





Das Plangebiet ist ein wichtiger Bereich in der Innenstadt Düsseldorfs: Es ist der historische Stadtkern. Zusammen mit den Erweiterungen des Stadtkerns aus dem 18. bis 20. Jahrhundert - Karlstadt, Innenstadt sowie Teile der angrenzenden Stadtteile - bildet die Altstadt die City des Oberzentrums Düsseldorfs. Hier werden zentrale Aufgaben sowohl von städtischer und regionaler als auch von überregionaler Bedeutung erfüllt. Schwerpunkte liegen in der Altstadt in den Bereichen öffentliche und private Dienstleistungen und Einzelhandel. Die Bedeutung der Altstadt als Wohnstandort hat in den letzten Jahrzehnten abgenommen.

Bedingt durch das hochwertige Einzelhandelsangebot und die Vielzahl verschiedener Typen von gastronomischen Betrieben ist die Altstadt ein wichtiger touristischer Anziehungspunkt.

## 2.2 Städtebauliche Struktur

Der Stadtgrundriß der Altstadt ist in den letzten 700 Jahren allmählich gewachsen. Ausgehend vom ältesten Teil der Stadt, dem Bereich um die Lambertuskirche, wurde die Stadt im 13. und 14. Jahrhundert zunächst nach Süden bis zur Düssel und vom 15. Jahrhundert an nach Osten bis zur Hunsrückenstraße erweitert.

Mit der Schleifung der Wallanlagen nach 1800 erreichte die Altstadt ihre jetzige volle Ausdehnung. Im 20. Jahrhundert erfuhr der Stadtgrundriß weitere Veränderungen, indem zunächst die Anbindung an die benachbarten Stadtteile durch einige Straßendurchbrüche verbessert wurde und dann die Straßenräume der Bolker-, Flinger und Hunsrückenstraße erweitert wurden, um den wachsenden Verkehr besser aufnehmen zu können.

In den letzten Jahrzehnten dieses Jahrhunderts wurden weite Teile des Plangebietes zu Fußgängerzonen mit Mischverkehrsflächen umgestaltet.

Aufgrund dieses permanenten Entwicklungsprozesses, der durch starke Kriegszerstörungen beschleunigt wurde, weist die Altstadt ein sehr abwechslungsreiches Stadtbild auf. Hierin ist aber auch ein Grund dafür zu finden, daß die Düsseldorfer Altstadt im Gegensatz zu einigen anderen alten Städten nur wenige Straßenzüge und Plätze mit überwiegend alter Bebauung aufweist. Solche Bereiche sind vor allem der Stiftsplatz, die Kurze Straße und die Andreasstraße sowie die Mertensgasse und Kapuzinergasse. Auch die Wallstraße vermittelt durch ihre Enge den Eindruck einer alten Straße, jedoch ist hier die alte Bebauung nur noch an vereinzelt stehengebliebenen Gebäuden zu erkennen. Die neue Bebauung mit höheren Häusern dominiert.

Ein weiteres Merkmal, durch das sich das Stadtbild der Altstadt von den übrigen Teilen der Innenstadt abhebt, ist die sehr geringe Hausbreite bzw. Grundstücksbreite. Besonders in der Erdgeschoßzone wird dies teilweise durch einheitliche Schaufensterfronten und Vordächer, die auf die eigentliche Hausbreite keinen Bezug nehmen, verdeckt; bei verschiedenen Neubauten an der Bolkerstraße und Flinger Straße ist der Bezug auf die ursprüngliche Parzellierung leider verlorengegangen.

Durch eine oft vollflächige Überbauung sind im Plangebiet sehr hohe Bebauungsdichten (GFZ 2,2 - 6,0) vorhanden. Die Dichten schwanken sowohl bezogen auf die Blöcke wie auch auf die Einzelgrundstücke erheblich.

### 2.3 Baustruktur

Wie bereits beschrieben, enthält die Altstadt ein Konglomerat von Bauten unterschiedlichen Baualters, welches entstanden ist durch eine ständige Erneuerung und Modernisierung der Bausubstanz.

Der Anteil der denkmalwerten Gebäude ist dennoch relativ hoch. Die großen Unterschiede in der Entstehungszeit der Gebäude haben in der Altstadt einen großen Einfluß auf das Stadtbild, welches hierdurch sehr abwechslungsreich ist.

Im Gegensatz zu dem gestalteten Straßenraum steht die oft völlige Vernachlässigung der dem Blockinnern zugewandten Fassaden sowie der vollflächigen ungeordneten Überbauung der Blockinnenbereiche.

Der innere Erhaltungszustand der Gebäude ist sehr unterschiedlich. Neben Neubauten und gut unterhaltenen Altbauten gibt es Gebäude, die durch unterlassene Unterhaltungsmaßnahmen im Inneren erheblich Schaden genommen haben, so daß Sanierungen dringend erforderlich sind.

