Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (Bundesgesetzblatt 2025 I Nummer 257), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt I Nummer 176), und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Seite 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Seite 1172).

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

I. Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1. Sondergebiet Rheinturm (SO1) für den Betrieb eines Fernmelde- und Aussichtsturms

Innerhalb des Sondergebiets SO1 sind zulässig:
- Fernmeldeanlagen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Nebenanlagen, Technikflächen und Zubehörbauten, die in unmittelbaren Zusammenhang mit der Zweckbestimmung „Rheinturm" stehen

1.2 Sondergebiet Landtag (SO2) für das Landtagsgebäude Nordrhein-Westfalens

Innerhalb des Sondergebiets SO2 sind auf der Ebene bis unterhalb 36,00 m ü. NHN zulässig:
- Tiefgaragen
- Tragwerkskonstruktionen
- Aufzüge und Treppenhäuser
- Nebenanlagen und Technikflächen, die in unmittelbaren Zusammenhang mit der Zweckbestimmung „Landtag" stehen

Innerhalb des Sondergebiets SO2 sind auf der Ebene ab einschließlich 36,00 m ü. NHN bis unterhalb 42,80 m ü. NHN zulässig:
- Tragwerkskonstruktionen
- Aufzüge und Treppenhäuser
- Zufahrten zu Tiefgaragen
- Terrassen, Nebenanlagen und Technikflächen, die in unmittelbaren Zusammenhang mit der Zweckbestimmung „Landtag" stehen

Innerhalb des Sondergebiets SO2 sind auf der Ebene ab einschließlich 42,80 m ü. NHN zulässig:
- Büros
- Sitzungsräume
- Presse-, Medien- und Konferenzräume
- Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen, Räume für kulturelle Zwecke
- Gastronomie
- Nebenanlagen und Technikflächen, die in unmittelbaren Zusammenhang mit der Zweckbestimmung „Landtag" stehen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 19 BauNVO)

2.1. Innerhalb des Sondergebiets SO1 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.2. Innerhalb des Sondergebiets SO2 darf die für die Ebenen bis unterhalb 42,80 m ü. NHN zulässige Grundfläche durch Unterbauung mit Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 1,0 unter Beachtung der textlichen Festsetzung Ziffer 9.4 überschritten werden.

3. Technikaufbauten Sondergebiet Landtag (SO2)(§ 16 und § 18 BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)

3.1. Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen um 2,3 m durch Technikaufbauten ist zulässig.

3.2. Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen um 3,3 m durch Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie ist zulässig.

3.3. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen um 4,6 m durch Abgasrohre zulässig.

3.4. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 30 % der jeweiligen Dachfläche des einzelnen Baukörpers (Ringmodul) nicht überschreiten. Dabei werden die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Wind- oder Solarenergie sowie Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht mitgerechnet.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 23 BauNVO)

4.1. Im Sondergebiet SO2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vorrichtungen für die Verschattung oder die Nutzung von Solarenergie sowie Tragwerkskonstruktionen um 2 m zulässig.

4.2. Für die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen inklusive der Überschreitung gem. textlicher Festsetzung Ziffer 4.1 beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche für den
- Abschnitt A-B 0,017 H
- Abschnitt B-A 0,077 H
- Abschnitt C-D 0,321 H
- Abschnitt E-F 0,264 H
- Abschnitt G-H 0,309 H.

(Die Bezeichnung der Abschnitte erfolgt gegen den Uhrzeigersinn)

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im SO2 sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) zulässig.

6. Vermeidung von Vogelschlag (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 13 a) und b), bb) und § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Das Risiko der signifikanten Erhöhung von Vogelkollisionen an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen ist i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu minimieren. Zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos ist der von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebene Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (2022) zu beachten.

