und aus städtebaulichen Gründen daher anzustreben ist. Das der Bauleitplanung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept kann nur bei einer deutlichen Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenzen der Dichtewerte für Mischgebiete realisiert werden.

Dies liegt zum einen bereits in der hohen baulichen Dichte des denkmalgeschützten Bestandes begründet. Zum anderen kann die beabsichtigte Gliederung des Gebiets und insbesondere auch der zur Entwicklung vorgesehenen Freiräume, an diesem besonderen, durch die Bestandsbebauung in seiner Umgebung lagemäßig definierten Standort nur durch die "Teilung" des Blockinnenbereichs nördlich des Altbaus durch den in mittiger Lage vorgesehenen Gebäuderiegel realisiert werden.

Eine entsprechende Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundflächen entspricht der in der Umgebung des Plangebiets vorzufindenden Maßstäblichkeit und ist im Hinblick auf die von der Stadt angestrebte Stärkung und Entwicklung der Altstadt unumgänglich sowie ergänzend auch zur Minimierung des Flächenverbrauchs sinnvoll.

Hinsichtlich der in dem Gebiet entstehenden Arbeitsstätten entspricht die Dichte der geplanten Bebauung dem an einem innerstädtischen Standort üblichen Maß oder liegt eher noch darunter. Ungesunde Arbeitsverhältnisse entstehen nicht.

Für die Teilgebiete des festgesetzten Mischgebiets, in denen Wohnnutzungen zulässig sind, sowie auch für in der Umgebung des Plangebiets vorhandene Wohnnutzungen ist über die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie maximalen Gebäudehöhen sichergestellt, dass im Hinblick auf die Dichte der Bebauung gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Ungesunde Wohnverhältnisse entstehen auch im Hinblick auf die Besonnung der vorhandenen sowie der entstehenden Strukturen nicht. Auf die gesonderten Ausführungen hierzu im Abschnitt 4.11.3 "Besonnung und Belichtung" dieser Begründung wird verwiesen.

Die nachfolgend aufgeführten Umstände und Maßnahmen sind geeignet, Überschreitungen der Regelobergrenzen auszugleichen:

- Innerhalb des Plangebiets werden im Zusammenhang mit seiner Neuentwicklung vielfältig nutzbare Außenräume mit einer hochwertigen Gestaltung entstehen. In direkter Nähe des Plangebiets sind mit der Rheinuferpromenade und dem Hofgarten Erholungsflächen vorhanden, die ebenso wie die im Umfeld des Plangebietes liegenden öffentliche Plätze und autofreien Straßen geeignet sind, fehlende private Freiflächen auszugleichen.
- Die optimale Verkehrsanbindung für den Individualverkehr (IV) sowie an den U-Bahnhof Heinrich-Heine-Allee mit ausgezeichneten Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht eine sehr gute Erschließung der hochverdichteten Bebauung. Für die neue Bebauung werden nur unterirdische Stellplätze hergestellt.
- Für Innenstadtverhältnisse liegen gute klimatische Voraussetzungen vor. Es bestehen gute Luftaustausch- und -regenerationsmöglichkeiten durch die Nähe zum Rhein und zum unweit östlich und nördlich des Plangebiets gelegenen Hofgarten.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

4.3.1 Planungsgrundsätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie Baulinien definiert. Dabei folgen die so umschriebenen "Baufenster" möglichst genau den Umrissen der gemäß dem städtebaulichen Konzept für das Plangebiet vorgesehenen Baustrukturen.

Die straßenseitigen Begrenzungen der Baufenster sollen dabei generell als Baulinien festgesetzt werden. Dies gilt ebenso für diejenigen "Hochpunkte" im Bereich des Wohnhofes, welche die innere Struktur des Gebiets bilden, den nach Süden weisenden "Kopfbau" der an der Neubrückstraße neu geplanten Struktur sowie die den im Bereich des MI2 entstehenden halböffentlichen Freiflächen gliedernden Baukörper. Die übrigen Grenzen der überbaubaren Flächen, die für das städtebauliche Erscheinungsbild der entstehenden Bebauung von vergleichsweise geringerer Bedeutung sind, sollen als Baugrenzen festgesetzt werden.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen ergeben sich keine abstandflächenrechtlichen Konflikte.

4.3.2 Baulinien, zulassungsfähige Über- und Unterschreitungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässige Bebauung wird, soweit sie straßenbegleitend angeordnet wird, durch die Festsetzung von Baulinien fixiert. Die Straßenbegrenzungslinie soll auch im Plangebiet in altstadttypischer Weise durch die Bebauung definiert werden; die Ausbildung von Vorgärten etc. ist an diesem Standort aus stadtgestalterischen Gründen nicht möglich.

Ebenso sollen die das Gebiet besonders prägenden Strukturen innerhalb des Plangebiets durch Baulinien festgesetzt werden, die der städtebaulichen Gliederung der Blockinnenbereiche dienen. Da diese durch die zwischen vorhandenen städtebaulichen Beziehungen als "gestalterische Klammer" für das Gebiet fungieren, ist es von großer Bedeutung, dass sie im Hinblick auf ihre Lage (wie auch ihre Höhenentwicklung) möglichst präzise fixiert werden. Dies wird durch die vorgesehenen Festsetzungen erreicht.

Auf diese Weise wird auch der bestehende denkmalgeschützte Altbau des Gerichts, der auch zukünftig in seinem jetzigen Umfang erhalten bleiben soll, in seinen bestehenden Volumen städtebaurechtlich festgesetzt. Ebenso werden durch Baulinien die exakten Standorte der den "Wohnhof" akzentuierenden Punkthäuser definiert.

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, dürfen durch Fassadenbauteile mit Schmuckfunktion, wie z.B. Gesimse oder Attiken, die festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien im geringfügigen Ausmaß überschritten werden. Ebenso können die festgesetzten Baulinien durch Balkone um maximal 0,6 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und sie von den Nachbargrenzen bzw. der Straßenmitte mindestens 3 m entfernt sind.

Durch die Zulassung von Abweichungen von den festgesetzten Baulinien bereits auf der Ebene des Bebauungsplans wird einerseits der städtebaulichen Zielsetzung einer eindeutigen Fixierung der Straßenflucht Rechnung getragen, zum anderen eine dem Standort angemessene Durchgliederung und Staffelung der Architektur ermöglicht.

Die nach dieser Festsetzung zulässigen Fassadenbauteile und Balkone können damit - für sich betrachtet - als untergeordnete Bauteile im Sinne des § 6 Abs. 7 BauO NRW angesehen werden, die als solche bei der Bemessung von Abstandflächen außer Acht bleiben.

Auf diese Weise ist eine hinreichend präzise Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Bebauung innerhalb des insgesamt relativ dicht und eng bebauten altstädtischen Umfelds möglich, die im vorliegenden Fall u.a. anhand einer Belichtungs- und Verschattungsstudie unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Gebäudevolumen erfolgt ist. Anhaltspunkte für das Entstehen von gebietsunverträglichen Belichtungsverhältnissen haben sich dabei nicht ergeben.

Abstandflächenkonflikte, die einer Realisierung der so definierten Bebauung entgegenstünden, ergeben sich nicht. Die Verbindung einer Baulinie mit der Festsetzung einer zwingenden Gebäudehöhe bedingt die städtebaurechtliche Zulässigkeit des sich so ergebenden Bauvolumens auch gegenüber entgegenstehenden Normen des Bauordnungsrechts.

An den straßenseitig festgesetzten Baulinien kann erforderlichenfalls das Entstehen von Abstandflächenkonflikten durch eine entsprechende Anpassung von Bauhöhen oder durch eine Rückstaffelung der obersten Geschosse von der Baulinie gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 c) vermieden werden. Durch diese wird geregelt, dass von den straßenseitigen Baulinien an der Liefergasse und der Ratinger Straße oberhalb des 2. Obergeschosses von den Baulinien um maximal 1,0 m zurückgetreten werden kann. Diese Regelung ist erforderlich, um eine Ausschöpfung der durch den Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen auch für den Fall zu ermöglichen, dass bei einer entsprechenden Bebauung auf der Baulinie Abstandflächen ausgelöst würden, die über die Straßenmitte hinausgingen.

4.3.3 Baugrenzen, zulässige Überschreitungen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen sind die überbaubaren Grundstücksflächen in den Bereichen des Plangebiets definiert, in denen die Festsetzung von Baulinien aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist. Dies betrifft insbesondere die Innenbereiche des geplanten Gebiets mit Ausnahme der Punkthäuser sowie der rückwärtigen Flügel der für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen "Kammstruktur".

Durch eine textliche Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ist bestimmt, dass ein Vortreten von Balkonen und Wintergärten mit einer Tiefe von maximal 1,5 m auf einer Länge von maximal einem Drittel der betreffenden Fassade zugelassen werden kann. Diese Maße entsprechen der in der Bauordnung verankerten Definition von untergeordneten Bauteilen.

4.4 Bauweise

Im Sinne der angestrebten Fortentwicklung des historisch gewachsenen städtebaulichen Erscheinungsbildes der Altstadt wird für das gesamte Plangebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Auf diese Weise wird "nach außen" insbesondere die städtebaulich gewünschte und der Umgebung entsprechende Ausbildung geschlossener Straßenfluchten erreicht. "Nach innen" erlaubt die bauliche Umschließung des geplanten "Wohnhofs" im Teilgebiet MI3 des festgesetzten Mischgebiets die Ausbildung einer ruhigen "Rückseite" für die dort zur Ansiedlung vorgesehenen Wohnnutzungen.

4.5 Stellplätze und Garagen

Angesichts seiner Lage an einer städtebaulich herausgehobenen Stelle im Zentrum der Altstadt und der durch eine hohe Nutzungsvielfalt sowie Dichte geprägten besonderen städtebaulichen Situation des Plangebiets und seiner Umgebung wird durch eine textliche Festsetzung gesichert, dass in dem Baugebiet Stellplätze und Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind.

Ebenerdige Stellplätze sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie insbesondere aufgrund des begrenzten Freiflächenangebots vor Ort, welches eine möglichst hochwertige Gestaltung erfahren soll, innerhalb des festgesetzten Mischgebiets nicht vorgesehen. Ebenso ist die Errichtung eines oberirdischen Parkhauses nicht gewünscht, da von einer solchen Struktur im Rahmen der städtebaulich gewünschten dichten Bebauungsstruktur erhebliche Beeinträchtigungen des der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts zu erwarten wären.

4.6 Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist durch die umgebenden Altstadtstraßen erschlossen. Eine öffentliche innere Erschließung des Plangebiets wird nicht benötigt. Für die im nördlichen Teil des Plangebiets vorgesehene Tiefgarage benötigten Zu- und Ausfahrten wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zwei unterschiedliche Szenarien untersucht. Die jeweils zu Grunde gelegten Zahlen für Ein- und Ausfahrhäufigkeiten wurden dabei auf der Grundlage der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Nutzungen - ohne Bezug auf konkret vorausgesetzte Stellplatzzahlen - ermittelt.

Als ein Szenario ("Variante 1") für die (Haupt-) Tiefgaragenrampe wurden im Zuge der Planung die Fläche östlich des Altbaus sowie die geplante Randbebauung an der Neubrückestraße gegenüber den Häusern 12 und 14 untersucht. Bei diesem Szenario ist eine Quartiersgarage (Anwohnerparken ohne öffentliche Zugänglichkeit) mit 300 Stellplätzen berücksichtigt.