Trotz aller Unterschiede im Detail ergab die Bestandsaufnahme, daß es eine Reihe gemeinsamer bzw. häufig wiederkehrender Merkmale der Architektur in der Altstadt gibt:

1. Gebäudehöhen: meist 10 - 15 m Traufhöhe; über längere Straßenabschnitte durchlaufende Hauptgesimshöhe mit gelegentlichen Abweichungen nach unten oder oben.
2. Geschößzahlen: 3 - 5 Vollgeschosse; hieraus ergeben sich durch starke Unterschiede in den Geschößhöhen nur geringe Auswirkungen auf die Gebäudehöhe.
3. Hausbreiten: ursprünglich sehr schmal, bei Privathäusern ca. 4 - 10 m, breiter bei ehemaligen Klöstern und öffentlichen Bauten.
4. Fassadenmaterial:
  - hell-pastellfarbenen gestrichenen Putzflächen bzw.
  - rotes Sichtmauerwerk
  - Fenster und Türöffnungen abgesetzt mit Natursteingewänden
  - stehende Fensterformate mit Kämpfern und Sprossenfenstern.

5. Dächer: Satteldächer, sowohl traufständig als auch giebelständig mit verschiedenen Varianten (z. B. Mansarde und Walmdächer), Flachdächer und Pultdächer kommen sehr selten vor und wirken untypisch in der Altstadt.  
Die typische Dacheindeckung besteht aus Dachziegeln oder Schiefer.

#### 2.4 Nutzungsstruktur und vorhandene Immissionsbelastung

Plangebietsbereich nördlich der Mühlenstraße:

In diesem Bereich gibt es zwei Nutzungsschwerpunkte: Wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen. Daneben gibt es in diesem Bereich 5 gastronomische Betriebe, von denen keine besonderen Störungen auf das Wohnen ausgehen sowie mehrere kleine Läden. Die Wohnnutzung wird vor allem in den Obergeschossen der Häuser an der Mühlenstraße und am Schloßufer ausgeübt. Sie ist in einigen Fällen durch Büronutzung verdrängt worden. Für die Beurteilung der Immissionssituation sind zu beachten:

- \* Die Rheinuferstraße ist als Bundesstraße klassifiziert (B 1) und weist starken Verkehr auf.  
Durch die Tieflegung der Rheinuferstraße entfällt diese Emissionsquelle.
- \* Die Straßen Stiftsplatz, Lambertusstraße, Josef-Wimmer-Gasse und die Müller-Schlösser-Gasse wurden verkehrsberuhigt und weisen jetzt nur noch beschränkt Anliegerverkehr auf.
- \* Dieser Plangebietsbereich ist im Innern gut durchlüftet und verhältnismäßig stark begrünt. Er wird von einem kanalisiertem Lauf der nördlichen Düssel durchflossen.
- \* Durch die gute Durchlüftung werden Geruchsemissionen der Restaurantbetriebe gemindert.

Unter Berücksichtigung der geschilderten Immissionslage und des verhältnismäßig geringen Gastronomiebesatzes ist die Wohnqualität bei Vornahme entsprechender Lärmschutzmaßnahmen bis zur Tieflegung der Rheinuferstraße als gut zu bezeichnen.

Die Wohnsituation wird nach der Tieflegung der Rheinuferstraße erheblich verbessert.

Bereich zwischen Mühlenstraße, Neustraße, Flinger Straße, Hunsrückenstraße, Bolkerstraße einschl. der nördlichen Blockhälften südlich der Bolkerstraße, Marktplatz, Burgplatz:

In diesem Bereich gibt es einen Teilbereich zwischen Mertensgasse, Andreasstraße, Mutter-Ey-Straße, Neustraße, Mühlenstraße, der fast ausschließlich für den Gemeinbedarf genutzt wird. Im übrigen liegt der Schwerpunkt der Erdgeschoßnutzung im Bereich der Gastronomie mit allen Betriebstypen (u. a. Hotels, Bars, Restaurants, Schnellimbisse). Weitere Schwerpunkte der Erdgeschoßnutzung sind Einzelhandel (besonders Textilien) und Vergnügungsstätten (Discotheken, Spielhallen, Stripteasebars).

Die Obergeschosse werden, soweit sich die vorgenannten Nutzungen nicht bis hierher ausgedehnt haben, durch Büros (Praxen freier Berufe) und Wohnungen genutzt. Insbesondere für Wohnungen muß aber die Immissionssituation in allen Blöcken als kritisch angesehen werden, da folgende Störfaktoren auftreten:

1. Erhebliche Lärmemissionen der Besucher im Straßenraum, an vielen Stellen Sommerterrassen.
2. Lärmemissionen der Lüftungs-, Klima- und Kühlanlagen in den Blockinnenbereichen.
3. Geruchsemissionen der Restaurationsbetriebe und Imbißbetriebe im Blockinnenbereich.
4. Fehlende Durchlüftungsmöglichkeiten der überwiegend engen, teilweise mehrgeschossig bebauten Blockinnenbereiche.

Die Wohnqualität muß, da insbesondere auch ausgleichende Umstände fehlen, vom vorhandenen Wohnumfeld her als stark 5beeinträchtigt bezeichnet werden.

Die gleiche Situation ist für Büronutzungen dann weniger negativ zu beurteilen, wenn sich die Bürozeiten nicht mit der Hauptbetriebszeit in den gastronomischen Betrieben überschneiden.