- Sofern zusammenhängende Glas- und Fassadenflächen, wie beispielsweise nebeneinanderliegende Bürofenster, Terrassentüren und/oder spiegelnde, transparente und reflektierende Fassaden vorgesehen sind, die eine Eignung aufweisen, Vögeln eine nicht vorhandene Durchflugsmöglichkeit zu suggerieren (z. B. durch Durchsehbarkeit oder durch die Spiegelung von Gehölzstrukturen, Wasserflächen, freiem Himmel), sind vorsorglich Maßnahmen nach dem jeweils bei Eingang des Bauantrags vorliegenden Stand der Technik zu treffen.
- Bei den Glas- und Fassadenelementen ist der Außenreflexionsgrad grundsätzlich auf max. 15 % zu beschränken. Situationsabhängig sind außerdem Maßnahmen durchzuführen, um Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogelauge sichtbar zu machen, und die nachweislich das Vogelschlagrisiko auf unter 10 % reduzieren. Dies können beispielsweise transluzente, mattierte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, die Gliederung der Fassade oder ein mehrschichtiger Fassadenaufbau sein. Geeignete Materialien werden in den Leitfäden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) und "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021) benannt. Es können auch andere Materialien verwendet werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Artenschutz nachgewiesen wird, dass mit diesen die beschriebenen Anforderungen an die Vermeidung von Vogelschlag erreicht werden können.
- Ein mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept ist im Rahmen des Bauantrags oder spätestens bis Rohbauabnahme vorzulegen.

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

7.1. Die mit GFL1 bezeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Wasserschutzpolizei und der Betreiber der Nutzungen innerhalb des SO1 zu belasten.

7.2. Die mit GFL2 bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7.3. Die mit L bezeichneten Flächen sind mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Wasserschutzpolizei und der Betreiber der Nutzungen innerhalb des SO1 zu belasten.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1. Passiver Schallschutz (Verkehrslärm)
Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bzw. bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ist nach DIN 4109 bei der Ausführungsplanung der maßgebliche Außenlärmpegel heranzuziehen, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurde, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Lärmsituation vorliegen. Als Mindestanforderung ist hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

8.2. Lufthygiene
Die Tiefgarage ist Überdach zu entlüften.
Von der Überdach-Entlüftung der Tiefgarage kann abgewichen werden und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (z.B. MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO_2 für das Jahresmittel von 33,1 µg/m³ eingehalten wird.

9. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1. Dachbegrünung innerhalb des Sondergebiets SO2
Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen zu mindestens 25 % der gesamten Dachfläche des Gebäudes mit einer standortgerechten Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 50 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Bei Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 80 cm zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m³ je Baumstandort betragen.

Auf den mindestens einfach intensiv begrünten Dachflächen sind mindestens 15 Großsträucher als aufgeastete Mehrstämmer (Pflanzqualität: mehrstämmige Solitäre, 4x verpflanzt mit Drahtballen, Breite 150 - 200 cm, Höhe 300 - 350 cm) zu pflanzen.

Die übrigen Dachflächen der Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen zu mindestens 5 % der gesamten Dachfläche des Gebäudes mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 20 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Das Dachbegrünungssubstrat für die einfach intensive sowie die extensive Dachbegrünung ist entsprechend der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Punkt IV. Hinweis 7. Dach- und Tiefgaragenbegrünung).

9.2. Begrünung unterirdischer Bauwerke
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut werden, ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Tiefgaragen.
Für Pflanzungen von Bäumen II. Ordnung ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.

Das Begrünungssubstrat für die Begrünung unterirdischer Bauwerke ist entsprechend der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Punkt IV. Hinweis 7. Dach- und Tiefgaragenbegrünung).

9.3. Baumpflanzungen
9.3.1. Innerhalb der nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen des Sondergebietes Rheinturm (SO1) sind mindestens 7 Laubbäume I. Ordnung und II. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

9.3.2. Innerhalb der nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen des Sondergebietes Landtag (SO2) sind mindestens 55 Laubbäume II. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

9.4. Grundstücksbegrünung
Innerhalb des Sondergebiets SO2 sind in der Summe mindestens 3.100 m² mit einer strukturreichen Mischvegetation aus z.B. Bäumen III. Ordnung, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasenflächen zu begrünen.

