Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

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

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Kerngebiet (MK)
(§ 7 i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- großflächige Einzelhandelsbetriebe, nur innerhalb der mit „EH" gekennzeichneten Fläche im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter
- Tankstellen in Verbindung mit Parkhäusern und Großgaragen.

Unzulässig sind:
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Sonstige Wohnungen
- großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der mit „EH" gekennzeichneten Fläche im Erdgeschoss.

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

Die im Plan mit **G** festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

3. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

3.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baulinien oder an Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten L 1 bis L 12 folgende Schalldämmmaße (erforderliche $R'_{w, res}$) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichneter Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegel-bereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
L 1 – L 2	71 – 75	V	45	40
L 2 – L 3	66 – 70	IV	40	35
L 3 – L 4	71 – 75	V	45	40
L 4 – L 6	66 – 70	IV	40	35
L 5 – L 6	71 – 75	V	45	40
L 6 – L 1	66 – 70	IV	40	35
L 7 – L 8	66 – 70	IV	40	35
L 9 – L 10	66 – 70	IV	40	35
L 11 – L 12	66 – 70	IV	40	35

3.1.1 Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 – 65 dB(A), erf. $R'_{w, res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w, res}$ für Büroräume 30 dB).

3.1.2 Bei allen Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) nicht beeinträchtigt wird.

3.1.3 An Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V sind Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bzw. Kindertagesstätten nur zulässig, wenn es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt. An Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich VI sind sie nicht zulässig.

3.2 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe
In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig.

3.3 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

3.3.1 Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist bautechnisch sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärmminderungstechnik reduziert werden.

3.3.2 Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist möglich, wenn über ein mikroskalisches Ausbreitungsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass die Grenzwerte gemäß 39. BImSchV an Rampe und Lüftungsschächten eingehalten werden.

4. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

4.1 Begrünung des Kerngebietes (MK)
In dem Kerngebiet MK sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

4.2 Überdeckung von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 1,30 m starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen muss das durchwurzelbare Substratvolumen mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.

Das Tiefgaragensubstrat muss der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) entsprechen.

4.3 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einem Anteil von 70 % mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind vergleaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

4.4 Erhalt der Begrünung

Die im Kerngebiet MK vorhandene Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen.

Die Baumstandorte und eine Bauliste sind im Grünordnungsplan konkretisiert (siehe IV. Hinweise, Nr. 5.).

Soweit für die Bestandsbäume nordöstlich der Immermannstraße / Konrad-Adenauer-Platz Ersatzpflanzungen erforderlich werden, gilt als Mindestpflanzqualität Bäume II. Ordnung, Stammumfang (Stu) 30-35 cm, gemessen in 1m Höhe.

5. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

5.1 Dachform
Im Plangebiet sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

5.2 Dachaufbauten
Ausnahmsweise können Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 200 m² und bis zu einer Höhe von 3 m je Dachaufbau über der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe (GH) zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenräumen oder technischer Einrichtungen dienen und wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Oberkante der Gebäudeaußenseite zurücktreten. Die Summe der Grundfläche aller Dachaufbauten darf 20 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Technische Aufbauten sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, einzuhausen; die Einhausung ist allseitig geschlossen auszuführen.
Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind von dieser Regelung ausgenommen.

5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
Auf Gebäuden sind sie nicht zulässig.

Als Werbeanlagen nicht zulässig sind:
- Blinklichtanlagen
- Wechsellichtanlagen
- Lauflichtanlagen
- Selbstleuchtende Flachtransparente, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften
- Projektoren und Monitore aller Art
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu Wechseln (Wendeanlagen)
- sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen
- Fahnenmaste.

Werbeanlagen sind an folgenden Fassaden zulässig:
- zur Karlstraße, zur Immermannstraße, zur Worringer Straße und zur Kurfürstenstraße bis maximal 5 % der Fassadenfläche
- nur bis zum 3. Obergeschoss
- nur Einzelbuchstaben bzw. entsprechende Firmenlogos.