Um die sich ergebenden Ein- und Ausfahrten schalltechnisch verträglich abwickeln zu können, ist eine ergänzende Ausfahrt an der Liefergasse für den zur Nachtzeit abfließenden Verkehr erforderlich.

Bei der Anordnung der Ein- und Ausfahrt im Bereich der sich östlich des Altbaus ergebenden Aufweitung an der Neubrückestraße ("Variante 2") ist eine intensiver genutzte Tiefgarage, insbesondere auch mit höheren Ein- und Ausfahrthäufigkeiten zur Nachtzeit, schalltechnisch realisierbar. Die relevanten vorhandenen Wohnnutzungen in der Neubrückestraße sind den in diesem Bereich entstehenden Schallemissionen nicht direkt ausgesetzt. In diesem Szenario ist die von dem Verkehrsgutachter untersuchte Integration einer öffentlichen Parkgarage (für Kurzparker) mit 300 Stellplätzen berücksichtigt worden. Die Anordnung einer zweiten Ausfahrt an der Liefergasse ist dann nicht erforderlich. Für diesen Fall wird angenommen, dass sowohl Anfahrten als auch Abfahrten ausschließlich über den Grabbeplatz erfolgen.

Bei einer Realisierung einer öffentlich genutzten Tiefgarage mit Kurzparkplätzen innerhalb des Plangebiets ist mit zeitweiligen Überlastungen im Bereich des Grabbeplatzes zu rechnen. Diesbezüglich erforderlich werdende Regelungen - etwa eine entsprechende Beschränkung der Stellplatzzahlen - können im Bedarfsfall im Rahmen von Verfahren herbeigeführt werden, die der Bebauungsplanaufstellung nachfolgen.

In Abhängigkeit von dem jeweils zu Grunde gelegten Nutzungsszenario können somit beide Varianten grundsätzlich sowohl verkehrlich als auch im Hinblick auf den zu gewährleistenden Immissionsschutz realisiert werden. Eine Quartiersgarage ohne öffentliche Nutzung (Variante 1), die ein vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen erzeugt, in Verbindung mit der in Variante 2 dargestellten - schalltechnisch günstigen - Erschließung ist ebenfalls denkbar.

Die Neubrückestraße ist nördlich der Einfahrt der Tiefgarage der Kunstsammlung als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung Norden gestaltet. Sie muss in dem gesamten Abschnitt zwischen dem Grabbeplatz und der neu entstehenden Tiefgaragenausfahrt für den Gegenverkehr eingerichtet werden. In Abhängigkeit von der genauen Lage der TG-Zufahrt können Längsparkplätze an der Neubrückestraße entfallen und Umbauten der Straße erforderlich werden.

Die Bereiche, in denen die Ein- und Ausfahrt an der Neubrückestraße sowie eine mögliche ergänzende Ausfahrt an der Liefergasse angeordnet werden können, sind in der Planzeichnung eingetragen.

Lade- und Lieferverkehre sollen über die Tiefgarage bzw. die Hofbereiche des Gebiets, nicht aber im Bereich der öffentlichen Straßen abgewickelt werden.

Durch die Anlage einer privaten Fußwegeverbindung, die während der Geschäftszeiten begehbar ist, zwischen dem geplanten Wohnhof und der für eine Nutzung als Bürogebäude vorgesehenen Bebauung an der Neubrückestraße wird das Netz der Fußwegebeziehungen in der Altstadt weiter verdichtet.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf seine Umgebung sind sowohl in verkehrstechnischer Sicht als auch im Hinblick auf die damit verbundenen Umweltauswirkungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans umfassend untersucht worden. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in die städtebaurechtlich gebotene Gesamtabwägung eingeflossen.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Wasser, Abwasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Klärwerkes Düsseldorf-Nord. Die Entwässerung innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgt im Mischverfahren. Das Mischwasserkanalsystem in der Altstadt ist überaltert und teilweise stark erneuerungsbedürftig. Zurzeit werden die erneuerungsbedürftigen Leitungsabschnitte im Bereich der Altstadt ersetzt. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Mischwasserkanalisation ist trotz der bestehenden starken Auslastung der Kanalisation im Grundsatz gegeben.

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Düsseldorf AG. In der Liefergasse und der Ratinger Straße befinden sich Abschnitte der Trinkwasserhauptversorgungsstrasse DN 1000 St. Diese Trasse bedarf aufgrund ihrer Bedeutung für die Trinkwasserversorgung der Landeshauptstadt Düsseldorf eines besonderen Schutzes. Folglich bedürfen bauliche Tätigkeiten innerhalb eines Schutzstreifens von ca. 10 m Breite der Abstimmung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG.

Die Trasse verläuft teilweise in einer Entfernung von weniger als 5 m zu der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans, so dass private Grundstücksflächen im Plangebiet hiervon betroffen sind.

4.7.2 Strom

Das Plangebiet ist an das Stromnetz der Stadtwerke Düsseldorf AG angeschlossen. In dem Altbau des Gerichtsgebäudes befindet sich im Eckbereich Mühlenstraße / Neubrückstraße die Netzstation T 617, auf die in der Bebauungsplanzeichnung hingewiesen wird.

4.7.3 Gas / Fernwärme

Das Plangebiet ist an das Erdgasleitungsnetz sowie das Fernwärmenetz der Stadtwerke Düsseldorf AG angeschlossen.

4.7.4 Abfall

Es ist vorgesehen, Abfälle dezentral zu sammeln und zur Abholung in einem Müllsammelraum bereit zu stellen.

4.8 Feuerwehr

Die Festsetzungen des Bebauungsplans betreffend die überbaubaren Flächen tragen den Belangen der Feuerwehr im Hinblick auf erforderliche Zufahrten sowie Bewegungsflächen im vollen Umfang Rechnung. Feuerwehruzufahrten sind

- an der Ratinger Straße etwa in der Mittelachse der den "Wohnhof" definierenden überbaubaren Grundstücksfläche im MI3,
- an der Liefergasse nördlich an anschließend an den vorhandenen Seitenflügel des alten Gerichtsgebäudes
- zwischen dem "Wohnhof" und dem an der Neubrückstraße gelegenen Teil des Plangebiets

durch die Eintragung von entsprechenden Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung von Durchfahrthöhen gesichert.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind für das Plangebiet Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Aus diesen Festsetzungen ergibt sich, dass an zwei Punkten innerhalb des "Wohnhofs" Gebäude zulässig sein werden, bei denen der oberste Fußboden eine Höhe von mehr als 22 m über Gelände aufweist.

Derartige Gebäude sind bauordnungsrechtlich als Hochhaus einzustufen, für die besondere brandschutzrechtliche Vorgaben gelten. Dazu sollen knapp jenseits der "Hochhausgrenze" mögliche oberste Geschosse über geeignete bauliche bzw. technische Vorkehrungen einen gesicherten zweiten Fluchtweg erhalten.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Einzelfall bauobjektbezogen mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzuklären.

4.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsträgern (außer Hausanschlussleitungen) sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Eine Sicherung von Leitungstrassen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt daher nicht.

4.10 Frei- und Grünflächen

4.10.1 Gestaltung

Gestaltungsziel ist die Entwicklung einer leistungs- und funktionsgerechten Freianlage. Der Innenbereich des Wohnhofs soll als ein den umliegenden Häusern gemeinsam dienende Parkanlage mit Schmuckpflanzungen, Rasenflächen und vorwiegend kleinkronigen Bäumen entwickelt werden. Für den östlichen Teil des Gebiets, der begrenzt öffentlich zugänglich sein soll, wird eine "urbane" Gestaltung mit überwiegend steinernen Flächen sowie eingestreuten Baumstandorten und Aufenthaltsbereichen angestrebt.

4.10.2 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung einer angemessenen Begrünung des Entwicklungsgebiets, die insbesondere aus stadtgestalterischen und mikroklimatischen Gründen geboten ist, ist textlich ein Pflanzgebot für 20 standortgerechte Bäume der Freiflächen innerhalb des MI2 festgesetzt.

Auf den Freiflächen im Teilgebiet MI3 des festgesetzten Mischgebiets ist für je 100 qm Freifläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Außerdem sind mindestens 40 % der nicht überbauten Fläche parkartig mit standortgerechten artenreichen Vegetationsstrukturen anzulegen.

Bei den Pflanzmaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass die Freiflächen im Plangebiet voraussichtlich für die zur Deckung des Stellplatzbedarfs benötigte Tiefgarage unterbaut sein werden. Durch textliche Festsetzungen soll eine Mindestüberdeckung von Tiefgaragen in einem Umfang von 1,2 m städtebaurechtlich gesichert werden. Die für die Stärke der Vegetationsschicht festgesetzten Maße entsprechen den in vergleichbaren Fällen in Düsseldorf getroffenen Regelungen.

Die zu erhaltenden Bäume im Plangebiet – die Robinien an der Mühlenstraße sowie die Rosskastanie östlich des Altbaus – sollen durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen gesichert werden. Die Erhaltung der im Plangebiet nördlich des Altbaus gelegenen Bäume ist wegen der dort vorgesehenen Errichtung einer Tiefgarage mit mehreren Ebenen voraussichtlich nicht möglich.

4.10.3 Eingriff-Ausgleichs-Regelung,

Das Plangebiet ist bebaut und fast vollflächig versiegelt. Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden Baumstandorte (vier Platanen im Innenhof und drei Straßenbäume an der Ratinger Straße) sowie Pflanzbeete – überwiegend mit Bodendeckern - innerhalb des Plangebiets entfallen. Eine städtebaurechtliche Sicherung der Platanen ist nicht möglich, da die Flächen durch die zukünftige Tiefgarage unterbaut werden sollen. Im Gegenzug sollen neue Bäume gepflanzt und eine gärtnerisch gestaltete Freianlage im Bereich des Wohnhofs angelegt werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die geplante Festsetzung der Baugebiete bzw. der über- und unterbaubaren Flächen bereitet daher keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, für welchen die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig wird. Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind daher im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Bei einer Beseitigung der Bäume sind die Regelungen der Baumschutzsatzung zu beachten. Für entfallende satzungsgeschützte Bäume wird innerhalb des Plangebiets Ersatz geleistet.

4.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.11.1 Lärmschutz

a) Gewerbelärm

In einem Gutachten zu durchgeführten Lärmuntersuchungen werden die Ergebnisse zum Gewerbelärm gesondert von den Ergebnissen zum Verkehrslärm betrachtet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert.

Das Gutachten geht im Sinne einer Betrachtung des ungünstigsten anzunehmenden Falls von einer maximalen Ausnutzung der Bebauungsplanfestsetzungen aus. Die gutachterliche Betrachtung bestimmt weiterhin umliegende Immissionsorte sowie Immissionsorte innerhalb des Plangebiets für die Beurteilung der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen.

Für den von dem Gebiet ausgehenden Gewerbelärm sind insbesondere die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage maßgeblich. Zur Beurteilung der Geräuschsituation sind mehrere mögliche Standorte im Bereich der Neubrückestraße sowie der Liefergasse untersucht worden; die Ergebnisse sind in den Planungsprozess eingeflossen.

