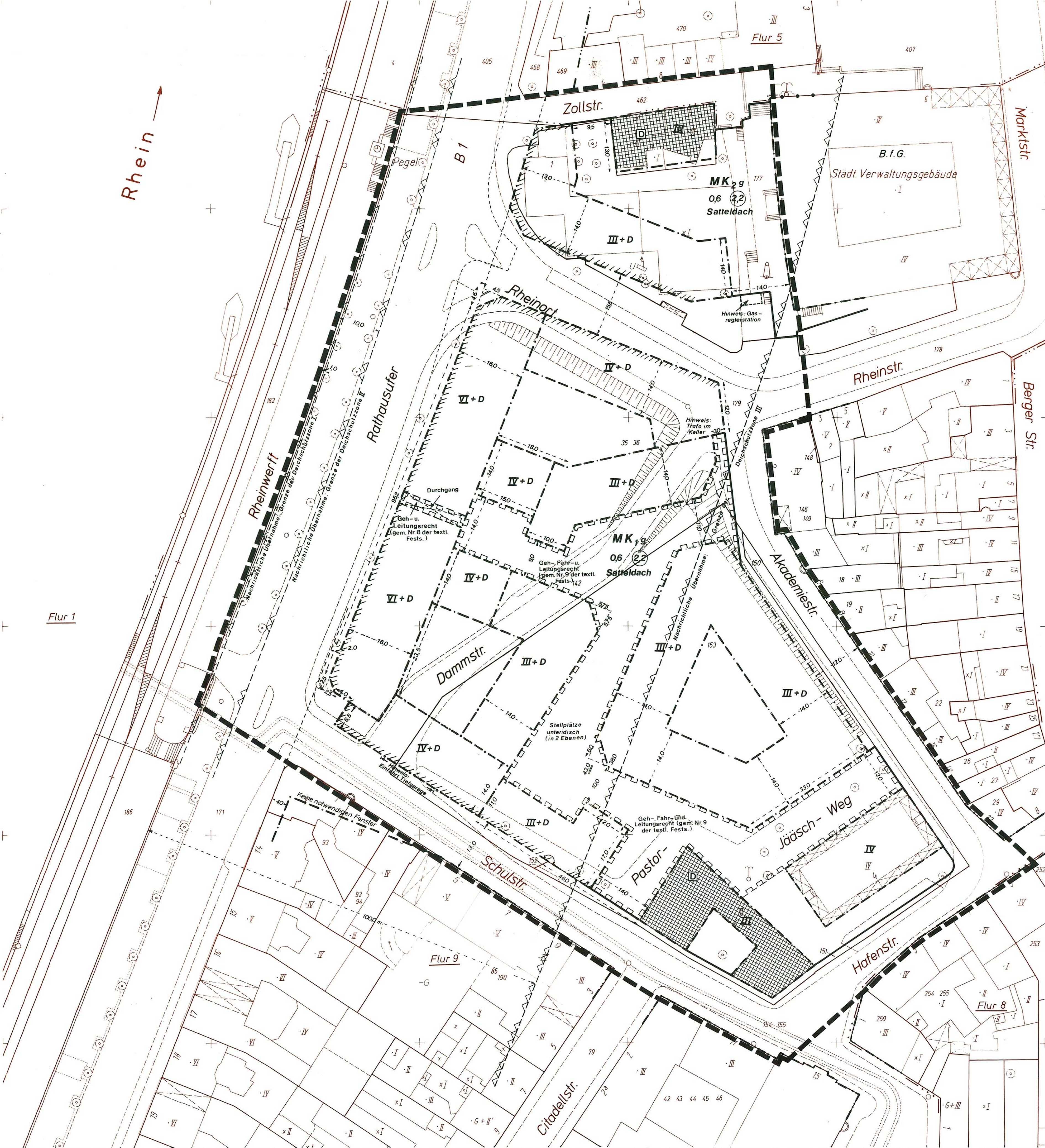




Textliche Festsetzungen

- Gliederung der MK-Gebiete**
 - Einschränkung der Nutzung, (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)**