Für Nutzungen im Erdgeschoss sind Werbeanlagen und nur bis zur Brüstungskante des 1. Obergeschosses zulässig. Schriftgröße 60 bis 80 cm (Werbeband).

II. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International

Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1809), ergebenden Beschränkungen.

III. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

2. Denkmäler
In der Umgebung befindet sich das Baudenkmal „Hauptbahnhof Düsseldorf", Konrad-Adenauer-Platz 14, 42010 Düsseldorf.

3. Standorte für Transformatoren
Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

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

5. Grünordnungsplan
Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die Grünplanung und die Bepflanzung in den öffentlichen und privaten Flächen und in dem Baugebiet konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

6. Dach- und Tiefgaragenbegrünung
Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2008 auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

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

8. Artenschutz
Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs.5 BNatSchG sollten notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden.

9. Luftreinhalteplan und Umweltzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhaltеplangebietes und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

10. Hochwasserschutz
Bei einem Extremereignis am Rhein (1.000-jährliche Ereigniswahrscheinlichkeit) werden Teile des Plangebietes überflutet.

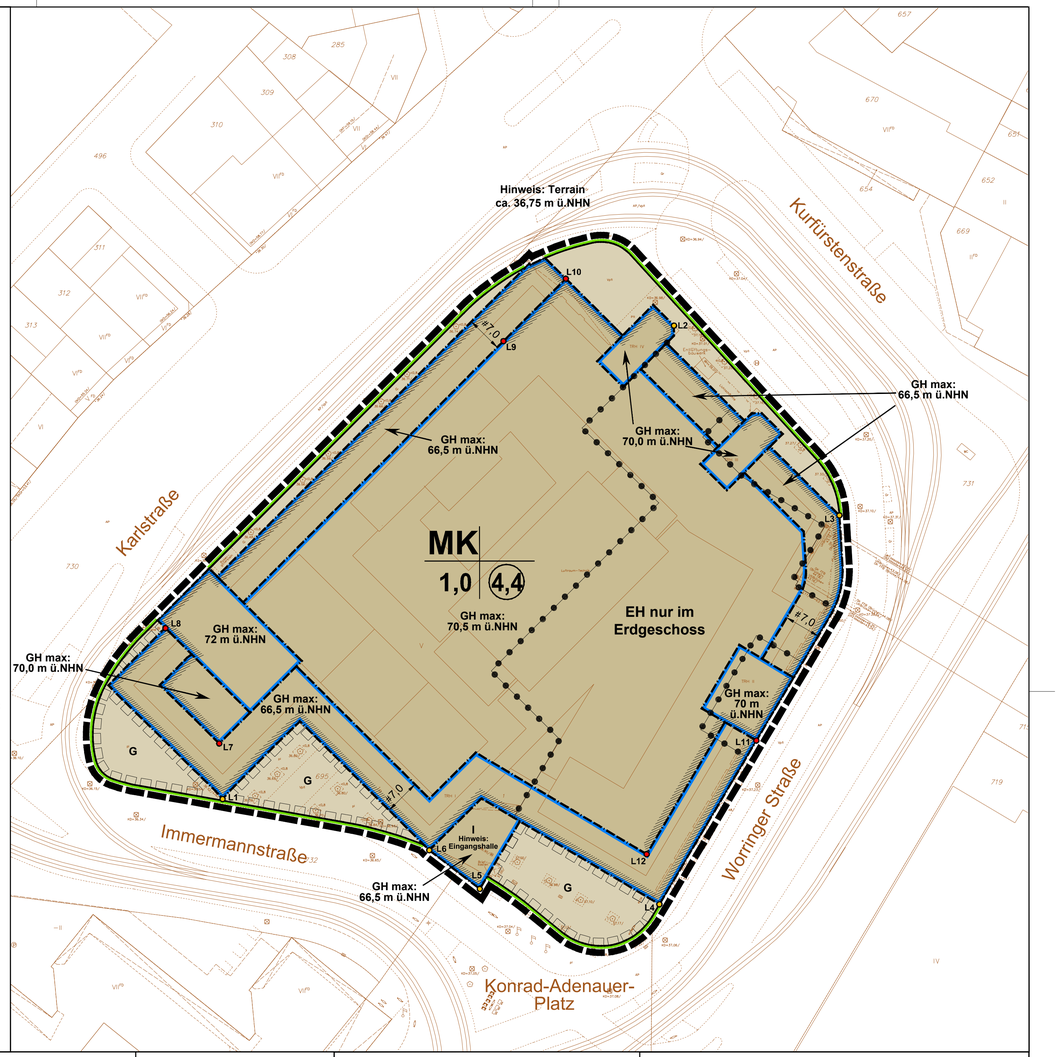
11. Unterbauungen und Versorgungsleitungen
Soweit im Zuge künftiger Bauvorhaben eine Unterbauung mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken geplant ist, so ist eine Mindestüberdeckung von 120 cm für Versorgungsleitungen oberhalb des Bauwerkes erforderlich.