9.5. Pflege und Erhalt
Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Verluste und Ausfälle jeglicher Art sind zu ersetzen.

10. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

Anschlüsse von Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind mit einer Höhe von mindestens 36,75 m ü. NHN herzustellen.

II. Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altablagerung mit der Kataster-Nummer AA 49 sowie die Altstandorte mit der Kataster-Nummern AS 7507, AS 10101 und AS 10102.

Die betroffenen Flächen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch Kreuzschraffur (X X X X) gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

1. Überschwemmungsgebiet
Das in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnete Gebiet befindet sich innerhalb des durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Die entsprechenden Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gemäß § 78 ff. sind zu beachten.

2. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet gemäß § 78b WHG. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter http://www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

IV. Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird zurückgehalten und zur Bewässerung verwendet. Niederschlagswasser, das die Speicherkapazitäten der Rückhaltung übersteigt, sowie belastetes Niederschlagswasser der Stromstraße wird der öffentlichen Mischwasserkanalisation zugeleitet.

2. Schmutzwasserbeseitigung
Schmutzwasser wird der öffentlichen Mischwasserkanalisation zugeleitet.

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

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

5. Kampfmittel
Im Bereich der Flurstücke 771 und 848 der Flur 001, Gemarkung Neustadt liegen konkrete Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung vor. Vor Baubeginn ist eine Überprüfung der Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beantragen.

6. Grünordnungsplan
Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Gestaltung und die Bepflanzung konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein qualifiziertes Fachbüro mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

7. Dach- und Tiefgaragenbegrünung
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen" auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn).

8. Baumpflanzungen
Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.
Die Baumpflanzungen sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags eingeführten Fassungen der „FLL-Baumpflanzungsrichtlinien - Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege sowie Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn).

9. Artenschutz
Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten:
Um ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich vorkommender Brutvögel zu vermeiden, sind sämtliche Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölz- oder Gebüschstrukturen außerhalb der allgemeinen Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen.
Der Baumbestand ist vor der Fällung auch in den Wintermonaten abschließend auf Strukturen (Höhlen, Nischen, Spalten etc.) zu untersuchen, die ein Habitatpotenzial für Brutvögel und Säugetiere aufweisen. Sollten Stamm- oder Asthöhlen festgestellt werden, sind diese auf Besatz, bspw. durch winterschlafende Säugetiere, mit geeigneten Mitteln (Endoskopkamera, ggf. Kletterer) zu überprüfen und ggf. zu verschließen. Die Anzahl und Art der vorgefundenen Strukturen ist zu dokumentieren.
Der Beginn der Rodungsarbeiten ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Ökologische Baubegleitung der Abriss- bzw. Umbauarbeiten:
Die Tiefgarage und die Fassaden des Landtags sind vor möglichen Umbaumaßnahmen auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, ebenso das Hafenamtshäuschen vor Abriss bzw. Abtrag.
Günstigstenfalls sollten die Gebäude zwischen Ende Oktober und Ende Februar umgebaut bzw. abgebrochen werden. Eine ökologische Baubegleitung der Umbauarbeiten durch eine fachkundige Person ist in jedem Fall erforderlich.
Beim Nachweis von Fledermausquartieren während der Abriss- und Umbaumaßnahmen ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

Kontrolle des Rheinturms auf Bruten des Wanderfalken:
Sollten Abriss- oder Baumaßnahmen im Frühjahr begonnen werden, ist vorab der Rheinturm auf eine Brut des Wanderfalken zu untersuchen. Beim Nachweis einer Brut ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

Beleuchtung in der Bauphase:
Die Beleuchtung der Baustellen hat aus Rücksicht auf die lokale Fauna nur auf die zu beleuchtenden Arbeitsflächen zu erfolgen. Ein Abstrahlen in die Horizontale ist - wo immer möglich - zu vermeiden. Es sind geeignete Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 K zu verwenden. Generell sind Bauarbeiten nach Einbruch der Dunkelheit auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken.