Unzulässig sind:

 - Einzelhandelsbetriebe, die Waren zur Erregung oder zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Vergnügungsstätten und Spielhallen,
 - Tankstellen.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
 - Wohnnutzung in den MK-Gebieten**
 - In einem 16 Meter tiefen Streifen an der Rheinuferstraße (Rathausufer) und in einem 14 Meter tiefen Streifen an der Schulstraße vom Rathausufer bis einschließlich der Einfahrt zur Tiefgarage sowie in einem 14 Meter tiefen Streifen beiderseits der gesamten Straße "Rheinort" sind im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß keine Wohnungen zulässig. (§ 1 Abs. 7 BauNVO). In den vorgenannten Bereichen sind oberhalb des 1. Obergeschosses sonstige Wohnungen zulässig. (§ 7 Abs. 2, Nr. 7 BauNVO).
 - In allen anderen Bereichen des MK 1 - Gebietes sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. (§ 7 Abs. 4 BauNVO).
- Erhöhung der zulässigen Geschöfäche (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).**

Die zulässige Geschöfäche darf um die Flächen unterirdisch hergestellter notwendiger Stellplätze oder Garagen erhöht werden.
- Geschöföhe (§ 17 Abs. 3 BauNVO)**

Eine größere Geschöföhe als 3,50 Meter kann außer Betracht bleiben, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt ist.
- Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§ 17, Abs. 5 BauNVO)**

Im MK 1 - Gebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse für ein Vollgeschöf zugelassen werden, wenn dadurch die festgesetzte Geschöfächenzahl nicht überschritten wird.
- Ausnahmen gemäß § 23, Abs. 2 bzw. 3 Satz 3 BauNVO**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können in Einzelfällen Treppenhäuser und überdachte Hauseingänge, unterirdische Gebäude und Teile von Gebäuden zugelassen werden.
- Hinweis:**

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, daß nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und aus der Sicht öffentlicher Belange (Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit u.a.) keine Bedenken bestehen.
- Werbeanlagen (§ 103 Abs. 1 Nr. 2 BauO NW)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoß und ausnahmsweise an der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Sie haben sich in Größe, Form, Material und Lichtwirkung dem Gesamtbild der Gebäufassade unterzuordnen. Bei Schriftzügen sind Einzelbuchstaben zu verwenden, die miteinander verbunden werden können.
- Lärmschutzmaßnahmen (§ 9, Abs. 1 Nr. 29 BBauG)**
 - In den Gebieten MK 1 und MK 2 sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm, insbesondere gegen den Verkehrslärm von der Bundesstraße 1, zu treffen. In den durch Schraffur (///) gekennzeichneten Bereichen sind nach außen raumabschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (s. § 59 BauONW) so auszuführen, daß sie die in der Tabelle angegebenen Maße der Schalldämmung (bewertetes Schalldämmmaß R'w für Außenwände und Dächer, bewertetes Schalldämmmaß R'w für Fenster und Türen) aufweisen. Bewertetes Schalldämmmaß R'w und R'w*

Nutzungsart der Räume	R'w (Außenwände)	R'w (Fenster u. Türen)	Hinweis auf entsprechende Schallschutzklasse der Fenster*
Büro Räume	35	30	2
Wohn Räume	45	40	4

*Vergleiche "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom September 1975
Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.

- Bei Wohn- und Schlafräumen ist für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel je Stunde) auch bei geschlossenen Türen und Fenstern zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen erzielte Wirkung nicht beeinträchtigt wird.
 - Ausnahmen für von den Festsetzungen abweichende Lärmschutzmaßnahmen können gewährt werden, wenn durch einen Sachverständigen eine auf den Einzelfall bezogene ausreichende Wirksamkeit der Lärmschutzmaßnahme nachgewiesen wird.
 - Die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen ist durch die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachzuweisen, bevor die Räume in Betrieb genommen werden können (Schlußabnahme).
- 8. Flächen für Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)**

Die im Plan entsprechend gekennzeichnete und mit der Bezeichnung "Durchgang" versehene Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Düsseldorf zu belasten.

