

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (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 Berechtigten sowie für Betriebsleiter
- Tankstellen in Verbindung mit Parkhäusern und Großgaragen.

- Unzulässig sind:
- Vergnügungstätten
  - Bordelle und bordellartige Betriebe
  - Sonstige Wohnungen
  - Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten
  - 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 einhalten 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 Lärmquellen L 1 bis L 12 folgende Schalldämmmaße (erforderliche  $R_{w, res}$ ) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitte	Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
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 Aufenthaltsräumen (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 zum Aufhalten von Luft in Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsleiter 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 Lärminderungs- und Lärmschutztechnik 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 Neuaufgaben) 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 verglaste 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 Photovoltaikanlagen.

4.4 Erhalt der Begrünung

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

Die Baumstandorte und eine Baumliste 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 Treppenträumen 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, einzuhalten; 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
- Leuchttürme
- Selbstleuchtende Flachtransparenzen, 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
- Fahnenmasten.

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. Bodenkenmalpflege

Bei Erdarbeiten 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 Baugelbiet 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) Luftreinhalteplangebietes und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

10. Hochwasserschutz

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

11. Unterbauten 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 Altlagerungen

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altlagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet folgende Altstandorte und Altlagerungen:

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 Baugrenze Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 1. überbaubar 2. nicht überbaubar reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet besonderes Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet	Zahl der Vollgeschosse zwingend als Höchstgrenze Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull	Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen z. B. G, EH Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 oberhalb 66,5 m über NNH					
Kreisgrenze (Stadtgrenze) Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Gebäudegrenze Mauer, Zaun, Bordkante usw. Bundesstraße mit Nummer Landesstraße mit Nummer Kreisstraße mit Nummer	Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer Wirtschafts- u. Industriegebäude Garage Arkade, Durchfahrt, offene Halle Baum	WSWS WRWR WAWA WBWB MD MD MI MI MK MK GE GE GI GI SO SO	z.B. VII z.B. VI z.B. 0,4 z.B. 3,4 GH max: ... m ü.NNH						
Angefertigt: Düsseldorf, den 30.08.2016 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Dieser Plan ist mit Begründung durch Beschluss des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt am 31.08.2016 gemäß § 2 BauGB aufgestellt worden.	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.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 31.08.2016 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsbüchlicher Bekanntmachung im „Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 10“ vom 14.08.2016 in der Zeit vom 01.09.2016 bis einschließlich 08.09.2016 öffentlich ausgelegt.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 31.08.2016 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB nach ortsbüchlicher Bekanntmachung im „Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 10“ vom 14.08.2016 in der Zeit vom 01.09.2016 bis einschließlich 08.09.2016 öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Rates vom 15.12.2016 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom 03.03.2017 im „Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 10“ vom 11.03.2017 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.	
Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:	61/12-B-01/012 Düsseldorf, den 01.09.2016	61/12-B-01/012 Düsseldorf, den 01.09.2016	61/12-B-01/012 Düsseldorf, den 01.09.2016	61/12-B-01/012 Düsseldorf, den 01.09.2016	61/12-B-01/012 Düsseldorf, den 01.09.2016	61/12-B-01/012 Düsseldorf, den 01.09.2016	61/12-B-01/012 Düsseldorf, den 15.12.2016	61/12-B-01/012 Düsseldorf, den 13.03.2017	
	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	

Landeshauptstadt Düsseldorf

# Bebauungsplan 01/012

## Konrad-Adenauer-Platz 1

Maßstab 1: 500