Bei einer Betrachtung der Gewerbelärmemissionen, die durch die Nutzungen im Plangebiet verursacht werden, wurde festgestellt, dass die Zielwerte für Immissionen am Tag und in der Nacht an allen schützenswerten Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets sowie diesem selbst eingehalten werden.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Plangebiets durch von der Tiefgarage K 20 ausgehende Schallimmissionen ist an der östlichen Fassade des denkmalgeschützten Altbaus, die der Tiefgarageneinfahrt gegenüberliegt, mit Überschreitungen der festgelegten Zielwerte für den Gewerbelärm zu rechnen. Aus diesem Grund werden für die betreffende Fassade Aufenthaltsräume von Wohnungen ausgeschlossen, wenn diese ausschließlich mit Fenstern ausgestattet sind, die nach Osten in Richtung der Neubrückestraße weisen.

Im Bebauungsplan ist, wegen der zu erwartenden Schallimmissionen aus dem Betrieb von Gaststätten, eine ähnliche Regelung verankert für Aufenthaltsräume von Wohnungen, die innerhalb des Teilgebiets MI2 auf die Ratinger Straße weisen.

Eine Geräuschkontingentierung für das Plangebiet ist nicht erforderlich. Die Genehmigungsfähigkeit von geräuschemittierenden gewerblichen Anlagen kann in nachgelagerten Verfahren zum Bebauungsplanverfahren geprüft und - z.B. durch geeignete Nebenbestimmungen - durchgesetzt werden.

b) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen, die zur Aufstellung dieses Bebauungsplans geführt worden sind, wurden auch die Verkehrslärmbelastungen des Gebiets sowohl im Bestandsfall als auch im Hinblick auf die durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Entwicklungen untersucht. Dabei wurden die sich in Abhängigkeit von der zu Grunde gelegten Variante der Anordnung, Dimensionierung und Nutzung der Tiefgarage die sich jeweils ergebenden Verkehrslärmbelastungen voneinander getrennt und ermittelt.

Durch die zusätzlichen Verkehre, die infolge der Entwicklung des Plangebiets zu erwarten sind, werden sich an Straßen außerhalb des Plangebiets teilweise Erhöhungen von Verkehrslärmimmissionen ergeben. Die genauen Zahlen sind abhängig von der konkreten Zahl und Nutzungsart der im Plangebiet zur Realisierung vorgesehenen Stellplätze und der damit zusammenhängenden Verkehrsführung. Die stets beachtliche Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird durch die im Bestand vorhandenen oder die zukünftig zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen in keinem Fall erreicht.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Ergebnisse des Fachgutachtens und der im Umweltbericht im einzelnen aufgezeigten Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen an den innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Baustrukturen sollen im Zuge der Bauleitplanung nähere Vorkehrungen getroffen werden, um insbesondere die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vor Verkehrslärm ausreichend sichern zu können. Hierzu werden Lärmpegelbereiche im Sinne dieser Norm ermittelt und die resultierenden einzuhaltenden Mindest-Schalldämmmaße im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese können insbesondere durch den Einbau von Schallschutzfenstern oder andere geeignete technische Schutzmaßnahmen baulich realisiert werden.

Als Mindestanforderung wird für alle Fassaden der Lärmpegelbereich III festgesetzt, sofern nicht für bestimmte Fassadenabschnitte die Festsetzung höherer Lärmpegelklassen erforderlich ist. Dies betrifft jene Bereiche, für die ein Beurteilungspegel ermittelt wird, der im Lärmpegelbereich IV liegt. Hierzu werden die betreffenden Fassadenabschnitte in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Eine aktive Minderung des Verkehrslärms, etwa durch Verkehrsbeschränkungen oder eine Beseitigung des altstadttypischen Kopfsteinpflasters, ist mit den städtebaulichen Zielen für die Entwicklung des Bereichs nicht vereinbar und daher nicht vorgesehen.

Der Einbau von Schallschutzfenstern sowie vergleichbare Maßnahmen zum Schallschutz im Hochbau gemäß DIN 4109 bewirken, dass lärmbedingte Kommunikationsstörungen ausgeschlossen werden. Sie erfüllen damit die nach den Erkenntnissen der Lärmforschung an die Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu stellenden Anforderungen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden ebenso die schalltechnischen Auswirkungen der durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehrszunahmen auf den das Plangebiet umgebenden Straßen im Hinblick auf die außerhalb des Plangebiets gelegene Bestandsbebauung untersucht.

Für eine Anordnung der Tiefgarage gemäß Variante 1 (gegenüber den Häusern Neubrückstraße 12 - 14) ist - in Abhängigkeit von dem sich ergebenden Verkehrsaufkommen - im Bereich dieser Häuser mit Zunahmen von Verkehrslärmimmissionen von bis zu 4 dB(A) zu rechnen. Bei einer Realisierung dieser Variante können sich im Hinblick auf die Schallschutzklassen der DIN 4109 erhöhte Schallschutzanforderungen ergeben, so dass dann - außerhalb des Bebauungsplanverfahrens - passive Schallschutzmaßnahmen an den betreffenden Häusern zulasten des Verursachers durchzuführen wären. Alternativ können durch eine Auslegung der Tiefgarage mit weniger Stellplätzen die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionszunahmen begrenzt werden.

Bei einer Realisierung der Tiefgaragenzufahrt gemäß Variante 2 (östlich des Altbaus, von Süden in den Kopfbau der Neubebauung an der Neubrückestraße) wird eine Zunahme von Verkehrslärmimmissionen in einem Umfang von 0 bis weniger als 2 dB(A) erwartet. Durch diese Zunahmen ergibt sich, auch in Anbetracht der besonderen Eigenschaften des Gebiets mit seinem - bedingt durch seine gesamtstädtische und regionale Bedeutung - bereits im Bestand hohen Aufkommen von Ziel- und Quellverkehren, keine relevante Veränderung der Verkehrslärmsituation. Es bedarf in diesem Fall keiner zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm.

Es kann daher festgestellt werden, dass bei einer entsprechenden Verkehrslenkung auch eine schalltechnisch besonders ungünstige Tiefgarage mit 800 Stellplätzen für den Eigenbedarf sowie einer zusätzlichen öffentlichen Parkgarage mit 300 Stellplätzen so realisiert werden kann, dass in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen Verkehrslärmzunahmen von lediglich 0 bis 1 dB in der kritischen Nachtzeit auftreten. Überschreitungen der stets beachtlichen Schwellenwerte für eine Gesundheitsgefährdung ergeben sich an keiner Stelle. Das Erfordernis für verstärkte Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm entsteht ebenfalls nicht. Auf die Ausführungen hierzu im Umweltbericht wird verwiesen.

4.11.2 Lufthygiene, Windverhältnisse

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden für das Plangebiet und seine Umgebung die sich aus der Realisierung eines dort zulässigen Vorhabens potentiell ergebenden Luftschadstoffbelastungen untersucht. Als maßgebliche Quelle hierfür wurden insbesondere die von Tiefgaragenein- und ausfahrten ausgehenden Luftschadstoffimmissionen festgestellt. Diese wurden anhand von Verkehrsszenarien untersucht, welche die ungünstigsten möglichen Planungsfälle im Hinblick auf eine schalltechnische und verkehrliche Realisierbarkeit abbilden.

Bei den durchgeführten Untersuchungen haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass durch die Planung an Punkten außerhalb des Plangebiets mit einer Überschreitung von Luftschadstoffgrenzwerten zu rechnen ist. Vielmehr werden die anzuwendenden Grenzwerte der 22. BImSchV jeweils deutlich unterschritten.

Allerdings wurden für untergeordnete Teile der im Plangebiet zukünftig zulässigen Bebauung mögliche Grenzwertüberschreitungen prognostiziert. Dies betrifft die in der unmittelbaren Nähe der Tiefgaragenhauptzufahrt gelegenen Fassadenabschnitte. An diesen sind nach dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, insbesondere gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen soll eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 in den Bebauungsplan aufgenommen werden, durch die sichergestellt wird, dass diejenigen Fassadenbereiche, die im Einwirkungsbereich von erhöhten Luftschadstoffkonzentrationen gelegen sind, mechanisch zu belüften sind. Die Frischluft ist aus von der Schadstoffquelle "Tiefgaragenzufahrt" abgewandten Bereichen der Bebauung - insbesondere den geschützten Hofbereichen - aus zuzuführen. Als entsprechend zu belüftende Flächen sind die Nahbereiche von Tiefgaragenzufahrten an der Neubrückestraße definiert, die mit einer Ausdehnung von 8 m beiderseits der Öffnung zu bemessen sind.

Zum Schutz vor Feinstaubimmissionen wird außerdem die Verwendung der stark feinstaubbildenden Brennstoffe Kohle sowie stückiges Holz durch eine entsprechende Festsetzung beschränkt werden.

Zwischen der geplanten und der bestehenden Bebauung sind bedingt durch die Planungen keine relevanten Änderungen der Windverhältnisse im Hinblick auf die Windkomfortkriterien zu erwarten.

4.11.3 Besonnung und Belichtung

Nach den vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen wird die Besonnungssituation für Teile der Bebauung in der Umgebung des Plangebiets infolge der Realisierung der Planung gegenüber dem Ist- Zustand verändert. Die im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ermittelten Veränderungen der Belichtungssituation sind im Rahmen der städtebaulichen Abwägung mit dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen. Verbindliche Grenz- oder Orientierungswerte für ausreichende Belichtungsverhältnisse bestehen dabei nicht.

Zur Ermittlung und Bewertung der Belichtungssituation wird vor diesem Hintergrund hilfsweise auf eine Norm (DIN 5034-1) zurückgegriffen, die Empfehlungen für die Berücksichtigung von Besonnungsverhältnissen im Rahmen von architektonischen Planungen enthält. Nach dieser Norm kann von ausreichenden Besonnungsverhältnissen ausgegangen werden, wenn an einem bestimmten Stichtag (17. Januar) das Fenster (Fenstermitte in Brüstungshöhe) mindestens eines Wohnraums einer Wohnung für mindestens eine Stunde besonnt wird.

Die Empfehlungen der DIN 5034 sind weder im Bebauungsplanverfahren noch im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren bindend. Sie können jedoch zur Beurteilung der sich im vorliegenden Fall ergebenden Besonnungssituation herangezogen werden. Dabei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass ungesunde Wohnverhältnisse nicht zwingend bereits dann gegeben sind, wenn die in der Norm geforderte Mindestbesonnungsdauer nicht eingehalten wird. Eine Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer ist gerade in altstädtischen Quartieren mit ihren vergleichsweise engen Straßen und Gassen, aber auch in anderen typischen Baustrukturen, die durch Blockrandbebauungen in Geschossbauweise gekennzeichnet sind, häufig anzutreffen.

Bei der Bewertung der Untersuchungsergebnisse ist auch zu berücksichtigen, dass der maßgebliche Stichtag für die Bewertung der 17. Januar mit seinem sehr flachen Sonnenstand ist. Für Untersuchungstage im Frühjahr / Herbst bzw. im Sommer ergeben sich häufig wesentlich günstigere Besonnungszeiträume. In der Folge können auch Fenster, für die am Stichtag die geforderte Besonnungsdauer nicht erreicht wird, im Verlauf des Jahres durchaus umfangreich besonnt werden. In der vorgenommenen Verschattungsuntersuchung wurden daher auch Stichtage im Sommer mit hohem Sonnenstand sowie im Frühjahr / Herbst mit mittlerem Sonnenstand untersucht.