Hinweis: Umfang und Lage des Geh- und Leitungsrechts richten sich nach der genauen Lage des Durchgangs.

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

Die im Plan entsprechend festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Düsseldorf zu belasten.

Aufhebung entgegenstehender Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Bebauungspläne aufgehoben. Damit treten insbesondere außer Kraft die entsprechenden Teile

 - der Fluchtlinienpläne: —
 - der Druchführungspläne: —
 - der Bebauungspläne: 5376/23

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der Deichanlage des Rheines. In den Schutzzonen ist die ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz der Deichanlagen im Reg.-Bez. Düsseldorf vom 19.1.1982 (Amtsbl. f. den Reg.-Bez. Düsseldorf, Ausgabe A, Nr. 4 vom 28.1.1982) zu beachten

Hinweise für den Deichschutz

Zur Vermeidung von Deichschäden ist in die Baugenehmigungen aufzunehmen, daß offene Baugruben in den Schutzzonen in der Zeit vom 1.11. bis 31.3. nicht zulässig sind. Auf § 10 (Wasserwehr) der Deichschutz VO wird ausdrücklich verwiesen. Ausnahmen von der zeitlichen Befristung sind ggf. nach Abstimmung zwischen der unteren Bauaufsichtsbehörde und dem Leiter des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft, Düsseldorf, Schanzstraße 90 als Oberdeichinspektor festzulegen. Bei anzeigebedürftigen Vorhaben sind die Einschränkungen als Anordnung gem. § 89, Abs. 2 Landesbauordnung (BauO NW) zu treffen.

Aufgrund der Verfügung des Reg.-Präs. vom 5.7.1984 in blauer Farbe berichtigt.
Düsseldorf, den 8.8.1984
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag
gez. Hölzer
LS (siehe Originalplan)

Planungsamt
gez. K. Schmidt

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan

Maßstab 1:500

Gemarkung Altstadt

Flur 5,9

Plan Nr. 5376/33

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), und § 103 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 15.7.1976 (GV. NW. S. 264) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BBauG vom 23.6.1976 (BGBl. I S. 341) und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433) mit der Änderung vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 299).

Zu diesem Plan gehören als Bestandteile die Längsschnitte Nr. —

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Garage

Arcade, Durchfahrt, offene Halle

— III —

— X —

— G —

—

Angefertigt: Düsseldorf, den 22.6.1983

Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
gez. K. Schmidt

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Dezember 1982

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

Mauer, Zaun, Bordkante usw.

Bundesstraße mit Nummer

Landstraße mit Nummer

Kreisstraße mit Nummer

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Wirtschafts- u. Industriegebäude

<

B _ E _ G _ R _ Ü _ N _ D _ U _ N _ G

gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz zum Bebauungsplan Nr. 5376/33
Rathausufer (B 1), Zollstraße, Akademiestraße, Hafenstraße,
Schulstraße

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

- 1.1. Das Plangebiet, das von den Straßen "Rathausufer", Zollstraße Akademiestraße, Hafenstraße und Schulstraße umgeben wird, liegt im Stadtteil Karlstadt, direkt an der Grenze zur Altstadt. Hier an der Mündung der südlichen Düssel in den Rhein, befand sich von etwa 1600 bis 1800 der alte Düsseldorfer Hafen, an den heute nur noch die Straßennamen "Hafenstraße" und "Rheinort" erinnern.

Das 1811 zugeschüttete Hafenbecken blieb weitgehend unbebaut - bis auf das 1960 abgebrochene alte Stadtsteueramt - und bildet bis heute eine Zäsur zwischen der historisch gewachsenen Altstadt und der klassizistischen Karlstadt. Von den Gebäuden, die in der Vergangenheit am Hafen gestanden hatten, (u.a. das Palais Hontheim, das um 1800 die Kunstakademie Carl Theodors beherbergte) sind nur noch das nach dem Krieg wieder aufgebaute Palais Nesselrode und die Überreste eines Tores an der Schulstraße erhalten geblieben, das die Einfahrt zum alten Kriminalgefängnis ("Kaschott") gewesen sein soll.