Bereich zwischen Heinrich-Heine-Allee, Flinger Straße, Neustraße und Grabbeplatz:

Dieser Bereich umfaßt 2 Baublöcke und hebt sich von der übrigen Altstadt besonders durch eine höhere, vollflächige Überbauung der Grundstücke ab.

Die Nutzung gliedert sich geschoßmäßig wie folgt:

Im Erdgeschoß und Hochparterre (bzw. 1. Obergeschoß) sind vornehmlich Läden und Schalterräume sowie an der Neustraße Gasträume vorhanden.

Die übrigen Obergeschosse dienen der Unterbringung von Büros; die obersten Geschosse enthalten teilweise auch Wohnungen.

Die folgenden Branchen sind vertreten:

Versicherungen und Banken,  
Öffentliche und private Dienstleistungen einschließlich  
Einzelhandel und  
Gastronomie.

Die Beurteilung der Wohnqualität wird bestimmt durch:

1. die außerordentlich hohe Baudichte (GFZ bis 6,0) mit Bebauungstiefen bis zu 25 m,
2. die Verkehrsemissionen der Heinrich-Heine-Allee, die als innerstädtische Hauptverkehrsstraße eingestuft ist, (72,5 dB(A))
3. die Lärmemissionen, die von verschiedenen Sommerterrassen ausgehen.

Die unteren Geschosse sind wegen der Immissionen und der eingeschränkten Belichtung nicht oder nur sehr bedingt für Wohnzwecke geeignet. Die 2 - 3 obersten Geschosse, welche über der üblichen Bauhöhe der Altstadt liegen, weisen eine befriedigende bis gute Citywohnqualität auf, wenn ausreichende Immissionsschutzmaßnahmen getroffen werden. Durch die Anlage von Dachgärten kann die Wohnqualität hier sogar noch gesteigert werden.

Südlicher Plangebietsbereich einschließlich der Blockhälften nördlich der Flinger Straße:

Dominierende Nutzung in diesem Bereich ist der Einzelhandel.

Durch Anlage von Passagen und sehr großen Läden werden häufig die gesamte Grundstücksfläche im Erdgeschoß und auch zusätzliche Obergeschosse als Verkaufsflächen genutzt. Die Zahl der gastronomischen Betriebe ist hier verhältnismäßig gering.

Soweit sich die Erdgeschoßnutzungen nicht in die Obergeschosse ausgedehnt haben, werden die Obergeschosse zu Wohnzwecken oder als Büros genutzt. In mehreren Bereichen überwiegt die Wohnnutzung in den Obergeschossen deutlich.

Eine Ausnahme bildet die nördliche Blockseite des Karlplatzes mit meist siebengeschossiger, nahezu reiner Geschäftsbauung (EG: Läden, OG: Büros, nur im Dachgeschoß Wohnen).

Die Immissionssituation ist blockweise sehr unterschiedlich.

1. Block zwischen Rheinstraße, Berger Straße, Hafenstraße, Akademiestraße

In der nördlichen Blockhälfte befinden sich u. a. eine Fischräucherei und eine kleine Brauerei. Beide Betriebe haben hier einen angestammten Platz und sind für die Altstadt typisch, obwohl von beiden störende Emissionen ausgehen. Der südliche Blockinnenbereich ist vom nörd-

lichen durch 2 dreigeschossige Gebäude fast vollkommen abgetrennt. Er ist relativ eng und nur teilweise erdgeschossig überbaut. Durch die Abtrennung wird eine gewisse Abschottung gegenüber den Emissionen aus dem nördlichen Bereich erreicht.

Lärmemissionen entstehen insbesondere durch Altstadtbesucher auf der Berger Straße mit den dort vorhandenen Sommerterrassen.

Die Wohnqualität ist an der Akademiestraße wegen des engen Innenhofes als nur befriedigend einzustufen.

Im übrigen Teilgebiet muß die Wohnqualität als beeinträchtigt bezeichnet werden.

2. Bereich nördlich der Flinger Straße südlich der Bolkerstraße zwischen Marktstraße und Hunsrückenstraße

Die Flinger Straße und Hunsrückenstraße sind wegen des geringen Besatzes mit gastronomischen Betrieben erheblich ruhiger als die Schneider-Wibbel-Gasse und die enge Kapuzinergasse. Auch die Marktstraße ist trotz der kleinen Sommerterrasse vor dem Restaurant Marktstraße 14 noch als relativ ruhig einzuschätzen. Die Emissionen der wenigen gastronomischen Betriebe in den Blockinnenbereichen sind hier nicht so störend, da diese einigermaßen durchlüftet werden. Bei geeigneten Schallschutzmaßnahmen ist daher die Wohnqualität an der Marktstraße und Flinger Straße als gut bis befriedigend zu bezeichnen, in der engen Kapuzinergasse und in der Schneider-Wibbel-Gasse mit ihren Sommerterrassen ist die Wohnqualität dagegen als beeinträchtigt zu bezeichnen.