10. Artenschutzkonforme Außenbeleuchtung
Zur Gewährleistung einer artenschutzverträglichen Außenbeleuchtung ist innerhalb von 2 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung ein kurzes artenschutzgerechtes Beleuchtungskonzept zur Abstimmung und Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Für die Konzepterstellung ist zu beachten:
- Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig.
- Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.
- Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
- Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.
- Die Lichtquellen sind nachts ab 1 Uhr abzuschalten oder bewegungsabhängig zu betreiben. Abweichungen sind im Rahmen des Konzepts mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Im Beleuchtungskonzept sind die technischen Daten zu Leuchtmitteln und Leuchten sowie deren vorgesehenen Standorte darzustellen.

11. Überflutungsgefährdung bei Starkregenereignissen
Das Plangebiet kann durch Urbane Sturzfluten und Starkregen betroffen sein, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren sind daher Maßnahmen gegen die Folgen von Urbanen Sturzfluten und Starkregen erneut zu prüfen.

12. Bauwasserhaltung
Das Plangebiet liegt im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung mit Chromat, vorliegend als $Chrom^{6+}$ sowie mit per- und polyfluorierten Alkylsubstanzen (PFAS).

Von der Grundwasserverunreinigung geht keine unmittelbare Gefährdung aus, sofern in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen keine Grundwasserentnahme stattfindet. Bei einem Eingriff in den Grundwasserkörper ist sicherzustellen, dass keine horizontale oder vertikale Verlagerung der Verunreinigung erfolgt.

Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen oder sonstigen Grundwasserentnahmen sind gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit den Grundwasserverunreinigungen erforderlich.

13. Luftreinhalteplan und Umweltzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplans und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

14. Feste Brennstoffe
Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumbefeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorf Festbrennstoffverordnung - FBStVO in der derzeit gültigen Fassung).