Mit dem Bau des neuen Hafens an der Lausward wurde um 1900 auch das Düsseldorfer Rheinufer begründet, hochwasserfrei angelegt und aufwendig gestaltet. War jahrhundertlang die Stromseite ungestaltete Rückseite der Stadt, wurde jetzt eine breite Straße mit einer baumbestandenen und beleuchteten Promenade angelegt. An der neuen Rheinuferstraße entstanden repräsentative Bürgerhäuser, die unverändert bis heute das Bild der Düsseldorfer Rheinfront prägen.

1925 und 1961 fanden in Düsseldorf große Ideenwettbewerbe für den Neubau eines Rathauses statt. Eine Verwirklichung der preisgekrönten Entwürfe hätte die städtebauliche Situation im Bereich des alten Hafens erheblich verändert. Aber es wurde kein neues Rathaus gebaut.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine verschiedenartige Bebauung geprägt.

- a) Im Süden beherrschen die Maxkirche und das ehemalige Franziskaner-Kloster das Stadtbild, die Citadellstraße ist ein hervorragendes Beispiel für eine geschlossen erhaltene kleinmaßstäbliche Bebauung, und an der Schulstraße vollzieht sich der Übergang zur repräsentativen Rheinuferbebauung der Jahrhundertwende.
- b) Im Westen öffnet sich der Blick auf den Rheinbogen. Zwischen Unterer Rheinwerft und der Promenade liegt trennend die vielbefahrene Bundesstraße 1.
- c) Im Norden befindet sich der Rathauskomplex mit einem fast vollständig restaurierten Denkmalbereich an der Zollstraße.
- d) Im Osten bildet die Bebauung an der Akademiestraße, die in den 50er Jahren entstanden ist und zwei translozierte Fassaden von abgebrochenen Häusern enthält, den Übergang zur Altstadt.
Die Gebäude an der Hafenstraße stammen ebenfalls aus der Zeit des Nachkrieg-Wiederaufbaues, die teilweise historischen Vorbildern nachempfunden worden sind (Schiffchen). Bei dem Eckhaus Hafenstraße 1 handelt es sich um ein wertvolles Baudenkmal aus dem 18. Jahrhundert.

- 1.2. Der Rat der Stadt hatte am 30.11.1972 den Beschluß gefaßt, das Gelände des ehemaligen Stadtsteueramtes zu bebauen. Die Bebauung sollte sowohl Wohnungen als auch kleine Läden, Ateliers, Galerien und nicht störenden Gewerbebetriebe ent-

halten, die dem Rahmen der Altstadtatmosphäre entsprechen. Damit war der Plan, hier ein Rathaus zu bauen, aufgegeben. Ein städtebaulicher Ideenwettbewerb, der nicht nur die Bebauung des Stadtsteueramtsgrundstückes, sondern auch die Verbindung der Düsseldorfer Altstadt mit dem Rhein zur Aufgabe hatte, brachte 1975 kein eindeutiges Ergebnis. Das Preisgericht vergab keinen 1. Preis, sondern zwei 2. Preise, verbunden mit der Empfehlung, daß die beiden Preisträger die Wettbewerbsaufgabe gemeinsam weiterbearbeiten sollten. Am 14.12.1976 und am 23.1.1980 legte der Ausschuß für Planung und Stadtentwicklung Rahmenbedingungen fest, die Grundlage für die gemeinsame Erarbeitung einer Baukonzeption durch die beiden Preisträger waren. Die Ziele des Bauplanes sind:

- a) Nutzung des letzten größeren freien Grundstückes in der Altstadt für eine Bebauung, die im Maßstab, Struktur und Nutzungsmischung dem Charakter der Altstadt und der Karlstadt entspricht,
- b) Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt, um dem Bevölkerungsrückgang in der Altstadt und Karlstadt entgegenzuwirken,
- c) Schließung der Baulücke in der Rheinuferbebauung, die zwischen dem Rathauskomplex und den Häusern am Rathausufer vorhanden ist,
- d) Verbesserung der Möglichkeiten für Fußgänger über einen ansprechend gestalteten Bereich von der Altstadt in die Karlstadt und an den Rhein zu gelangen,
- e) Bau einer öffentlichen Tiefgarage mit Anbindung an die Rheinuferstraße.

Die städtebaulichen Situationen, in denen früher Stadttore standen und die städtebaulichen Räume, die durch Stadttore früher geschaffen wurden, lassen sich heute nicht mehr wiederholen.

Die denkbare Bildung einer Torsituation durch einen Engpaß im Straßenraum mit flankierenden Gebäuden wurde nicht in Erwägung gezogen, da sie der städtebaulichen Absicht widerspricht, am Rheinort einen groß-zügigen Zugang zum Rhein zu erhalten, der möglichst breit geöffnet ist und die Möglichkeit für die Anlage einer Fußgängerpassage bietet, die unter die Rheinuferstraße zur Unteren Rheinwerft führt.

Die heute vorhandene, durch die vorhandenen Baukörper an der Rheinstraße geprägte und sich zum Rhein hin öffnende Straßenerweiterung im Bereich der Einmündung der Rheinstraße in den Rheinort und in die Akademiestraße soll durch die geplante Bebauung an der Akademiestraße begrenzt und zum Rhein geführt werden. Der entstehende Straßenraum mit der Umlenkung der Sehachsen in die angrenzenden Straßen entspricht den Stadtgestaltungsprinzipien der Altstadt.

- 1.3. Der angestrebten Nutzungsmischung von Wohnungen, Läden, Gaststätten und Büros, vorhandenen Verwaltungen (Stadtsteueramt) und kulturellen Einrichtungen (Deutsches Keramikmuseum), wurde durch die Ausweisung von gegliederten Kerngebieten entsprochen und damit der Vielfalt der vorhandenen und geplanten Nutzungen und der zentralen Lage in der Düsseldorfer Innenstadt, die ein großes zusammenhängendes Kerngebiet darstellt, Rechnung getragen. Die Bebauung am Rathausufer orientiert sich an der die Rheinflucht städtebaulich prägenden Bebauung der Jahrhundertwende, die mit dem neuen Hafen und dem neuen Rheinufer entstand.

Das Gebäude der Staatskanzlei, die Mannesmann-Verwaltung von Peter Behrens, die Wohnhäuser am Mannesmannufer und der Rathauskomplex zeichnen sich durch eine durchschnittliche Traufhöhe von etwa 18,0 m aus, der im Bebauungsplan durch die Ausweisung von 6 Geschossen unmittelbar an der Rheinflucht entsprochen wird.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde bei einer Bebauung, die zwischen 3 und 6 Vollgeschossen liegt, eine Geschoßflächenzahl von 2,2 sowie eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse kann sich um ein zusätzliches Dachgeschoß erhöhen. Die zulässige Geschoßfläche darf um die Flächen unterirdisch hergestellter, notwendiger Stellplätze oder Garagen erhöht werden.

Von den in § 7 BauN VO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind einige Nutzungen bzw. Nutzungsarten mit den Planungszielen nicht vereinbar.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 4, 6 und 9 BauN VO):

- a) Einzelhandelsbetriebe, die Waren zur Erregung oder zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten (Sex-Shops u. a.),
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- c) Vergnügungsstätten und Spielhallen,
- d) Tankstellen.