3. Bereich zwischen Berger Straße, Flinger Straße, Kasernenstraße, Grabenstraße, Mittelstraße und Karlplatz

Dieser Bereich hat ebenfalls einen geringen Besatz an gastronomischen Betrieben. Er ähnelt insofern dem vorgenannten Bereich. In der sehr engen, beidseitig verhältnismäßig hoch bebauten Wallstraße wirken sich jedoch Lärmemissionen, die durch nächtliche Besucher verursacht werden, besonders störend aus. Die beiden Blöcke

zwischen Mittelstraße und Kasernenstraße besitzen wegen ihrer engen Bebauung auch kaum ausreichend belüftete Blockinnenbereiche. Insgesamt ist die Wohnqualität daher für die westlichen Blöcke als gut und für die beiden östlichen Blöcke als befriedigend zu bezeichnen.

#### Zusammenfassung der Nutzungsanalyse:

Es gibt in der Altstadt verschiedene Nutzungen, die in den einzelnen Blöcken unterschiedlich verteilt, in der Summe mit einer Kerngebietenutzung vergleichbar sind. Bei der besonders dichten Ansammlung von verschiedenen Typen gastronomischer Betriebe entstehen sowohl durch den unmittelbaren Betrieb, als auch durch deren Besucher, besonders nachts, Konflikte mit der ebenfalls ausgeübten Wohnnutzung.

Die von den Besuchern beim typischen Altstadtbummel ausgehenden Störungen treten mehr oder weniger im gesamten Plangebiet auf. Bei der Bewertung der Wohnqualität ist davon auszugehen, daß das Wohnen in der Altstadt einen Eigenwert besitzt und damit verbundene Benachteiligungen in Kauf genommen werden.

#### 2.5 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet ist fast ganz als Fußgängerzone mit beschränkt zulässigem Fahrverkehr für Anlieger und Lieferverkehr ausgewiesen. Die Fußgängerzone wird über folgende ständig befahrbare Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen mit dem städtischen Verkehrsnetz verbunden:

Rheinuferstraße, Mühlenstraße, Heinrich-Heine-Allee, Kasernenstraße, Benrather Straße, Karlplatz.

Dem ruhenden Verkehr stehen neben den teilweise vorhandenen Parkmöglichkeiten am Straßenrand mehrere Parkhäuser zur Verfügung. Die innerhalb des Fußgängerbereichs gelegenen privaten Stellplätze und Garagen sind über besondere Zufahrten bzw. versenkbare Poller und Steckpfosten jederzeit zugänglich.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über mehrere Haltestellen in der Peripherie des Plangebietes sowie über Haltestellen an der Mühlenstraße.

Nach Angaben der Rheinbahn sind dies die Haltestelle "Heinrich-Heine-Allee" mit den Stadtbahnlinien: U 76, U 78, U 79, 705, 717, den Straßenbahnlinien: 702, 703, 706, 712, 713, sowie die Haltestellen "Burgplatz", "Grabbeplatz" und "Rathausufer" mit den Buslinien 778, und 725 (nur "Burgplatz"). Die mittlere Gehwegentfernung beträgt 150 m.

### 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

#### 3.1 Allgemein

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt noch kein gültiger Flächennutzungsplan zugrunde. Es handelt sich daher um einen vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes konnte nicht abgewartet werden, weil mit der Gliederung der Kerngebiete die vorhandene Nutzungsmischung gesichert und damit das drohende "Umkippen" der Nutzungsstruktur (trading-down-effects) durch den Bebauungsplan aufgehalten werden soll. Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan-Entwurfes der Stadt Düsseldorf.

Laut Aufstellungsbeschluß des Rates vom 28.01.1982 ist für das Plangebiet ein Bebauungsplan mit Ortssatzung gem. BauO NW (Gestaltungssatzung) aufzustellen, um die besondere Eigenart der Altstadt zu wahren. Hiermit wurde die rechtliche Grundlage

- \* für eine Verbesserung der Qualität des Wohnumfeldes der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung und
- \* für eine angemessene betriebliche Entfaltung und Entwicklung geschaffen .

Insbesondere sollen

- \* unerwünschte Nutzungen eingeschränkt bzw. verhindert ,
- \* die vorhandene Wohnnutzung, soweit städtebaulich vertretbar, gesichert und weiterentwickelt,
- \* der Freiflächenanteil erhöht sowie
- \* für Neubauten und wesentliche bauliche Änderungen gestalterische Anforderungen formuliert werden.

Aus der Stadtentwicklungsplanung - insbesondere aus dem "Konzept räumlicher Ordnung" - ergibt sich als Zielsetzung für die Innenstadt insgesamt, daß hier vor allem zentrale und oberzentrale Funktionen in einem Zentrum mit höchster Rangstufe zu erfüllen sind. Aufgrund der städtebaulichen Situation ist das Plangebiet insbesondere als Standort für die nachfolgenden Funktionen und Einrichtungen geeignet:

1. Versorgungsfunktionen - hochspezialisierte Einzelhandel besonders des Konsumbereiches und der Gastronomie - ,
2. Verwaltungsfunktionen - Öffentliche Verwaltung sowie ergänzende öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen und Freiberufler - ,
3. in Verbindung mit der Umgebung kultureller Schwerpunkt, ,
4. Wohnen, ,

5. touristische Attraktionen, hervorgerufen insbesondere durch die Verdichtung der vorgenannten Funktionen auf engem Raum in Verbindung mit Architektur und Städtebau (gutbürgerliches Altstadtmilieu).