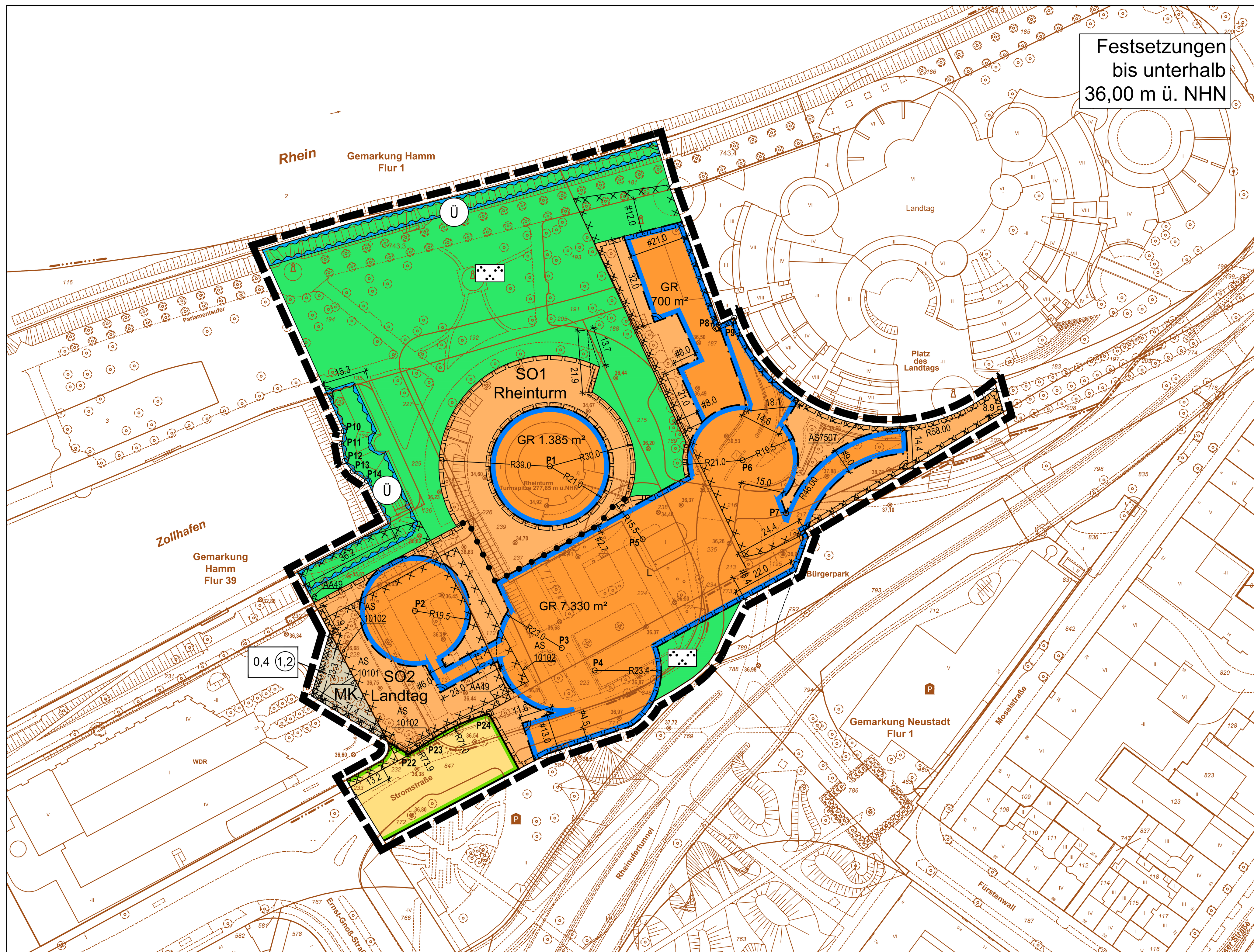
15. Denkmalschutz
Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