Als Ergebnis der erfolgten Untersuchungen kann festgehalten werden, dass sich im Hinblick auf die Umgebung des Plangebiets in einem begrenzten Umfang Veränderungen der Verschattungssituation ergeben.

Bedingt durch die Wiederherstellung der historischen Bauflucht der Ratinger Straße sowie einer (optisch) viergeschossigen Bauweise werden sich Verringerungen der Besonnungsdauer in bestimmten - insgesamt quantitativ durchaus untergeordneten - Teilen der Bebauung an der Ratinger Straße ergeben. Diesen stehen Verbesserungen der Belichtungssituation insbesondere der unteren Geschosse der Bestandsbebauung gegenüber der geplanten Öffnung im Zuge der südlichen Randbebauung der Ratinger Straße gegenüber. Des Weiteren wird durch den Abriss des Gerichtshochhauses die Verschattungssituation des Baublocks nördlich der Ratinger Straße positiv verändert. Die sich insgesamt ergebenden Veränderungen sind im Umweltbericht detailliert qualitativ und quantitativ beschrieben.

In der Neubrückstraße erfolgt in Verbindung mit der dort vorgesehenen Entwicklung einer Randbebauung auf Flächen, die im Bestand zu einem Großteil von der Stellplatzanlage der Gerichte eingenommen werden, ebenfalls die Wiederherstellung des ortstypischen Profils einer vergleichsweise schmalen Korridorstraße. Des Weiteren soll als städtebaulicher Abschluss der Neubebauung an der Ratinger Straße in Richtung Süden sowie als städtebaulich wirksam vermittelndes Element zwischen dem denkmalgeschützten Altbau der Gerichte und der gegenüberliegenden Kunstsammlung NRW ein "Kopfbau" mit fünf Vollgeschossen entstehen.

Hierdurch ergeben sich Veränderungen der Belichtungssituation der Bestandsbebauung - insbesondere im Bereich der unteren Geschosse - an der Neubrückstraße, die ebenfalls im Umweltbericht genau dokumentiert sind. Bei deren Bewertung ist zu berücksichtigen, dass bereits in der Ist-Situation die Belichtung durch die West-Orientierung der Fassaden und den Nord-Süd-Verlauf der Straße durch einen sehr spitzen Einfallwinkel geprägt ist, der nach den gutachterlichen Darlegungen teilweise nur für eine direkte Besonnung der Fensterlaibungen, nicht mehr jedoch der dahinterliegenden Räumlichkeiten ausreichend ist.

Als Ergebnis der vorgenommenen Untersuchungen ist festzustellen, dass in der Neubrückstraße und der Ratinger Straße außerhalb des Plangebiets bedingt durch eine durch diesen Bebauungsplan vorbereitete bauliche Entwicklung zusätzliche Verschattungen gegenüber der Bestandssituation möglich sein werden.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sind die sich ergebenden Verschattungsverhältnisse als für die vorhandene städtebauliche Struktur grundsätzlich eher typisch und "ortsüblich" anzusehen.

Vor diesem Hintergrund ist nicht von übermäßigen Beeinträchtigungen der betroffenen Wohnungen bzw. Eigentümer oder gar der Entstehung von ungesunden Wohnverhältnissen auszugehen. Es wird auch nicht zu erwarten sein, dass Hausgrundstücke im Plangebiet oder an dieses angrenzend durch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig werdende Planvorhaben in einer Weise verschattet würden, die mit den bauordnungsrechtlichen Abstandflächenregelungen nicht vereinbar wäre. Überschreitungen der bauordnungsrechtlich im Regelfall einzuhaltenden Mindestabstände ergeben sich aufgrund des Bebauungsplans ausschließlich in einen geringfügigen Ausmaß gegenüber dem Gebäude der Kunstsammlung NRW. Diese weist in dem betreffenden Abschnitt eine geschlossene Fassade ohne Fensteröffnungen auf. Die Abstandflächen dieses Baukörpers ragen in Richtung der geplanten Bebauung bereits im Bestand deutlich über die maßgebliche Straßenmitte hinaus.

Für das Innere des Plangebiets wird gleichfalls eine den örtlichen Verhältnissen in der Umgebung entsprechend angemessene Belichtungssituation prognostiziert. Maßgeblich für diese Einschätzung ist insbesondere die sehr weitgehende Besonnung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Baustrukturen im Frühjahr / Herbst sowie im Sommer maßgeblich. Außerdem können bei Neubauten innerhalb des Plangebiets mit architektonischen Mitteln - z.B. durch hohe Deckenhöhen, bodentiefe Fenster, transparente Brüstungen an Balkonen etc. - sowie durch eine entsprechende Grundrissorganisation - Belichtungsverhältnisse in den entstehenden Wohnungen optimiert werden.

4.11.4 Boden und Grundwasser

Im Plangebiet liegt ein Altstandort, zu dem eine Nutzungsrecherche vorliegt. Notwendige Maßnahmen werden in die der Bebauungsplanaufstellung nachfolgenden Baugenehmigungen als Nebenbestimmungen aufgenommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer großräumigen Grundwasserverunreinigung mit Restbelastungen von Chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW). Diese Verunreinigung hat ihren Ursprung weiter östlich und wird derzeit an verschiedenen Punkten hydraulisch durch die Landeshauptstadt Düsseldorf saniert. Bei Baumaßnahmen ist im Rahmen von ggf. erforderlichen Bauwasserhaltungen bzw. der Errichtung eines Sperrbauwerks mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen (siehe Teil B Umweltbericht Kap. 4.4.1). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

4.12 Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege

Wie bereits beschrieben ist im Geltungsbereich des Plangebiets mit dem Vorhandensein von Strukturen zu rechnen, die als Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalrechts anzusehen sind. Aufgrund der derzeitigen Überbauung der Flächen und ihrer Nutzung für die im Plangebiet noch ansässigen Gerichtsinstitutionen sowie der zu erwartenden tiefen Lage des etwaigen Bodendenkmals ist eine archäologische Sondierung im Vorfeld nicht möglich.

Bei den Planungen für die Durchführung der Maßnahme ist einzukalkulieren, dass sukzessive während der Aushubarbeiten und vor Beginn der Baumaßnahmen Sondierungen sowie Bergungen und Dokumentationen aufgefundener Bodendenkmäler durchgeführt werden müssen. Je nach Lage und Beschaffenheit der Funde ist zum gegebenen Zeitpunkt zu entscheiden, ob Minderungsmaßnahmen bezüglich der Eingriffe in die Denkmalsubstanz möglich sind und ob in Teilen Funde durch Umplanungen erhalten werden können. Grundsätzlich wird jedoch davon ausgegangen, dass die städtebaulichen Gründe, die für die Maßnahme sprechen, die Belange der Bodendenkmalpflege überwiegen, so dass ein Verlust an Denkmalsubstanz hinzunehmen ist.

4.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung des angestrebten "altstadttypischen" städtebaulichen Erscheinungsbildes der geplanten Baustrukturen werden in den Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Nr. 1 BauO NRW über die zulässigen Dachformen aufgenommen. Für die den Straßen zugewandten geneigten Dachflächen der Neubauten - mit Ausnahme des Baukörpers im Bereiche des Coelestinerinnenklosters - werden für bestimmte zeichnerisch definierte Bereiche Pultdächer festgesetzt.

Auf diese Weise wird das durch traufständige Baustrukturen geprägte typische Erscheinungsbild der Altstadt in den an das Plangebiet angrenzenden Abschnitten der Liefergasse, der Ratinger Straße und der Neubrückstraße nachhaltig gesichert.

Für den angesprochenen Baukörper am Coelestinerinnenkloster ist die Ausbildung je einer Doppelgiebelfassade nach Osten und nach Westen vorgesehen. Die Hauptfistrichtung ist durch Eintragung in die Planzeichnung gemäß § 86 Nr. 5 BauO NRW festgesetzt.

Gemäß § 86 Nr. 5 BauO NRW wird außerdem festgesetzt, dass Einfriedungen im Plangebiet - mit Ausnahme der für die Schließung der Hofbereiche insbesondere zur Nachtzeit erforderlichen Toranlagen - nicht zulässig sind. Die Zulässigkeit von raumgliedernden Hecken und Abpflanzungen bleibt unberührt.

Durch textliche Festsetzung wird die Zulässigkeit von technischen Dachaufbauten mit der Wirkung von Gebäuden (Anlagen zur Klimatisierung etc.) auf einen Flächenanteil von 15 %, bezogen auf die Grundfläche des darunterliegenden Geschosses, begrenzt. Ebenso wird sichergestellt, dass diese von den Außenkanten von Flachdachflächen um mindestens 2,0 m abgesetzt errichtet werden müssen, um die von diesen ausgehenden städtebaulichen Störwirkungen zu begrenzen. Außerdem wird festgesetzt, dass auf geneigten Dachflächen keine Technikaufbauten mit der Wirkung von Gebäuden (Aufzugüberfahrten etc.) zulässig sind.

Um eine Einfügung der innerhalb des Plangebiets vorhandenen bzw. neu entstehenden Bebauung in das altstädtische Umfeld zu gewährleisten und dauerhaft zu sichern sowie zum nachhaltigen Schutz des Stadtbilds in der Umgebung des heutigen Gerichtsgeländes werden weitere Vorgaben zur architektonischen Gestaltung von Gebäuden in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind inhaltlich angelehnt an die für die Umgebung des Plangebiets geltenden Gestaltungsregeln, wie sie in Bebauungsplänen verankert sind.

Der Bebauungsplan beinhaltet außerdem Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen. Werbeanlagen, die dem altstädtischen Charakter sowie insbesondere dem von den vorhandenen Baudenkmalern inner- und außerhalb des Plangebiets ausgehenden Schutzinteresse im Hinblick auf ihre Dimensionierung und Anordnung nicht gerecht werden, sollen auf diese Weise ausgeschlossen werden.

Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten eine „Ausnahmeklausel“, nach der von der Anwendung von Gestaltungsfestsetzungen abgesehen werden kann, wenn dabei weiterhin gesichert bleibt, dass die betreffenden Anlagen in ihrer Gestaltung auf das Straßenbild und insbesondere die denkmalwerten und erhaltenswerten Gebäude in ihrer Umgebung Rücksicht nehmen. Auf diese Weise wird die Realisierung von besonders qualitätvollen architektonischen Sonderlösungen auch für den Fall ermöglicht, dass diese mit den betreffenden gestalterischen Vorgaben - etwa im Hinblick auf die festgesetzten Materialien - ansonsten nicht vereinbar wäre.

Diese Ausnahmeklausel kann insbesondere im Bereich der Bebauung an der denkmalgeschützten Fassade des Coelestinerinnen-Klosters sowie des „Kopfbaus“ am südlichen Abschluss der an der Neubrückstraße neu entstehenden Bebauung zur Anwendung kommen. Nach dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, sind diesen Gebäuden im Hinblick auf ihre Kubatur und ihre Dachgestaltung durch entsprechende Festsetzungen städtebauliche Sonderformen zugewiesen. Sofern dies aus der gestalterischen Logik der auf dieser Grundlage entstehenden Architekturen erforderlich ist, sollen insbesondere bei diesen Gebäuden Ausnahmen von den im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungsfestsetzungen ermöglicht werden.