Um dieses intakte Funktionsgeflecht zu erhalten, muß das Gebiet auf Dauer mit den entsprechenden Standortqualitäten ausgestattet werden. Hierzu gehört auch das Vorhandensein entsprechender baurechtlicher Festsetzungen, die eine gesicherte Investitionsgrundlage bieten.

Neben diese ökonomisch fundierten Ziele tritt das Ziel, die Altstadt als sichtbaren Kernpunkt der historischen Entwicklung zu erhalten sowie einen Kristallisationspunkt für die Identitätsfindung und Imagebildung zu setzen.

Dies bedeutet, daß historische Nutzungen wie Wohnen und Versorgungshandwerk nach Möglichkeit hier in der Altstadt erhalten bleiben sollen, auch wenn dadurch andere Nutzungen nicht beliebig expandieren können oder beeinträchtigt werden.

Neben der zuvor geforderten Kontinuität in der Entwicklung von Nutzungen muß zur Wahrung des äußeren Charakters der Altstadt auch eine kontinuierliche Entwicklung des Stadtbildes gefordert werden.

Investitionen oder moderne Architektur sollen hierdurch nicht generell verhindert werden. Diese Ziele fanden bei den einzelnen getroffenen Festsetzungen dort Grenzen, wo ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berührt wurden. Eingriffe in bestehende und ausgenutzte Bau- und Nutzungsrechte wurden so weit wie möglich vermieden.

### 3.2 Zukünftige Nutzung

#### Kerngebiete

Die Altstadt enthält neben den unten beschriebenen Flächen für den Gemeinbedarf nur Bauflächen mit gemischter Nutzung (Gemengelagen). Diese Gemengelagen haben sich im Laufe der Zeit entwickelt und sind für die Altstadt typisch.

Baurechtlich entsprechen sie einem Kerngebiet. Da die bisherigen Nutzungen weitgehend erhalten bleiben sollen, wurden diese Gebiete als Kerngebiete nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzung sind durch textliche Festsetzung "sonstige Wohnungen" oberhalb des Erdgeschosses zugelassen. Es wurde festgesetzt, daß in bestimmten Bereichen ein Mindestanteil der Geschoßfläche oberhalb des Erdgeschosses für Wohnzwecke zu verwenden ist.

Hierdurch soll insgesamt auch deutlich gemacht werden, daß die Wohnnutzung integrierter Bestandteil der Nutzungsstruktur der Altstadt ist und bleiben soll. Das heißt, sie ist bei Anwendung des § 15 BauNVO zu berücksichtigen. Dies bedeutet aber auch, daß das Wohnen in der Altstadt nicht mit dem Wohnen in anderen Baugebieten bzw. Stadtteilen zu vergleichen ist. Hier treten relativ hohe Immissionen auf, die mit technischen Mitteln nur zum Teil zu verringern sind. Insofern ist das Wohnangebot in der Altstadt auf besondere, hier nicht näher zu beschreibende Zielgruppen ausgerichtet, die das Wohnen in der Altstadt eben höher einschätzen als ein ruhiges Wohnen.

Für die besondere Wohnsicherung wurden nur solche Bereiche gewählt, die noch einen sehr hohen Anteil an Wohnnutzung aufweisen, darüber hinaus relativ günstige Lagen gegenüber Emittenten besitzen und wo ausreichende Belichtung und Belüftung zumindest langfristig zu sichern sind. Dadurch wird der historische Charakter der Altstadt als Wohnstandort - zumindest für kleinere Teilbereiche - noch erhalten, gleichzeitig wird einer zeitweiligen Verödung dieses Teils des Geschäftszentrums entgegengewirkt.

#### Einschränkung der zulässigen Nutzungen

Von den nach § 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen werden - unter Anwendung des § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO - die folgenden ausgeschlossen, da von ihnen planungsrechtlich relevante Änderungen der Nutzungsstruktur ausgelöst werden können:

1. Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten, die Waren, Vorführungen oder sonstige Gelegenheiten zur Erregung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten.
  
2. Sonstige Vergnügungsstätten.

Der Ausschluß dieser Betriebe bzw. Nutzungen beeinträchtigt nicht die Zweckbestimmung des Kerngebietes; er wird wie folgt begründet:

Die Düsseldorfer Altstadt wird geprägt durch eine Mischung aus Einzelhandelsgeschäften, gastronomischen Betrieben sowie meist handwerklich orientierten Dienstleistungsbetrieben als Erdgeschoßnutzung sowie durch Wohnen und Büros als Nutzung der Obergeschosse. Durch die Art der Läden, die überwiegend bürgerliche Ausrichtung der Restaurants und Kneipen sowie die Wohn- aber auch Büronutzung erhält die Altstadt ein einmaliges Milieu urbaner Prägung, das auch aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert ist.

Ein Vordringen von Sexshops, Pornokinos, Peepshows, Bordellen sowie von Spielhallen und dergleichen in der Altstadt bzw. eine Ausweitung dieser oder ähnlicher Anlagen und Einrichtungen würde das Milieu nachteilig verändern.