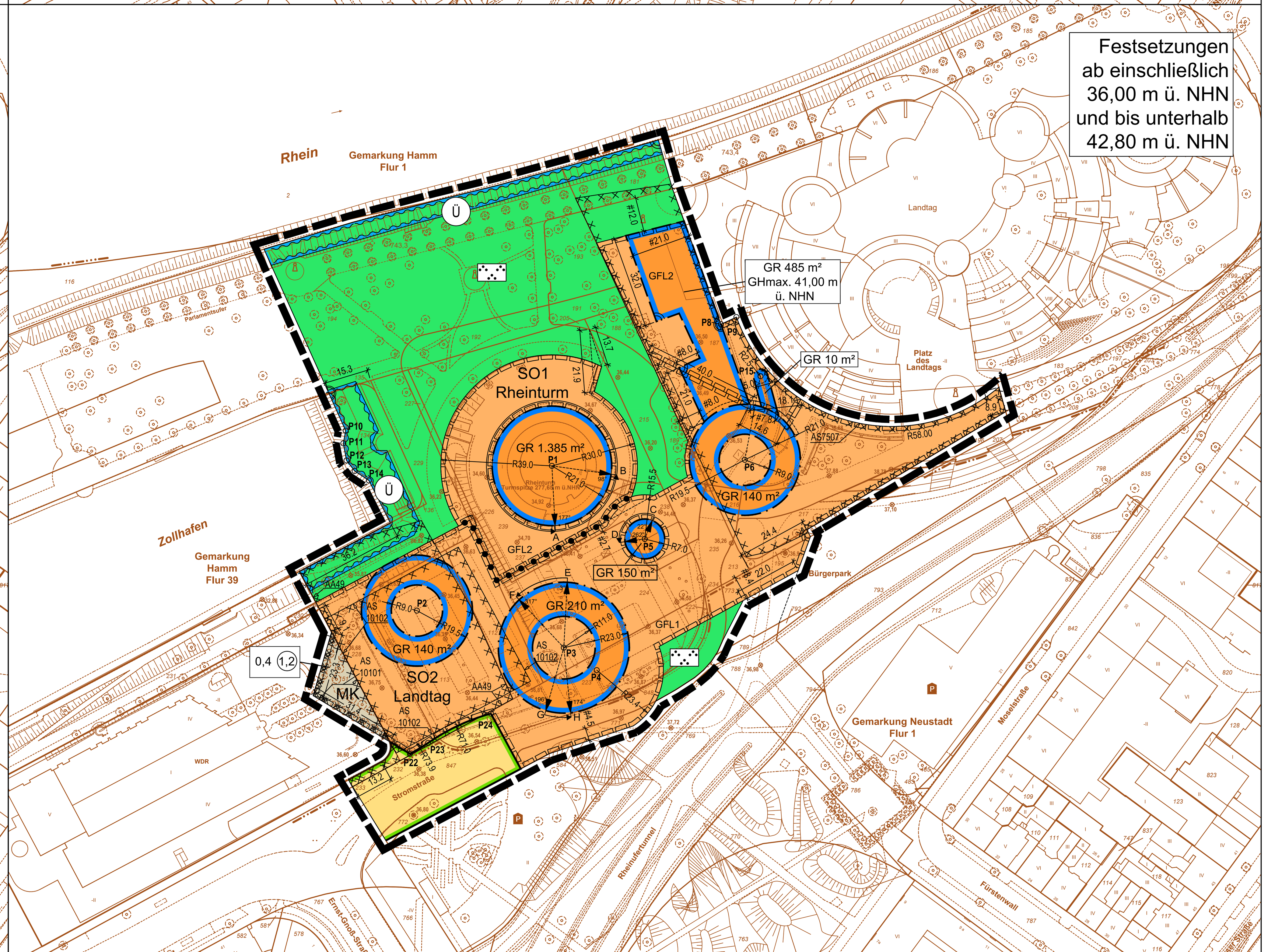
16. Erdbebengefährdung
Das Planungsgebiet liegt in der Stadt Düsseldorf, überwiegend Gemarkung Hamm und ist der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Eine Teilfläche im südlichen Plangebiet liegt in der Gemarkung Neustadt und ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

17. Einsichtnahme in Normen und weitere technische Regelwerke
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren technischen Regelwerke können zusammen mit dem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Düsseldorf, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

V. Bisher gültiges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 5375/68.





PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Stand der Planunterlage: August 2024 — Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32N, EPSG Code 25832
Höhenbezugssystem: DHHN 2016 (HST 170)

Kreisgrenze (Stadtgrenze); Gemarkungsgrenze; Flurgrenze; Flurstücksgrenze; Gebäudegrenze; Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.); Bundesstraße mit Nummer B 326; Landstraße mit Nummer L 228; Kreisstraße mit Nummer K 7; Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer (III 31); Arkarde, Durchfahrt, offene Halle; Baum; Geländehöhe in Meter über NHN ⊗ 33,21

BEGRENZUNGSLINIEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs; Baulinie; Baugrenze; Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen; Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammmenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG / **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** / **BAUWEISE**
gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche	1.	2.
Kleinsiedlungsgebiet	WS	WS
reines Wohngebiet	WR	WR
allgemeines Wohngebiet	WA	WA
besonderes Wohngebiet	WB	WB
Dorfgebiet	MD	MD
Mischgebiet	MI	MI
urbanes Gebiet	MU	MU
Kerngebiet	MK	MK
Gewerbegebiet	GE	GE
eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe	GEe
Industriegebiet	GI	GI
Sondergebiet	SO	SO