Gesonderte gestalterische Festsetzungen für den denkmalgeschützten Altbau des Gerichtsgebäudes in Bezug auf Dachneigungen etc. erfolgen nicht. Die Erhaltung eines denkmalgerechten Erscheinungsbildes des Komplexes - insbesondere auch der stadtbildprägenden Dachlandschaft - ist durch den gemäß § 9 DSchG NRW bestehenden Genehmigungsvorbehalt in hinreichender Weise gesichert. Zusätzlicher örtlicher Bauvorschriften bedarf es hierzu nicht.

4.14 Nachrichtliche Übernahmen

Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Baudenkmäler sind in dem Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebiets geltende luftverkehrsrechtliche Beschränkungen sowie ortsrechtliche Bestimmungen sind im Bebauungsplan benannt.

4.15 Hinweise

4.15.1 Archäologische Bodenfunde

Innerhalb des Plangebiets ist mit dem Vorhandensein von archäologisch relevanten Strukturen (Siedlungsresten, ggf. Resten der Stadtbefestigung) zu rechnen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein Westfalen (DSchG vom 11. Mai 1980 (GV NRW S. 226 / SGV NRW 224) in der jeweils gültigen Fassung), insbesondere auf die §§ 15 und 16, wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und -befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen.

4.15.2 Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

4.15.3 Überschwemmungsgefährdeter Bereich

Der Geltungsbereich liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheins. Bei Versagen öffentlicher Hochwasserschutzanlagen, insbesondere der Deiche, kann im Hochwasserfall die Fläche des Plangebietes überschwemmt werden. Zur Vermeidung von Hochwasserschäden ist dies bei baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

4.15.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerungspflicht für Niederschlagswasser gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) besteht innerhalb des Plangebiets nicht. Anfallendes Niederschlagswasser ist in die bestehende Mischkanalisation einzuleiten.

4.15.5 Begrünung von Tiefgaragen

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der FLL "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) auszuführen. Die Entwicklung ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 zu sichern.

4.16 Aufhebung gültiger Bebauungspläne

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB wird mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes in dessen Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 5477/98 aufgehoben.

5. **Soziale Maßnahmen § 180 BauGB**

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. **Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flächen des Gerichtskomplexes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Für die Realisierung der Planung erforderliche weitere Flächen befinden sich als gewidmete Straßenflächen im öffentlichen Eigentum. Sie können nach einer zukünftigen Entwidmung an den Vorhabenträger veräußert werden.

7. **Kosten für die Gemeinde**

Durch die Planung entstehen der Stadt keine Kosten.

Teil B - Umweltbericht
gemäß § 2a BauGB
zum Bebauungsplan-Entwurf 5477/124
- Andreasquartier -

1. Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan Andreasquartier wird die Entwicklung einer schalltechnisch günstigen Baustruktur innerhalb des Plangebiets sichergestellt. Darüber hinaus werden verschiedene Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt.

Nach der „Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf 1996“ gehört das Plangebiet zum Lastraum der verdichteten Innenstadtgebiete. Der verhältnismäßig hohe Versiegelungsgrad und die recht starke bauliche Verdichtung bewirken insbesondere in sommerlichen Hitzeperioden eine bioklimatische Belastungssituation. Diese soll durch Begrünungsmaßnahmen gemindert werden.

Die Eingriffsregelung ist aufgrund des bereits im Bestand vorhandenen Baurechts für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht anzuwenden. Betroffen sind nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf geschützte Bäume.

Die derzeitige lufthygienische Gesamtsituation kann als unkritisch im Sinne der Grenzwerte der 22. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verordnung für Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) angesehen werden. Trotz eines vergrößerten Verkehrsaufkommens nach Umsetzung der Planung bleiben Grenzwertüberschreitungen im öffentlichen Straßenraum unwahrscheinlich. Die Freisetzung zusätzlicher Schadstoffe durch Brennstoffe zu Heizzwecken wird durch eine entsprechende Festsetzung eingeschränkt. Durch technische Vorkehrungen werden mögliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffe an den Fassaden im unmittelbaren Umfeld von Tiefgaragenzufahrten ausgeschlossen.

Durch die Stärkung der Wohnfunktion der Altstadt und die damit bedingte Verkürzung von Wegstrecken bzw. die optimale Erschließung des Standorts durch den öffentlichen Nahverkehr werden günstige Voraussetzungen für eine Minderung des mobilitätsbedingten Schadstoffausstoßes in Düsseldorf geschaffen.

Infolge der Anlage von lediglich durch Tiefgaragen unterbauten Grünflächen und Baumstandorten nimmt durch die Realisierung der Planung der Anteil der begrüntem bzw. offenporig gestalteten Flächen gegenüber dem Bestand zu. Aufgrund der vollständigen Unterbauung der nördlich des Altbaus gelegenen Teile des Plangebiets mit einer Tiefgarage werden vollständig entsiegelte Bereiche auch zukünftig im Plangebiet nicht vorhanden sein.

Im Plangebiet ist ein Altstandort mit der Katasternummer 3702 (Farben- und Lackgroßhandel) bekannt. Für diesen liegt eine Nutzungsrecherche vor. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die sonstigen Belange des Umweltschutzes werden durch entsprechende Regelungen in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Durch die Sanierung des Altbaus, die Beseitigung von weiterer vorhandener Bebauung mit ihrer bauzeittypisch ungünstigen Energiebilanz sowie den Bau von modernen Wohn- und Geschäftshäusern wird der Energiebedarf im Plangebiet gegenüber dem Bestand verringert.

2. Beschreibung des Vorhabens

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

Das in der Altstadt gelegene Plangebiet ist im Bestand vollständig versiegelt und überbaut. Die größeren Höfe und der Randbereich an der Neubrückstraße werden als Parkplätze genutzt und bieten keine Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten. Teile der Bebauung stehen unter Denkmalschutz.

Bis auf einzelne Bäume in den Höfen und an den äußeren Rändern sind die Flächen fast vegetationsfrei. Hervorzuheben sind insbesondere vier Platanen im Innenhof zwischen Ratinger Straße und Neubrückestraße sowie eine alte Rosskastanie an der Ecke Neubrückestraße/Mühlenstraße sowie mehrere große Robinien im Straßenraum südlich des Gerichtsgebäudes.

Unter Berücksichtigung des erforderlichen Immissionsschutzes soll die derzeit als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Fläche in ein Mischgebiet entwickelt werden.

3. Ziele von Umweltfachplanungen im Gebiet

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

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

Der gesamtstädtische Luftreinhalteplan Düsseldorf enthält zahlreiche Maßnahmen, die geeignet sind die Luftqualität insbesondere im hoch verdichteten Innenbereich der Stadt zu verbessern. Besondere Regelungen für das Plangebiet enthält er nicht.

4. Schutzgutbetrachtung

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

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

a) Lärm

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird vorwiegend durch Straßenverkehrslärm von der Ratinger Straße im Norden, der Neubrückstraße im Osten, der Mühlenstraße im Süden und der Liefergasse im Westen belastet. Die Beurteilungspegel liegen an den Plangebietsrändern bei bis zu 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.

Für den Prognose-Planfall Variante 1 (TG-Ein- und Ausfahrt an der Ostfassade des geplanten östlichen Gebäuderiegels) ergeben sich gemäß schalltechnischer Untersuchung für das Erdgeschoss an den Gebäuden im Plangebiet entlang der Neubrückstraße Beurteilungspegel von bis zu 66/59 dB(A) für Tag/Nacht. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts werden am Plangebietsrand mit bis zu 6 dB(A) tags und mit bis zu 9 dB(A) nachts überschritten, im Inneren des Plangebietes jedoch weitestgehend eingehalten.

Für den Prognose-Planfall Variante 2 (TG-Ein- und Ausfahrt an der Südfassade des geplanten „Solitärs“, östlich des Altbaus) ergeben sich gemäß schalltechnischer Untersuchung für das Erdgeschoss an den Gebäuden im Plangebiet entlang der Neubrückstraße Beurteilungspegel von bis zu 64/57 dB(A) für Tag/Nacht. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts werden am Plangebietsrand mit bis zu 4 dB(A) tags und mit bis zu 7 dB(A) nachts überschritten, im Inneren des Plangebietes jedoch weitestgehend eingehalten.

In der Verkehrslärmuntersuchung wurden die berechneten Pegel jeweils nur für das Erdgeschoss dargestellt. Hier prognostiziert der Gutachter die höchsten Pegel und für die oberen Stockwerke niedrigere Pegel.

Den Ergebnissen des Schallschutzgutachtens entsprechend werden Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 bis maximal Lärmpegelbereich IV an den straßennahen Fassaden der Neubrückstraße, der Ratinger Straße sowie dem nördlichen Bereich der Liefergasse und dem Eckbereich Liefergasse/Mühlenstraße festgesetzt. Als Mindestanforderung für alle übrigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III. Zudem ist an allen Wohn- und Übernachtungsräumen, für die ausschließlich Lärmpegelbereich IV gilt, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen.

Zusätzlich wurden die verkehrslärmbezogenen Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld betrachtet. Entlang der Mühlen- und der Ratinger Straße ergeben sich demnach größtenteils keine planbedingten Erhöhungen des Straßenverkehrslärms. Entlang der Liefergasse betragen die Erhöhungen bis zu 1 dB(A).

An der Neubrückstraße, außerhalb des Plangebietes, würden durch die Umsetzung der Planung bei Variante 1 Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) am Tag und bis zu 61 dB(A) in der Nacht (Neubrückstraße 12 und 14) erreicht. Die Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen von bis zu 4 dB(A) entspricht mehr als einer Verdopplung der Verkehrseignisse.

Laut der aktuellen Rechtsprechung ist eine rechnerisch ermittelte Erhöhung der Lärmbelastung grundsätzlich hinzunehmen. Es sei denn, dass die Vorbelastung sich der Grenze der Gesundheitsgefährdung nähert oder diese gar erreicht. Die Werte bei denen nach allgemein anerkannter Rechtsprechung eine Gesundheitsgefahr nicht mehr ausgeschlossen werden kann, liegen bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Für die Wohngebäude Neubrückstraße 12 und 14, die außerhalb des Plangebietes liegen, trifft dies bei der Prognose für dieses Szenario zumindest für den Nachtzeitraum zu.

Bei Variante 2 würden sich maximale Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen von nur 1 dB(A) an den Fassaden in der Neubrückstraße für den Tag- und den Nachtzeitraum ergeben. Die genaue Lage der Zufahrt und die Anzahl der Stellplätze sowie die daraus resultierende Verkehrsführung werden allerdings erst im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Gewerbelärm

In einem Gutachten wurden die Schallemissionen ausgehend von der geplanten Tiefgarage mit zwei Varianten für Ein- und Ausfahrten untersucht. Schallemissionen von Anlieferverkehr, der geplanten Hotelvorfahrt, Müllentsorgung und sonstige Schallquellen (Lüftungsanlagen, heizungstechnische Anlagen, Tiefgaragen-Lüftung) waren ebenfalls Bestandteil der Untersuchung. Als Vorbelastungen wurden die Schallemissionen von der Tiefgarage der Kunstsammlung (K20) und der Außengastronomie an der Ratinger Straße ermittelt.