Nach Abwägung der Belange soll dem Vergnügungsgewerbe in der Altstadt kein weiterer Entwicklungsspielraum gegeben werden.

Die Einschränkung des Vergnügungsgewerbes dient dem Ziel der Erhaltung und Förderung der Attraktivität der Altstadt, weil hierdurch ein Niveauverlust und sogenannte "trading-down-effects" vermieden werden. Niveauverluste sind dann zu beklagen, wenn der "gute Ruf" oder das Image eines Viertels leidet.

Niveauverluste bezeichnen dabei städtebauliche Mißstände, die in bezug auf die Aufenthaltsqualität, die Nutzungsvielfalt als Standortqualität, die Identifikation der Bewohner mit ihrem "Viertel" und auf die Vermietbarkeit der Immobilien entstehen.

Dies kann mit folgendem Wirkungsmechanismus begründet werden:

1. Diese Betriebe - insbesondere Peepshows, Spielhallen und Sexshops haben oft eine hohe Mietzahlungsfähigkeit, die es ihnen ermöglicht, sich an stark frequentierten Stellen niederzulassen. Hierbei verdrängen sie weniger zahlungskräftige - auch alteingesessene - Betriebe und wirken somit verändernd auf die Nutzungsstruktur. Die Standorte sind aber gleichzeitig von besonderer städtebaulicher Bedeutung und im Stadtbild deutlich wahrnehmbar.

2. Insbesondere, wenn sich in einem Bereich mehrere derartige Vergnügungsstätten befinden, wird das nähere Umfeld, wegen eines vermuteten Auftretens von Prostitution, negativ bewertet.

Als Folge hiervon ziehen Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsunternehmen sowie die Wohnbevölkerung, soweit sie sich dies "leisten kann", aus dem näheren Umfeld fort. Spätestens mit dem Wegzug der Stammbevölkerung und der alteingesessenen Betriebe beginnt aber ein Qualitätswandel, der aus städtebaulichen Gründen - Erhaltung der funktionsfähigen Struktur - verhindert werden soll. Nur durch die Beibehaltung dieser Nutzungsmischungen kann die Düsseldorfer Altstadt ihr Milieu und somit ihre Attraktivität für die gesamte Bevölkerung erhalten und die ihr zugeordneten Aufgaben erfüllen.

Weiterhin wurde geprüft, ob nicht durch andere Mittel eine entsprechende Wirkung herbeigeführt werden könnte. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist negativ und soll hier im Grundzug dargestellt werden.

\* Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe aller Art sind in Kerngebieten allgemein zulässig.

Eine Beschränkung ihrer Zulässigkeit nach § 15 BauNVO ergäbe sich, wenn sie der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Hieraus ließe sich aber keine generelle Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen und Nutzungsarten, die den Fortbestand der Altstadt und ihres Charakters gefährden könnten, ableiten.

- \* Eine ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten ist nicht geeignet, die aufgezeigten Probleme zu lösen. Durch die vorhandenen Mischformen der Betriebe könnte nicht verhindert werden, daß auch den Zielen des Bebauungsplanes widersprechende Betriebe entstehen.

Nur durch den Ausschluß der og. Nutzungen und Anlagen kann eines der Hauptziele dieses Bebauungsplanes, die vorhandene Struktur zu sichern, erreicht werden.

Die bereits heute hier ansässigen Betriebe haben Bestandschutz. Daher kann nur ein weiteres Anwachsen der Zahl derartiger Betriebe verhindert werden. "Sexshops" sind bis jetzt in der Altstadt nicht vorhanden, sie sind aus den og. Gründen hier unerwünscht. Insbesondere dann, wenn ihr Angebot über den reinen Warenverkauf hinausgeht.

Der Bestandschutz reicht aus, um in der Altstadt den Bedarf an Vergnügungsstätten zu decken. Ein weiteres Ansteigen der Zahl der Vergnügungsstätten wäre in der Lage, den o.a. Wirkungsmechanismus des "trading-down-effects" einzuleiten.

#### Besondere Wohngebiete

Insbesondere im Hinblick auf eine günstige rheinseits/rheinnah gelegene Wohnqualität nördlich der Mühlenstraße wurde hier ein besonderes Wohngebiet ausgewiesen, in dem die Wohnnutzung Priorität genießt. Nach der Tieflegung der Rheinuferstraße werden sich Immissionsverhältnisse für diese Gebiete deutlich verbessern.

### Gemeinbedarfsflächen

Die für Gemeinbedarf genutzten Grundstücke wurden weiterhin als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Spezifizierung der Nutzung (Verwaltung, kirchliche Einrichtung, Museen usw.) entspricht der ausgeübten Nutzung. Hiermit wird dargelegt, daß hier an zentraler Stelle bestimmte öffentliche Funktionen auf Dauer erfüllt werden sollen.

### 3.3 Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche und der Bauweise

#### Überbaubare Flächen, Grundflächenzahl

Die geltenden Straßenbegrenzungslinien und Baulinien wurden übernommen. Damit bleibt der historische Stadtgrundriß erhalten. Besondere städtebauliche Gründe sprechen in der historischen Situation für eine Verringerung der Abstandsflächen für die Bebauung.