Zahl der Vollgeschosse		
Höchstgrenze	z.B.	III
zwingend	z.B.	(III)
Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-IV
Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Geschoßflächenzahl	z.B.	(1,2)
Grundfläche	z.B.	GR 140 m²
Gebäudehöhe (bezogen auf Meter über NHN)		GH max.
Mindesthöhe der Unterkante des Gebäudes (bezogen auf Meter über NHN)		UK min.

offene Bauweise	o
geschlossene Bauweise	g
abweichende Bauweise	a
nur Einzelhäuser zulässig	E
nur Doppelhäuser zulässig	D
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
nur Hausgruppen zulässig	H

SONSTIGES
Straßenhöhe in Meter über NHN ⊕33,21
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 7.1-7.3) — z.B. GFL 1

SONSTIGES
Straßenverkehrsflächen; Grünflächen; Zweckbestimmung: Parkanlage; Abschnitt 'Baugrenze' mit reduzierter Tiefe der Abstandsflächen mit Winkelangabe in Grad (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4.2) — B, A, Grad°

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Flächen für Hochwasserschutz Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet — Ü

KENNZEICHNUNG
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, z.B. Altstandort AS10101 (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

VERMASSUNG
Hilfslinie; Geradheitszeichen; Rechtwinkligkeitszeichen; Parallelität #; Nummerierte Koordinatenpunkte z.B. P1; Radius R7.0

KOORDINATENPUNKTTABELLE
Nummerierte Koordinatenpunkte im ETRS89 / UTM Zone 32N Koordinatensystem

	Rechtswert	Hochwert		Rechtswert	Hochwert
P1	32343682.03	5676443.61	P15	32343755.30	5676475.10
P2	32343634.63	5676392.79	P16	32343723.69	5676437.66
P3	32343686.21	5676379.77	P17	32343734.81	5676423.74
P4	32343697.79	5676371.88	P18	32343697.43	5676408.59
P5	32343714.63	5676417.95	P19	32343715.85	5676395.59
P6	32343749.78	5676445.74	P20	32343661.06	5676402.04
P7	32343765.06	5676427.15	P21	32343656.14	5676381.06
P8	32343741.39	5676493.33	P22	32343632.19	5676342.48
P9	32343746.83	5676495.85	P23	32343638.57	5676346.33
P10	32343609.60	5676455.99	P24	32343660.63	5676356.62
P11	32343608.79	5676451.52			
P12	32343609.90	5676445.53			
P13	32343612.79	5676441.81			
P14	32343617.76	5676438.50			

Angefertigt: Düsseldorf, den
LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 15.11.2027 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Paragraf 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.
61/12 - B - 03/031 Düsseldorf, den
LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 20.01.2021 nach Paragraf 3 Absatz 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Planaushang in der Zeit vom 02.02.2021 bis einschließlich 23.02.2021.
61/12 - B - 03/031 Düsseldorf, den
LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am gefassten beschlossen, seinen am Beschluss zu ändern.
61/12 - B - 03/031 Düsseldorf, den
LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am dem Entwurf und seiner Begründung für die Veröffentlichung im Internet und für die öffentliche Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 03/031 Düsseldorf, den
LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 03/031 Düsseldorf, den
LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den Änderungen und Ergänzungen und der erneuten Veröffentlichung im Internet und der zeitgleichen öffentlichen Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf 4a Absatz 3 BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 03/031 Düsseldorf, den
LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf 4a Absatz 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der Änderungen und Ergänzungen im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 03/031 Düsseldorf, den
LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am gemäß Paragraf 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 03/031 Düsseldorf, den
LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom im Internet und im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom gemäß Paragraf 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
61/12 - B - 03/031 Düsseldorf, den
LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 03/031

Nördlich Stromstraße

Maßstab: 1:1000

0 20 40 60 80 100 120 m