Der Ausschluß dieser Nutzungen beeinträchtigt nicht die Zweckbestimmung des Kerngebietes.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Der Ausschluß von Anlagen und Einrichtungen der unter a) und c) der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1. genannten Art wird wie folgt begründet:

Die Düsseldorfer Altstadt wird geprägt durch eine Mischung aus Einzelhandelsgeschäften, bürgerlichen Gaststätten, Diskotheken, Speiserestaurants, Bars, Galerien und Wohnungen. Das dadurch geschaffene Milieu ist von unverwechselbarer urbaner Eigenart, dessen Erhalt auch in städtebaulicher Hinsicht erwünscht ist. Ein Vordringen von Sex-Shops, Pornokinos, Peepshows, Bordellen sowie von Spielhallen und dergleichen in die Altstadt bzw. ein Sichausbreiten derartiger Einrichtungen würde dieses wohltuend bürgerliche Milieu nachteilig verändern. Solche Betriebe sollen deshalb von der Altstadt ferngehalten werden, zumal

im übrigen Citybereich ausreichende Nutzungsmöglichkeiten der hier in Rede stehenden Art gegeben sind. Damit bleibt die Altstadt als ein für alle Gruppen der Bevölkerung anziehender Innenstadtbereich erhalten.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Verbesserung der Wohnfunktion der Düsseldorfer Altstadt. Der Ausschluß von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Tankstellen aller Art (Buchstaben b und d der textlichen Festsetzung Nr. 1.1) unterstützt diese Zielsetzung. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauN VO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

Durch die Einschränkungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 soll die städtebauliche und architektonische Wirkung und Qualität der Neubebauung im historischen Altstadtbereich gefördert werden.

- 1.4. Lebten in der Altstadt und in der Karlstadt 1939 noch über 15.500 Einwohner, so sank diese Zahl auf etwa 10.000 (1960), weiter auf 7.304 (1970) und schließlich auf 5.308 Einwohner (1980). Seit Anfang der sechziger Jahre ist die Bevölkerungsentwicklung der Altstadt und der Karlstadt stark rückläufig.

Der Bevölkerungsrückgang war in diesen Jahren doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Gleichzeitig liegt der Anteil der Ausländer mit 20% in der Altstadt und 17% in der Karlstadt deutlich höher als in der Gesamtstadt (12,6%). Die sich seit 1976 in etwa stabilisierende Einwohnerzahl ist durch verstärkten Zuzug von Ausländern bei gleichzeitig sinkendem Anteil Deutscher gekennzeichnet. Weitere besondere Merkmale der Bevölkerungsstruktur sind der hohe Anteil an Erwerbsbevölkerung, der geringe Anteil an Kindern sowie eine sehr hohe Bevölkerungsmobilität.

Um dem Bevölkerungsrückgang und der einseitigen Entwicklung der Bevölkerungszusammensetzung entgegenzuwirken, werden in einem Teil des Kerngebietes (MK 1) oberhalb des 1. Obergeschosses

nur Wohnungen zugelassen (§ 7 Abs. 4 BauN VO). Der Anteil der Bruttogeschoßfläche, in dem ausschließlich Wohnnutzung zulässig sein wird, beträgt etwa 30 % der gesamten Bruttogeschoßfläche. Dieser Wohnanteil beeinträchtigt nicht den Gebietscharakter des geplanten Kerngebietes, da in bis zu 70 % der Geschoßfläche typische Kerngebiets-Nutzungen festgesetzt oder möglich sind.

Durch die Qualität der Wohnlage und der Wohnungen soll Wohnen in der Altstadt wieder attraktiv gemacht werden. Die Anordnung geschlossener Baublöcke sichert trotz altstadttypischer hoher Bebauungsdichte und der in der Altstadt vorhandenen Umweltbelastungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In den durch den Straßenverkehr belasteten Bereichen, insbesondere an der stark befahrenen Rheinuferstraße, sind im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß keine Wohnungen zulässig; oberhalb des 1. Obergeschosses werden sonstige Wohnungen (im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauN VO) zwar zugelassen, aber im Gegensatz zum überwiegenden Teil des MK-Gebietes nicht zwingend vorgeschrieben. Die getroffenen Lärmschutzfestsetzungen sollen auch hier akzeptable Wohnverhältnisse gewährleisten (s. Abschnitt Umweltverträglichkeit).