Die Festsetzung der rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen folgt dem Bestand. Die im Blockinnenbereich bestehenden mehrgeschossigen Gebäudeteile besitzen Bestandsschutz. Eine weitere bauliche Entwicklung muß hier auf die Bestandserhaltung beschränkt werden, wenn Gebäude über die zulässige Eingeschossigkeit hinausgehen. Nur so ist es möglich, hier langfristig Verbesserungen der Belichtung und Belüftung zu erzielen. Generell wurde mit der Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,8 gegenüber dem heutigen Bestand an vielen Stellen auf eine Verbesserung des kleinräumigen Stadtklimas hingewirkt. Ausnahmsweise kann bei einer intensiv begrünter erdgeschossigen Bebauung von dieser Einschränkung abgewichen werden, wenn eine gleichartige Verbesserung der klimatischen Situation erfolgen wird, wie sie ein Freiflächenanteil von 20 % bewirken würde.

#### Traufhöhen und Geschoszahlen

In diesem Bebauungsplan wurden für Traufhöhen und Firsthöhen sowie für Geschoszahlen am Bestand orientierte Höchstwerte festgesetzt. Hiermit wird das Ziel verfolgt, bei einer hohen altstadttypischen Ausnutzung, trotz vielfältiger Nutzungen und dadurch bedingter unterschiedlicher Geschosshöhen, einen Rahmen für die weitere städtebauliche Entwicklung zu setzen. Während die Trauf- und Firsthöhenfestsetzungen auch aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich sind, wurde mit der Zahl der zulässigen Geschosse hier das Maß der baulichen Nutzung mittelbar festgesetzt. Bei der gleichzeitigen Festsetzung von Traufhöhen und Geschoszahlen ergab sich in Einzelfällen die Notwendigkeit, auch für bestehende Gebäude, niedrigere Traufhöhen als bisher vorhanden festzusetzen. Für eine Neubebauung ist so eine bessere Einfügung in die Umgebung zu erzielen. Um Entschädigungsverpflichtungen zu vermeiden, wurde auch bei herabgesetzter Traufhöhe die Zahl der Vollgeschosse nach dem Bestand festgesetzt. Die oberhalb der festgesetzten Traufhöhe liegenden Geschosse sind gestalterisch als Dachgeschoß auszubilden.

#### Umfang der zulässigen Nutzung

Im Plangebiet wurden keine Geschosßflächenzahlen festgesetzt.

Aufgrund der stark variierenden Grundstücksgrößen wären in der Regel GFZ-Festsetzungen nur für Einzelgrundstücke möglich. Die Festsetzung von GFZ-Mittelwerten würde eine sehr große Anzahl an Befreiungen erfordern. Die Festsetzung höherer Werte würde der Situation nicht gerecht. Deshalb wurde von der Festsetzung der GFZ abgesehen.

Durch die o. a. Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem vorhandenen Bestand langfristig geringer, da in den Blockinnenbereichen in der Regel keine mehrgeschossige Bebauung mehr zulässig ist. Dies führt zumindest auf lange Sicht zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### 3.4 Sicherung des Ortsbildes

Zur Attraktivität der Altstadt trägt neben der spezifischen Nutzungsstruktur sehr wesentlich das vorhandene Stadtbild bei. Dies ist das Ergebnis einer Jahrhunderte alten sozialen und kulturellen Entwicklung.

Die Erhaltung dieses charakteristischen Stadtbildes ist gleichermaßen kulturelle Verpflichtung und städtebauliches Anliegen. Die im Bebauungsplan enthaltenen gestalterischen Festsetzungen dienen im wesentlichen der Pflege und dem Erhalt des Ortsbildes. Dies gilt sowohl für die Festsetzung der Gebäudehöhen als auch für die Gestaltungsvorschriften.

### 3.5 Verkehr

Verkehrsmäßig werden gegenüber dem Bestand durch diesen Bebauungsplan keine Veränderungen vorgenommen. Individualverkehr und öffentlicher Personennahverkehr bleiben von den Planungsmaßnahmen unberührt, das gleiche gilt für die im Plangebiet vorhandenen

Stellplätze, Garagen und die im Plangebiet befindliche öffentliche Tiefgarage an der Mutter-Ey-Straße.

Neue Flächen für Stellplätze, Garagen oder öffentlicher Kfz-Parkanlagen konnten in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da geeignete Bauflächen fehlen. Die im Plangebiet wohnende und arbeitende Bevölkerung sowie die Besucher finden zur Zeit Abstellplätze an der unteren Rheinwerft und in verschiedenen Parkhäusern in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Ebenfalls unmittelbar benachbart wird die Tiefgarage Dammstraße errichtet. Die im Bereich der unteren Werft bestehenden mit der Tieflegung der Rheinuferstraße entfallenden Kurzzeitparker werden hiermit voll ersetzt.