Grundlage zur Beurteilung der Gewerbelärmsituation sind die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich um Kerngebiete (MK) und besondere Wohngebiete (WB).

Da es sich hier immissionsschutzrechtlich um ein homogenes Gebiet handelt, wurden die WB Gebiete mit den gleichen Richtwerten bewertet, wie die Kerngebiete und die geplanten Mischgebiete. Demnach sind die heranzuziehenden Zielwerte für tags 60 dB(A) und für nachts 45 dB(A).

Bei der Betrachtung aller Gewerbelärmemissionen im Plangebiet wurde festgestellt, dass die Zielwerte am Tage und in der Nacht an allen schützenswerten Immissionsorten eingehalten werden. Die Hauptemittenten von Gewerbelärm sind die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie die Hotelvorfahrt.

Folgende zwei Varianten wurden für die Lage und Nutzung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten in der Neubrückstraße untersucht.

Variante 1: tags Ein- und Ausfahrt über die Neubrückstraße, gegenüber Haus Nr. 12 und 14; nachts Einfahrt Neubrückstraße und Ausfahrt Liefergasse, Nutzung zum Teil als Quartiersgarage

Als maximalen Fassadenpegel ermittelt der Gutachter im Bereich der Neubrückstraße 12 tags einen Wert von 54 dB(A) und nachts 45 dB(A). Nachts wird zudem im Umfeld der Ausfahrt Liefergasse ein Wert von maximal 45 dB(A) errechnet.

Variante 2: tags und nachts Ein- und Ausfahrt über die Neubrückstraße an der Südfassade des "Solitärs" (östlich Gerichts-Altbau), Nutzung zum Teil als öffentliche Parkgarage

Gegenüber der Ein- und Ausfahrt Neubrückstraße ermittelt der Gutachter hier einen maximalen Fassadenpegel von tags 55 dB(A) und nachts 52 dB(A), an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Haus Nr. 14) einen maximalen Fassadenpegel von tags 47 dB(A) und nachts 45 dB(A).

In den untersuchten Varianten würden demnach die definierten Zielwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten, wobei folgende Annahmen getroffen wurden:

Tiefgaragenein- und Ausfahrten sind an den Wänden und Decken vollständig bis 20 m in die Öffnung hinein hoch absorbierend auszuführen. Der von der Wand reflektierte Schall muss um mindestens 8 dB geringere Schallpegel aufweisen. Es sollte bautechnisch sichergestellt sein, dass kein zusätzliches Geräusch durch Überfahren von Entwässerungsrinnen entsteht.

Dringend empfohlen wird allerdings, die möglichen Ein- und Ausfahrt in der Neubrückestraße an die Südfassade des geplanten „Solitärs“ zu legen, der sich östlich des Altbaus befindet. Eine weitere Ausfahrt sollte in der Liefergasse vorgesehen werden. Die Lage und die Anforderungen an die technische Ausrüstung der Zufahrt werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Durch An- und Abfahrten vor der geplanten Hotelvorfahrt an der Mühlenstraße entstehen Schallemissionen. Der Bereich gegenüber der geplanten Hotelzufahrt ist zurzeit als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Für diesen Bereich werden die Werte der DIN 18005 bzw. Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von tags 60 dB(A) angesetzt. Hier befinden sich ausschließlich Büronutzungen und die Mahn- und Gedenkstätte.

Zur lautesten Nachtstunde sind Überschreitungen der Richtwerte an der gegenüberliegenden Fassade zu verzeichnen. Aufgrund der nicht vorhandenen Nutzung zur empfindlichen Nachtzeit sind aber keine Konflikte zu befürchten.

Im südlichen Bereich der Neubrückestraße liegt die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage Kunstsammlung (K20). Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm nachts gibt es in der Neubrückestraße an den Fassaden des derzeitigen Gerichtsgebäudes und am südlichsten der geplanten neuen Gebäude, dem Solitär.

Wenn hier Wohnnutzung realisiert werden soll, dürfen an den betroffenen Fassadenabschnitten keine Aufenthaltsräume vorgesehen werden, deren Fenster ausschließlich dorthin ausgerichtet sind. Ferner wird angeraten zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und die dem Aufenthalt dienenden Räume dem beruhigten Innenbereich des Plangebietes zuzuwenden.

Für das Baugebiet MI3 sind laut Freizeitlärmrichtlinie in Kombination mit der TA Lärm Lärmwerten von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) anzusetzen. Für die entlang der Ratinger Straße, der Liefergasse sowie auf dem Lieferplätzchen genehmigte Ausengastronomie wird nach dem Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) das Ende der Tagzeit von 22.00 h auf 24.00 h verschoben, so dass hier die Betrachtung eines Nachtwertes entfällt. Die gutachterliche Prognose ergibt, dass es zu keinen Überschreitungen des Tagwertes von 60 dB(A) an den Fassaden im Baugebiet MI3 kommen wird. Die heranrückende Wohnbebauung führt daher auch zu keinerlei Einschränkungen des vorhandenen Gewerbes.

Insbesondere in den Sommermonaten ist der Straßenraum allerdings auch während der Nachtstunden von Altstadtbesuchern stark bevölkert. Hier kommt es zu verhaltensbedingten Ruhestörungen, weshalb hier die dringende Empfehlung zur „architektonischen Selbsthilfe“ besteht. Zumindest die Schlafräume sollten dem Innenbereich des Quartiers zugewandt werden.

Für das Baugebiet MI2 stellt das Schallgutachten eine Überschreitung der Tagwerte entlang der Fassade an der Ratinger Straße fest. Daher ist für diesen Bereich eine Wohnnutzung mit Ausrichtung zur Ratinger Straße als unzulässig festgesetzt.

b) Elektromagnetische Felder (EMF)

Eine Quelle starker elektromagnetischer Felder befindet sich im Plangebiet innerhalb des Bestandsgebäudes Mühlenstraße/Neubrückstraße. Falls weitere Trafostationen zur Nahversorgung notwendig werden, sollten diese nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Wohnungen) angeordnet werden. Insbesondere ist auch eine Anordnung in Kellerräumen von Wohngebäuden zu vermeiden. Bei Berücksichtigung der Vorgaben der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz), des Abstandserlasses NRW von 2007 sowie der Verordnung über elektromagnetische Felder (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) bei der Umnutzung des Bestandsgebäudes, beim Neubau als auch beim Heranrücken schützenswerter Nutzungen an die bestehende Anlage sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu besorgen. Eine über diese Vorgaben hinausgehende Minimierung von Strahlenbelastungen ist aus gesundheitlicher Sicht jedoch empfehlenswert.

c) Kinderfreundlichkeit

Für den nordwestlichen Teil des Plangebiets, der vorwiegend dem Wohnen dienen soll, ist die Anlage eines geschützten Innenhofs mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen. Dieser bietet gute Voraussetzungen für die Anlage der nach Bauordnung NRW vorgeschriebenen wohnungsnahen Spielflächen.

In geringer Entfernung vom Plangebiet und von dort aus über verkehrsberuhigte Bereiche zugänglich befindet sich am Rheinufer eine öffentliche Grünfläche, die für Bewegungsspiele geeignet ist. Weitere Grünflächen sowie ein großer Spielplatz befinden sich im Hofgarten, etwa 200 m bis 500 m vom Plangebiet entfernt.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine städtische Kindertagesstätte mit Ganztagesbetreuung.

d) Städtebauliche Kriminalprävention

Seitens der Projektgruppe „Städtebauliche Kriminalprävention“ gab es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Anordnung der Baufelder und der öffentlichen Räume im vorliegenden Bebauungsplan.

Weitere Aspekte baulicher Kriminalprävention wie die Anzahl der Treppenhäuser, die Art der Bepflanzung und die Gestaltung der Tiefgaragen werden in den jeweiligen Bauantragsverfahren geregelt.

e) Besonnung

Anhand einer digitalen Modellierung wurden die Auswirkungen der Verschattung durch die zulässigen Bauvolumina im Geltungsbereich des Bebauungsplans an der betroffenen Bestandsbebauung in der Umgebung untersucht. Auf dieser Grundlage wurde eine fachgutachterliche Simulation der Belichtungs- bzw. Verschattungsverhältnisse an Fassaden für den Stichtag 17. Januar / 17. November gemäß der DIN 5034 durchgeführt.

Diese Norm stellt ein technisches Werkzeug zur Beurteilung der Qualität der sich infolge der Gebäudestellung ergebenden theoretischen Belichtungsverhältnisse in einem konkreten städtebaulichen Zusammenhang dar.

Danach soll jede Wohnung an den genannten Stichtagen nach Möglichkeit mit mindestens einem Wohnraum ausgestattet sein, in dem ein Fenster - unter Außerachtlassung der meteorologischen Verhältnisse - für mindestens eine Stunde besont werden kann. Bindungen für die Bauleitplanung oder bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren ergeben sich aus ihrer Anwendung nicht.

Nach den Untersuchungsergebnissen können sich im Rahmen der Neuentwicklung des Plangebiets zukünftig geringfügig veränderte Belichtungsverhältnisse an der Ratinger Straße sowie an der Neubrückstraße ergeben. An der Mühlenstraße sowie der Liefergasse sind dagegen keine Auswirkungen zu erwarten.

Für die Bebauung nördlich der Ratinger Straße ergeben sich Auswirkungen durch die zukünftig viergeschossige Bebauung an deren Südseite, wo sich heute ein flachgedeckter dreigeschossiger Gebäuderiegel sowie - in „zweiter Reihe“ - ein zehngeschossiges Hochhaus befinden. In Bezug auf die Ist-Situation ist für die Stichtage eine zeitweise Besonnung der Dachgeschosszone der Bestandsbebauung ermittelt worden, die allerdings durch den mit der Sonne „wandernden“ Schlagschatten des Hochhauses unterbrochen wird. Die direkte Besonnung dieses Bereichs wird bei einer Realisierung des zulässigen Bauvolumens südlich der Ratinger Straße zukünftig nicht gegeben sein. Die Besonnungssituation in den betroffenen Dachgeschosswohnungen wird damit der in den darunterliegenden Geschossen entsprechen, die bereits im Bestand an den untersuchten Stichtagen dauerhaft verschattet sind.

Diese nachteilige Veränderung für die betroffenen Bewohner bzw. Eigentümer ist rechtlich zulässig, da die dort vorgesehene Bebauung in ihrer Höhenentwicklung dem in der Umgebung vorhandenen Maß entspricht und die nach dem Bauordnungsrecht geltenden Abstandflächen eingehalten werden können.

Für die Bebauung östlich der Neubrückstraße (Hausnummern 2-12, Eckgebäude „Ohme Jupp“) wird die Belichtungssituation durch das Heranrücken der zukünftigen Bebauung an die historische Bauflucht und die Ausbildung einer viergeschossigen Bebauung in diesem Bereich verändert. Für einzelne Fassadenabschnitte verkürzt sich gegenüber der Bestandssituation die zu erwartende Besonnungsdauer geringfügig, ohne dass eine grundsätzlich veränderte Belichtungssituation entsteht. Insbesondere entsteht keine „ortsunübliche“ Belichtungssituation in dem betreffenden Bereich.

Bei der Bewertung dieser Feststellung ist berücksichtigt worden, dass die theoretische Besonnung bereits im Bestand - aufgrund des Sonnenstands im Süden in der betreffenden Zeitspanne - seitlich auf die Fassaden auftrifft und deshalb die tatsächliche Besonnungssituation der betreffenden Räume nicht widerspiegelt.