- 1.5. Baudenkmäler gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es handelt sich um das Gebäude Schulstraße 4 sowie um die Häuser Zollstraße Nr. 7 und 9.
- 1.6. Die Bebauungskonzeption besteht aus verschiedenen, geschlossenen Baublöcken, zwischen denen sich ein differenzierter Fußgängerbereich erstreckt. Dieser Fußgängerbereich verbindet Karlstadt, Altstadt und Rheinufer miteinander. Räumliche Qualität, Gestaltungsniveau und Nutzungsangebote werden seine Attraktivität ausmachen. Geh-, (Fahr)- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Düsseldorf sichern die allgemeine Benutzbarkeit dieses später privaten Grundstücksbereiches.

Die Blockinnenbereiche enthalten nicht überbaubare, private Freiflächen, zu denen sich die Wohnungen öffnen. Die gestalterische Zielsetzung einer in Maßstab und Struktur der Altstadt entsprechenden Bebauung soll auch privatrechtlichem Weg bei der

Veräußerung der städtischen Grundstücke gesichert werden. Angestrebt wird eine Aufteilung der Baublöcke in Einzelhäuser und Häusergruppen, die von verschiedenen Architekten individuell gestaltet werden. Um einen einheitlichen Gestaltungsrahmen zu setzen, ist die Dachform des Satteldaches im Bebauungsplan festgesetzt worden.

- 1.7. Als nahegelegene Spiel- und Erholungsmöglichkeiten bieten sich die Grünanlagen des Spee'schen Grabens und der Garten des Stadtmuseums an, die die Spielflächenversorgung der Wohnbevölkerung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche sicherstellen. Den Forderungen des Runderlasses des Innenministers NW vom 31.7.1974 (Spielflächenerlaß) wird dadurch entsprochen.

- 1.8. Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße "Rathausufer" und die vorhandenen Altstadtstraßen.

Die geplanten Neubauten werden sowohl über vorhandene Straßen als auch über die mit Geh-, (Fahr)- und Leitungsrechten belasteten Flächen erschlossen.

Den ruhenden Verkehr nimmt eine Tiefgarage auf, die etwa 840 öffentliche und private Parkplätze anbietet. Zur Vermeidung von Schlitzwand-Gründungen wird das Garagenbauwerk auf 2 Tiefgaragengeschosse beschränkt. Damit werden die Grundwasserströme und die vorhandenen Brunnenrechte nicht beeinträchtigt, auch ist ein Grundwassergutachten nicht erforderlich.

Im öffentlichen Teil der Tiefgarage können 560 bis 600 Parkplätze für Kurzparker zur Verfügung stehen, wenn die Errichtung privater Stellplätze auf die erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen beschränkt wird.

Um genügend Stauraum für anfahrende Autos zu haben, erfolgt die Anordnung einer doppelspurigen Abfertigung weit innerhalb (mindestens 130 m) der Garage, so daß eine zweite Zufahrtsspur zur Tiefgarage nicht erforderlich wird.

Die Ausfahrt soll über die Rheinuferstraße (Rathausufer) und die Schulstraße abgewickelt werden.

Die Andienung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt heute über verschiedene Buslinien, die am Rheinort eine Endhaltestelle haben und über verschiedene Straßenbahnlinien, die sich in der Nähe befinden. Der Bau der Stadtbahn mit den Haltepunkten Heinrich-Heine-Allee (Hauptbahnhof-Linie) und Benrather Straße (Wehrhahn-Linie) wird die ÖPNV-Erschließung verbessern.

Es bestehen Plan^{ungs}überlegungen für den Bau eines Rheinufer-tunnels, der den Durchgangsverkehr aufnehmen soll und für die Nutzung der vom Verkehr befreiten Rheinuferstraße. Die geplante Tiefgarage an der Schulstraße soll an den Rheinufer-tunnel angeschlossen werden können.