Das nach wie vor bestehende Defizit an Park- und Stellplätzen läßt sich in der Altstadt trotz Ausnutzung aller Möglichkeiten der Herstellung von Tiefgaragen und Parkhäusern - will man die Bau- und Nutzungsstruktur erhalten, was erklärtes Ziel der Planung ist - nicht beheben. Für die Alt-

stadt gilt deshalb in besonderem Maße, was in dem vom Rat beschlossenen 3-Zonen-Verkehrsmodell für den Innenstadtbereich generell als Grundsatz zum Ausdruck gebracht wird, daß nämlich Arbeitnehmer und Besucher vermehrt auf die Mittel des öffentlichen Personennahverkehrs "umsteigen" müssen. Mit dem Bau und der Inbetriebnahme der U-Bahn wurde hierfür eine wichtige Voraussetzung geschaffen.

Ein Stellplatzangebot, das außerhalb des Plangebietes geschaffen werden könnte, wird die diesbezügliche Unterversorgung des Plangebietes nicht beheben können.

Im Rahmen der Abwägung dieses Belanges mit den Belangen Ortsbilderhaltung, Denkmalschutz und Erhalt der Eigenart des Gebietes wird hingenommen, daß für den Altstadtbereich ein rechnerisches Defizit an Parkmöglichkeiten bestehen wird.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind durch Anschlüsse an die vorhandenen Netze sichergestellt.

Mit der Tieflegung der Rheinuferstraße wird ein Fernwärmenetzanschluß der Altstadt möglich.

### 3.7 Grünflächen

Zwischen der Gemeinbedarfsfläche an der Lambertusstraße und der nördlichen Düssel wurde eine mit Bäumen bestandene Fläche aus dem Eigentum der Stadt öffentlich zugänglich gemacht und als öffentliche Grünfläche - Grünanlage - ausgewiesen. Hiermit wird eine Verbesserung der Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes erreicht.

Eine weitere Verbesserung der Umfeldqualität soll durch eine Festsetzung für die Begrünung von Flachdächern im Blockinnenbereich erfolgen.

Eine Festsetzung weiterer Grünflächen war trotz des Fehlbedarfs nicht möglich, da hierfür geeignete Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Ersatzweise wurden bereits Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum in Angriff genommen (Baumpflanzungen u. ä.), die jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Im übrigen kann auf die der Altstadt benachbarten Grünanlagen des Hofgartens, des Rheinparks und des zukünftig (nach Tieflegung der Rheinuferstraße) erholungswirksam gestalteten Rheinufer verwiesen werden.

4. Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Düsseldorf entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

5. Soziale Maßnahmen

Da Wohnungen und Arbeitsplätze von der Planung nicht unmittelbar betroffen werden, sind soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

6. Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet wird in der klimatisch lufthygienischen Untersuchung von Emonds (Hubert Emonds: Gutachten zur Darstellung und Wertung der Klima- und Immissionsverhältnisse im Stadtgebiet von Düsseldorf. Aachen, 1980) als Belastungsraum und im stadtökologischen Beitrag zum Grünordnungsplan von Brahe (Peter Brahe: Stadtökologischer Fachbeitrag. Düsseldorf, 1980) als austauscharmer, akkumulationsgefährdeter, zur Überhitzung neigender, dicht bebauter Stadtteil im Rheintal bezeichnet. Nach einem Gutachten von Beetham (Wilhelm Knabe: Flechten und Algen als Zeiger der Luftqualität in der Stadt Düsseldorf aufgrund einer flächendeckenden Kartierung von Dr. Paul A. Beetham und Anregungen für eine planerische Auswertung. Recklinghausen, 1981) ist das Plangebiet durch Luftschadstoffe (Hausbrand und Kfz-Verkehr) belastet.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit zur Verbesserung der lokalen stadtklimatischen Situation. Da die städtebauliche - historisch gewachsene - Struktur erhalten bleiben soll und somit stadtklimatisch wirksame austauschfördernde Maßnahmen nicht geplant werden können, beschränken sich die hier getroffenen Maßnahmen auf Pkt. 7.1 der textlichen Festsetzungen, welche im wesentlichen das wohn- und arbeitsplatznahe Kleinklima verbessern sollen.

Den auftretenden Lärm<sup>die</sup>missionen infolge starken Straßenverkehrs wurde durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Lärm oder Störungen durch Straßenmusikanten oder Gaststättenbetriebe liegen außerhalb der Regelungsmöglichkeiten des Bauplanungsrechtes. Hier sind, falls erforderlich, ordnungsbehörliche Einzelfallprüfungen vorzunehmen.

7. Für die Altstadt besteht eine Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen sowie eine Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf und teilweise im Bereich der Deichanlage des Rheins.

Nach Angaben des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege liegt innerhalb des Planungsbereiches das archäologische Bodendenkmal D 19 (Kirche/Stift - mittelalterlich).

Außerdem werden durch den Planungsbereich Teile der archäologischen Bodendenkmäler D 17 (Festung - neuzeitlich) und D 18 (Burgwüstung - mittelalterlich) tangiert. Es handelt sich hierbei um geschützte Bodendenkmäler im Sinne der §§ 2 und 3 Denkmalschutzgesetz (DSchH NW).

Düsseldorf, den 25. Januar 1989

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Beigeordneter