Für das Innere des Plangebiets wird gleichfalls eine den örtlichen Verhältnissen in der Umgebung entsprechende Belichtungssituation prognostiziert.

Insbesondere im westlichen und nördlichen Teil des Plangebiets sollen Wohnungen entstehen. Dies betrifft die geplanten Gebäude entlang der Ratinger Straße, entlang der Liefergasse sowie den mittleren Gebäuderiegel zwischen Liefergasse und Neubrückestraße.

Die Südfassaden der Gebäude an der Ratinger Straße werden großflächig besonnt. Die Westfassaden der Gebäude entlang der Liefergasse sowie des mittleren Gebäuderiegels werden bis auf die Erdgeschosse ebenfalls großflächig besonnt. In den Erdgeschossen der vorgenannten Gebäude kann aber keine ausreichende Besonnung nach der DIN 5034 gewährleistet werden. Daher sollte hier eine Alternative zur Wohnnutzung oder z. B. die Planung von gestapelten Wohneinheiten angestrebt werden. In den übrigen für Wohnnutzung vorgesehenen Bereichen sollten durchgehende Wohnungsgrundrisse mit Aufenthaltsräumen an den oben genannten Gebäudeseiten zur Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung realisiert werden („architektonische Selbsthilfe“).

4.2 Natur und Freiraum

a) Freirauminformations-System (FIS)

Das Freirauminformations-System Düsseldorf ordnet dem Plangebiet keine Freiraumfunktion zu. Nach der Systematik des FIS können solche Flächen grundsätzlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Fachspezifische rechtliche Situation und vorhandene Gutachten

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Düsseldorf. Der gesamtstädtische Grünordnungsplan - GOP I - enthält hier ebenfalls keine Festsetzungen, fordert jedoch eine Steigerung des Grünflächenanteils durch Flächenentsiegelung, Baumpflanzung und Dachbegrünung.

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht festgesetzt. Im Plangebiet und dessen Umgebung liegen keine gemeldeten und von der EU-Kommission ausgewiesenen FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete.

Durch das Büro für Landschaftsarchitektur WKM aus Meerbusch wurde für das Plangebiet ein Grünordnungsplan mit Stand vom 16.07.2009 erarbeitet.

Schutzgut Pflanzen

Hervorzuheben sind insbesondere 4 mächtige Platanen im Innenhof zwischen Ratinger Straße und Neubrückstraße sowie eine alte Rosskastanie an der Ecke Neubrückstraße/Mühlenstraße. Erhaltenswert sind auch die Standorte der Robinien an der Mühlenstraße.

Die Fläche wird fast vollständig durch die geplante Bebauung und die Unterbauung mit einer Tiefgarage in Anspruch genommen. Die Platanen und weitere Einzelbäume in den Höfen und an der Neubrückstraße sowie drei Straßenbäume an der Ratinger Straße können daher nicht erhalten werden. Als zu erhaltende Einzelbäume werden die alte Rosskastanie an der Ecke Neubrückstraße/Mühlenstraße und die Standorte der Robinien an der Mühlenstraße festgesetzt. Diese zu erhaltenden Bäume werden nach Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen die einzigen Standorte im Plangebiet mit Bodenanschluss sein.

Die Bäume im öffentlichen Straßenraum der Liefergasse und eine Robinie in der Ratinger Straße bleiben ebenfalls erhalten.

Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume (u. a. Rosskastanie), die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf geschützt sind. Für die von der Planung unmittelbar betroffenen Bäume ist Wertersatz entsprechend der Baumschutzsatzung zu leisten.

Der Wertersatz kann zum Teil innerhalb des Plangebiets durch die Anpflanzung von Bäumen auf privaten Flächen nachgewiesen werden. Für nicht nachgewiesene Ersatzpflanzungen sind nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung zweckgebundene Ausgleichszahlungen an die Stadt Düsseldorf zu leisten. Dies wird in der jeweiligen Baugenehmigung geregelt.

Mit den Ausgleichszahlungen werden Pflanzmaßnahmen von Laubbäumen in öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen finanziert.

Schutzgut Tiere

Das historische Gerichtsgebäude bietet mit seinen Mauervorsprüngen und Säulen sowie seinem Dachstuhl typische Nischen für Fledermausquartiere und Mauerseglerkolonien, deren potentiell Vorkommen durch die vernetzte Lage zwischen den Jagdrevieren Hofgarten und Rheinufer gefördert wird. Im Rahmen von Umbau- und Abbruchmaßnahmen im Plangebiet sind die Gebäude auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von an Gebäuden brütenden Vogelarten und Fledermäusen zu untersuchen.

Erholungsraum

Die größeren Höfe und der Randbereich an der Neubrückestraße werden als Parkplatz genutzt und bieten keine Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten für die Erholung. Der nach außen hin geschlossene Baublock ist für die allgemeine öffentliche Nutzung und Passierbarkeit derzeit ohne Bedeutung.

Die Entfernung zu den nächstgelegenen öffentlichen Freiflächen, dem Hofgarten im Osten und dem Rheinufer im Westen, beträgt jeweils ca. 200 Meter.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Aufgrund des bestehenden Baurechts innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung hier nicht anzuwenden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Durch die geplante Bebauung wird das Grundstück fast vollständig über- und unterbaut. Damit ist eine hohe Versiegelungsrate verbunden. Durch die geplanten Maßnahmen zur Durchgrünung werden kleinflächige Vegetationsbestände, mit einem Anteil von Bäumen und Sträuchern, geschaffen.

Grünordnerische Maßnahmen

Die folgenden grünordnerischen Maßnahmen fördern die Durchgrünung des B-Plangebietes:

- Erhalt von Einzelbäumen,
- Anpflanzung von Bäumen,
- Begrünung und Bepflanzung nicht überbauter Grundstücks- und Tiefgaragenflächen sowie
- Überdeckung von Tiefgaragenflächen.

4.3 Boden

a) Maß der baulichen Nutzung: Verdichtung und Versiegelung

Die bisherige Nutzung der Fläche als Gerichtsstandort ist mit einer nahezu vollflächigen Überbauung bzw. Versiegelung des Geländes verbunden, die lediglich durch einzelne Baumstandorte sowie Pflanzbeete unterbrochen ist.

Mit der vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im MI2 und MI3 wird die Obergrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Mischgebiete in über der Hälfte des Plangebietes vollständig ausgenutzt. Die zulässige GRZ von 1,0 im MI1 überschreitet hingegen die Obergrenze von 0,6. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist ebenfalls eine vollständige Bebaubarkeit des Plangebietes möglich.

Durch die Umsetzung der Planung wird sich infolge der Überdeckung und Bepflanzung von Tiefgaragen, die durch den Bebauungsplan geregelt ist, eine Erhöhung des Anteils von unterbauten Grünflächen innerhalb des Plangebiets ergeben, die als teilversiegelt gewertet werden.

Eine hohe Ausnutzung der Flächen ist an dieser Stelle aufgrund der Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs und an das Straßennetz gerechtfertigt. Die Ansiedlung einer verdichteten Wohnbebauung innerhalb der infrastrukturell optimal ausgestatteten Altstadt trägt zur Belebung des Quartiers bei und wirkt der Neuerschließung von bisher unbebauten Flächen an schlechter integrierten Standorten entgegen. Sie erfüllt damit die Forderungen des § 1a BauGB nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden.

Versiegelungsbilanz

	versiegelt (m²)	%	teilversiegelt (m²)	%	unversiegelt (m²)	%	Summe (m²)
Bestand	17.000	95	0	0	1.000	5	18.000
Planung	16.500	92	1.500	8	0	0	18.000
%-Bilanz		-3		+8		-5	

b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Altablagerungen.

c) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen.

d) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen Grundstücks Liefergasse 2-4 der Altstandort mit der Kataster-Nr.: 3702. Eine Nutzungsrecherche aus 2009 hat einen Farben- und Lackgroßhandel im Zeitraum 1925 bis 1934 bestätigt. Die notwendigen Maßnahmen werden in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren durch Aufnahme entsprechender Nebenbestimmungen rechtsverbindlich geregelt, so dass die Vorgabe des Baugesetzbuches zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

4.4 Wasser

a) Grundwasser

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Plangebiet bei 32,0 m ü. NN (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liegt bei ca. 33,0 m ü. NN.

Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Plangebiet einen minimalen Grundwasserflurabstand von rund 2 m. Bei einer Geländehöhe von im Mittel ca. 34,5 m ü. NN sind demnach seitdem Grundwasserstände von 32,5 m ü. NN aufgetreten. Sie liegen somit unterhalb des für 1926 ermittelten Wertes.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) mit der Bezeichnung Flingern/Stadtmitte. Die Grundwasserverunreinigung wird in 3 Sanierungsabschnitten von der Landeshauptstadt Düsseldorf saniert. Durch die Sanierung konnte das CKW-Belastungsniveau im quartären Grundwasserleiter im Planbereich von knapp 200 auf unter 20 µg/l reduziert werden.

Weitere Optimierungen sind 2008 im Rahmen des Projektes zur beschleunigten Sanierung der Grundwasserverunreinigungen im Innenstadtbereich in Betrieb gegangen. Über die CKW-Gehalte im tertiären Grundwasserleiter liegen im Plangebiet selbst keine Erkenntnisse vor. 400 m östlich des Plangebietes betragen die CKW-Konzentrationen im Tertiär noch ca. 80 µg/l.

Die allgemeine Grundwassergüte weist im Plangebiet ansonsten keine weiteren Auffälligkeiten auf.

Von der Grundwasserverunreinigung geht keine unmittelbare Gefährdung aus, sofern auf dem Grundstück keine Grundwassernutzung stattfindet.

Die bisherige Planung sieht eine mehrgeschossige Tiefgarage vor. Dies bedingt sowohl die Errichtung eines Grundwassersperrbauwerkes als auch eine große Bauwasserhaltung.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Nähe weiterer Sperrbauwerke, privater Wasserrechte sowie von Großbauvorhaben, wie der Wehrhahnlinie (U-Bahnbau) und dem Kö-Bogen. Bei diesen Großbauvorhaben sind zeitlich parallel ebenfalls große Bauwasserhaltungen und eine unterirdische Vereisung vorgesehen.

Bedingt durch die komplexe hydraulische und hydrochemische Situation sind gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen zur Klärung der Auswirkungen auf den Grundwasserleiter und die Wechselwirkungen mit den anderen großen Bauvorhaben und laufenden Grundwassersanierungen erforderlich. Soweit notwendig ist durch zusätzliche Maßnahmen (z.B. nachträgliches Aufbohren der Schlitzwände) sicherzustellen, dass von dem Planvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser ausgehen.

b) Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Da das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde, finden die Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) hier keine Anwendung. Das Plangebiet soll weiterhin über die im Bestand vorhandene Mischwasserkanalisation entwässert werden.

c) Oberflächengewässer

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe eines offen geführten Abschnitts der Düssel. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Höhenlage des Gebiets reicht von ca. 34,2 m ü. NN (Mühlenstraße) bis ca. 35,8 m ü. NN (Ratinger Straße). Das Bemessungshochwasser des Rheins liegt am Düsseldorfer Pegel bei 36,26 m ü. NN.