Die Dammstraße, die heute der Erschließung von Parkplätzen dient und die Schulstraße mit der Straße "Rheinort" verbindet, wird nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche benötigt und deshalb eingezogen.

- 1.9. Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind durch Anschluß an das städt-ische Netz sichergestellt.

2. Soziale Maßnahmen:

Da weder Wohnungen noch Arbeitsplätze von der Planung betroffen werden, sind soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

3. Umweltverträglichkeit:

In den stadtökologischen Beiträgen zum Grünordnungsplan wird dieses Gebiet als Belastungsraum bezeichnet (luftaustauscharmer, akkumulationsgefährdeter Bereich mit Übertemperatur und verunreinigten bis stark verunreinigten Luftverhältnissen).

Den vorhandenen Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr wird durch Lärmschutzmaßnahmen entgegengewirkt.

Die hauptsächliche und für die Bemessung der Lärmschutzmaßnahmen maßgebliche Lärmquelle ist der Verkehrslärm von der Rheinuferstraße (Bundesstraße 1). Der an den Gebäude gemessene Mittelungspegel beträgt tagsüber 75 dB (A). Da die Nachtwerte um mehr als 15 dB (A) niedriger liegen, ist für die Lärmschutzmaßnahmen von der Tagesbelastung auszugehen.

Die Schalldämmwerte wurden auf der Basis der Planungsrichtpegel für Baugebiete der DIN 18005 (Vornorm Mai 1971) ermittelt. Von den für Kerngebiet (MK) und Allgemeines Wohngebiet (WA) angegebenen Planungsrichtpegeln, die einen Außenlärmpegel darstellen, wurde ein um 20 dB (A) verminderter Innenlärmpegel abgeleitet. Die so ermittelten Innenlärmpegel für Büroräume von 45 dB (A) und für Wohnräume von 35 dB (A) dürfen nicht überschritten werden, sie bilden die Grundlage für die Berechnung der Schalldämmmaße.

Die ermittelten Schall-dämmwerte wurden in gleicher Höhe für den Nahbereich der einmündenden Querstraßen (Schulstraße und Rheinort) vorgeschrieben, da hier von einer ähnlichen Lärmbelastung wie auf der Rheinuferstraße ausgegangen werden muß. Für den Fall, daß der maximal zulässige Innenlärmpegel durch geringere Schallschutzmaßnahmen erreicht wird, können im Einzelfall Ausnahmen von den festgesetzten Dämmwerten gewährt werden.

Durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Ausstattung der Straßen und Plätze mit Pflanzen und Bäumen, die Begrünung privater Blockinnenbereiche und eine Höhenstaffelung der Baukörper soll die stadtökologische Situation im Plangebiet verbessert werden.

In der Karte über erhaltenswerte Biotope und Biotopkomplexe vom 13.5.1980 sind innerhalb des Plangebietes keine Biotope dargestellt.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird den Zielen einer insgesamt umweltfreundlichen Stadtentwicklung entsprochen.

4. Kosten für die Gemeinde:

Die der Stadt Düsseldorf entstehenden Kosten für die Umlegung von Gas-, Wasser- und Beleuchtungseinrichtungen sowie für Straßenbaumaßnahmen und Kanalverlegung werden auf etwa 1,95 Mio DM geschätzt. Die Finanzierung soll über den Haushalt erfolgen.

5. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung zur Verringerung von Abstandflächen und Bauwischen in der Altstadt gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 6 BauO NW vom 13.5.1979 und der Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 39 h BBauG vom 21.11.81.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, in den Schutzzonen I, II und teilweise III der Deichanlage des Rheins.

Die Rheinuferstraße ist als Bundesstraße (B 1) klassifiziert.

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Verfahren Nr. 5276/F 10 durchgeführt worden.

Düsseldorf, den 25. Januar 1984

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Hayn
Beigeordneter