12. Altstandorte und Altablagerungen
Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befanden sich im Plangebiet folgende Altstandorte und Altablagerungen:

AS Kataster Nr. 3197 und 3359.

IV. Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr.:
5576/72



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster	**BEGRENZUNGSLINIEN**	**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**	**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**	**SONSTIGES**
Stand der Planunterlage: November 2015 (ETRS-Koordinatensystem)	**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**	gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)		**Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen z. B.** G
Kreisgrenze (Stadtgrenze)	**Baugrenze**	1. überbaubar 2. nicht überbaubar	**Zahl der Vollgeschosse zwingend** z.B. VII	**Einzelhandel (siehe Festsetzung Nr. 1.1)** EH
Gemarkungsgrenze	**Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen**	**Kleinsiedlungsgebiet** WS WS	**als Höchstgrenze** z.B. VI	**Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (s. textl. Festsetzungen Nr. 3.1)** L1 L2 z.B.
Flurgrenze	Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.	**reines Wohngebiet** WR WR	**Grundflächenzahl** z.B. 0,4	**Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (s. textl. Festsetzungen Nr. 3.1) oberhalb 66,5 m über NHN** L7 L8 z.B.
Flurstücksgrenze	**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**	**allgemeines Wohngebiet** WA WA	**Geschossflächenzahl** z.B. 3,4	
Gebäudegrenze		**besonderes Wohngebiet** WB WB	**Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull** GH max.: ... m ü.NHN	
Mauer, Zaun, Bordkante usw.		**Dorfgebiet** MD MD		
Bundesstraße mit Nummer B326		**Mischgebiet** MI MI		
Landesstraße mit Nummer L228		**Kerngebiet** MK MK		
Kreisstraße mit Nummer K7		**Gewerbegebiet** GE GE		
Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer II 11		**Industriegebiet** GI GI		
Wirtschafts- u. Industriegebäude X		**Sondergebiet** SO SO		
Garage G				
Arkade, Durchfahrt, offene Halle				
Baum				

Angefertigt: Düsseldorf, den 30.08.2016
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:

ÖbVI .....

Dieser Plan ist mit Begründung durch Beschluss des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt am 31.08.2016 gemäß § 2 BauGB aufgestellt worden.

61/12-B-01/012
Düsseldorf, den 01.09.2016
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 26.08.2015 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 25.11.2015.

61/12-B-01/012
Düsseldorf, den 01.09.2016
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 31.08.2016 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.

61/12-B-01/012
Düsseldorf, den 01.09.2016
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

61/12-B-01/012
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.

61/12-B-01/012
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich/ aufgrund der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.

61/12-B-01/012
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.

61/12-B-01/012
Düsseldorf, den
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.

61/12-B-01/012
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan 01/012

Konrad-Adenauer-Platz 1

Maßstab 1: 500

0 10 20 30
Meter