Das Plangebiet liegt damit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins gemäß § 31c Wasserhaushaltsgesetz und gemäß der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes des Rheins im Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15.06.2007. Bei Versagen öffentlicher Hochwasserschutzanlagen, insbesondere Deichen, kann im Hochwasserfall die Fläche des Plangebiets überschwemmt werden. Zur Vermeidung von Hochwasserschäden ist dies bei baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Emissionsquellen im Plangebiet selbst und in dessen unmittelbarer Umgebung spielen eine untergeordnete Rolle hinsichtlich ihres Beitrages zur aktuellen Gesamtsituation, welche hauptsächlich durch den regionalen und städtischen Hintergrund geprägt wird. Die derzeitige Gesamtsituation kann als unkritisch im Sinne der Grenzwerte der 22. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 22. BImSchV) angesehen werden.

Zur Untersuchung der sich im Hinblick insbesondere auf den zu- und abfahrenden Verkehr aus der Tiefgarage der Kunstsammlung sowie der ebenfalls über die Neubrückstraße zu erschließenden Tiefgarage für das Plangebiet ergebenden lufthygienischen Belastungen wurde eine Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe (Abgase) erarbeitet. Dabei wurde ein Windfeld zu Grunde gelegt, das im Sinne der gebotenen Betrachtung des ungünstigsten Planungsfalls auf den durch den Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen Strukturen modelliert worden ist. Anhaltspunkte für eine Verletzung der maßgeblichen Grenzwerte der 22. BImSchV haben sich nach Aussagen des vorgelegten Gutachtens dabei nicht ergeben.

Planung

Durch ein Gutachten konnte für zwei Planungsvarianten der Tiefgaragenzufahrt in der Neubrückstraße der Nachweis erbracht werden, dass mit dem Bau die maßgeblichen Grenzwerte für Feinstaub gemäß 22. BImSchV im gesamten Plangebiet und im angrenzenden Umfeld eingehalten werden.

Für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid ist festzuhalten, dass nach Aussagen des Gutachtens der maßgebliche Grenzwert gemäß 22. BImSchV im Umfeld vollständig und im Plangebiet überwiegend eingehalten werden kann.

Für den Bereich der geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrt in der Neubrückstraße wurden in beiden Planungsvarianten jedoch an den geplanten Gebäuden im MI2 Grenzwertüberschreitungen für Stickstoffdioxid von bis zu $16,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ berechnet. Dies führt zu einer maximalen Gesamtbelastung an Stickstoffdioxid von $56,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$, die je nach Nutzungsszenario der 1.100 Stellplätze durch die Zahl der Fahrten verursacht wird. Rechnerisch wurde ein Bereich mit Grenzwertüberschreitungen ermittelt, der die Fassaden 10 m rechts und links der Toröffnung umfasst und bis einschließlich zum 3. Obergeschoss reicht. Deshalb werden für den betroffenen Bereich eine automatische Belüftung festgesetzt und die Lage der Luftansaugstutzen definiert.

Auch wenn mit vorgelegten Gutachten der Nachweis für beide Planungsvarianten der Tiefgarage erbracht werden konnte, dass die maßgeblichen Grenzwerte der 22. BImSchV im Bereich der Neubrückstraße Hausnummer 12 und 14 eingehalten werden, so stellt sich für diese beiden Gebäude die Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrt südlich des Solitärs als günstiger dar.

Im Bebauungsplan wird ferner textlich festgesetzt, dass die Fortluft von Tiefgaragen über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude abzuführen ist. Im Sinne des Luftreinhalteplans wird die Freisetzung zusätzlicher Schadstoffe durch die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken in neu errichteten Feuerungsstätten durch eine entsprechende Festsetzung ebenfalls ausgeschlossen.

b) Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Heinrich-Heine-Allee durch zahlreiche Stadtbahn-, Straßenbahn- und Buslinien sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen, wenn man die allgemeine Dichte des ÖPNV-Netzes in Düsseldorf zu Grunde legt. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes genügen die umgebenden Straßen für Fußgänger und Radfahrer als Alternative zur unmittelbaren Durchquerbarkeit.

Das Gebiet weist eine direkte Anbindung an die Fußgängerzone in der südlichen Altstadt sowie die verkehrsberuhigten Bereiche in den westlich und nördlich angrenzenden Stadtquartieren auf.

c) Energie

Durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen wird sich der Heizenergiebedarf innerhalb des Plangebiets verändern. Die Sanierung des Altbaus wird zu einer deutlich höheren Energieeffizienz des Gebäudes führen. Anstelle der übrigen vorhandenen Verwaltungsgebäude mit ihren bauzeittypisch großen Fensterflächen sowie nach heutigen Maßstäben unzureichenden Wärmedämmwerten werden gut gedämmte Neubauten entstehen. Es wird empfohlen möglichst über die Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung hinauszugehen.

Zur Erzeugung von Wärmeenergie sollten möglichst effiziente Technologien wie die Kraft- Wärme-(Kälte-)Kopplung eingesetzt werden, zum Beispiel durch Errichtung eines BHKW- Nahwärmenetzes oder durch Nutzung von Fernwärme. Eine Fernwärmeleitung liegt in der Ratinger Straße.

Die Verwendung regenerativer Energieträger wie Sonne oder Erdwärme über die Mindestvorgaben des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, EEWärmeG) hinaus wäre ebenfalls vorteilhaft. Das Plangebiet verfügt über ein gutes geothermisches Potential, sodass hier eine rationelle Nutzung von Erdwärme möglich ist.

4.6 Stadtklima

Laut Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf (1995) zählt das Plangebiet zum Lastraum der verdichteten Innenstadtgebiete. Der verhältnismäßig hohe Versiegelungsgrad und die recht starke bauliche Verdichtung stellen eine bioklimatische Belastungssituation dar, die insbesondere in sommerlichen Hitzeperioden zum Tragen kommt.

Die Nähe zum Rhein im Westen und zum Hofgarten im Osten kann unter günstigen Bedingungen einen gewissen Ausgleich schaffen.

Ein Öffnen von Baublöcken kann für die Durchlüftung und den Austausch von Luftmassen unterstützend wirken. Die Klimaanalyse (1995) empfiehlt für diesen Bereich eine Erhöhung des Vegetationsanteils, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Blockinnenhofentkernung, Entsiegelung und Begrünung und ein Öffnen der Blockinnenhöfe.

Angesichts eines verstärkten Wohnanteils im Plangebiet sollten eine deutlichere Erhöhung des Vegetationsanteils sowie eine Auflockerung der Bebauungsstrukturen angestrebt werden. Die angestrebte Begrünung von heute versiegelten Hofflächen wird zu einer Minderung der innerstädtischen Überwärmungstendenzen und damit zu einer Verringerung der bioklimatischen Belastungssituation beitragen.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Justizgebäude entlang der Mühlenstraße, das aus den Jahren 1913 bis 1921 stammt, steht unter Denkmalschutz. Der Anbau aus den 1950er Jahren entlang der Liefergasse ist auch denkmalgeschützt. Der verbliebene Teil der Renaissancefassade des ehemaligen Coelestinerinnen Klosters an der Ratinger Straße steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Weitere relevante Kulturgüter oder sonstige Sachgüter sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Aufgrund von historischen Quellen und literarisch belegten Mauerfunden geht man davon aus, dass die erste Stadtmauer mit vorgelagerter Doppelgraben-Wall-Anlage, etwa in Verlängerung der Ursulinengasse, nord-südlich durch den Westteil des Plangebietes verlief. Ein archäologischer Nachweis dieser Befestigung ist allerdings bisher nicht bekannt. Das gleiche gilt für den vermuteten Verlauf der Mauer, die die erste Stadterweiterung umgab. Sie soll von ihrem jüngst aufgedeckten Abschnitt im Bereich der Erweiterung der Kunstsammlung NRW nach Westen abknickend, dem alten Düsseldorfverlauf folgend, durch das Plangebiet verlaufen sein. Die Prognose zur archäologischen Situation wurde durch Untersuchungen bestätigt, die die Existenz von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet nachwiesen. Demnach ist dort mit archäologischen Überresten der mittelalterlich-neuzeitlichen Bebauung und Infrastruktur zu rechnen.

Auftreten können Baubefunde wie Pflasterungen, Fundamente und Keller, wirtschaftliche und hauswirtschaftliche Anlagen wie Wasserleitungen, Brunnen, Latrinen und Abfallgruben sowie archäologische relevante Schichten, Bodenveränderungen und Funde, die im Zusammenhang mit den Siedlungsaktivitäten entstanden bzw. in den Boden gelangten. Darüber hinaus muss mit der Existenz von Überresten der Stadtbefestigung gerechnet werden. Die notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Alternative Lösungsmöglichkeiten wurden im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt, der dem Verfahren der Bebauungsplanaufstellung vorausging. Aus städtebaulichen Gründen wurde im weiteren Verfahren allein das diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept weiter geführt und einer vertieften Umweltprüfung unterzogen, so dass eine vergleichende Wertung der Umweltauswirkungen nicht vorgenommen werden kann

6. Nullvariante

Das Gebiet wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung hauptsächlich von Gerichtsgebäuden genutzt. Es ist fast vollständig versiegelt. Bei Fortbestand der derzeitigen Nutzung bleiben die bestehenden nachteiligen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt bestenfalls unverändert. Das nutzungsbedingte Gefährdungspotenzial würde sich nicht wesentlich verringern und der Flächenanteil, der die natürlichen Bodenfunktionen erfüllt, nicht erhöht. Die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume, insbesondere die 4 bemerkenswerten Platanen im Innenhof, würden erhalten bleiben. Die Möglichkeit zu einer stärkeren Durchgrünung wäre allerdings nicht gegeben.

7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

Die Umsetzung und Entwicklung grünplanerischer Festsetzungen wird durch die Untere Landschaftsbehörde beobachtet werden. Die nicht versiegelte Fläche ist festzustellen und mit der Versiegelungsprognose zu vergleichen.

Erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB (unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen) können im Rahmen der regelmäßigen Grundwasserüberwachung (Grundwasserstände und Grundwassergüte) in diesem Gebiet überprüft werden. Die aus der Grundwasserüberwachung gewonnenen Daten werden regelmäßig für das Plangebiet ausgewertet. Für die CKW-Verunreinigung gibt es eine gesonderte Grundwasserüberwachung.

Sollten bei den Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, so können diese, falls erforderlich, dann über ein spezielles Monitoring (z.B. gutachterliche Begleitung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) überwacht werden.

Auch Auswertungen der Beschwerdedatenbanken von Bezirksregierung und kommunalem Umweltamt sind für das Monitoring heranzuziehen, um unerwartete Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Das Monitoring beginnt 5 Jahre nach Ende der öffentlichen Auslegung und ist in einem 5-Jahres Turnus regelmäßig durchzuführen. 5 Jahre nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Überwachung der Umweltauswirkungen letztmalig durchzuführen.

8. Weitere Angaben

Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der Schutzgut bezogenen Auswirkungen sind in den jeweiligen Fachkapiteln erläutert. Die Erstellung von detaillierten Gutachten erfolgt gegebenenfalls im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

Auch Art und Umfang der erwarteten Emissionen können den jeweiligen Fachabschnitten des Umweltberichtes entnommen werden. Technische Lücken und fehlenden Kenntnisse sind für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans nicht bekannt.