

BAULEITPLANVERFAHREN 954 / A – DÖPPERSBERG / BUSBAHNHOF-

Besondere textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplanbereich Nr. 954 – Döppersberg – umfasst in seiner Gänze eine Fläche zwischen der Bahnhofstraße der Bundesallee bis hinter die Einmündung Wesendonkstraße sowie einschließlich der Straße Döppersberg bis hin an die rückwärtige Bahnsteigkante des Hauptbahnhofes.

Der hier in Rede stehende Teilbebauungsplan Nr.954 A umfasst die Straße Döppersberg von der Dessauer Brücke aus bis zur B7 und reicht im Süden ebenfalls bis an die rückwärtige Bahnsteigkante des Gleises 1.

2. Formelle Grundlagen und Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 954 / A gilt der Fluchtlinienplan Nr. 10.001 bekannt gemacht am 28.07.1950 sowie der Durchführungsplan Nr. 119 vom 28.07.1956. Darüber hinaus gilt für den Bereich die Sanierungsatzung Elberfelder Innenstadt vom 19.08. 2003.

Denkmäler

Hinweis:

Im Sinne des § 9 (6) BauGB wird das Gebäude Döppersberg 19 als Denkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es ist in der Denkmalschutzliste der Stadt unter der Nummer D1832 aufgenommen und unterliegt den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW.

Höhenfestsetzungen

1. Festsetzung

Die Ebene des Busbahnhofes wird auf 157,00 m über NN. gem. § 16 (2) 4 in Verbindung mit § 16 (5) BauNVO festgesetzt.

2. Festsetzung

Die Ebene der Ladenzone entlang der zukünftigen Zufahrt zum Bahnhof im westlichen Bereich des Busbahnhofes wird in einer Höhelage zwischen 151,00 m über NN bis 157,00 m über NN gem. § 16 (2) 4 BauNVO in Verbindung mit § 16 (5) BauNVO festgesetzt.

3. Festsetzung

In einer Höhe ab 156,80 m über NN als gem. § 9 (2) BauGB wird eine Überbaubarkeit oberhalb der Verkehrsfläche Döppersberg zugunsten einer Fußgängerbrücke festgesetzt. Die Höhenlage ist gem. § 9 (3) in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO so festgesetzt, dass eine Mindesthöhe von 4,80 m oberhalb der überschrittenen Verkehrsfläche sichergestellt ist.

4. Festsetzung

Die Ein- / Ausfahrt zum Busbahnhof westlich des Gebäudes Döppersberg 19 wird auf einer Straßenhöhe von 157,00 m über NN festgesetzt.

5. Festsetzung

Die Höhenknoten der Straße Döppersberg ab Mitte des Gebäude Döppersberg 19 werden wie folgt gem. § 18 (1) BauNVO festgesetzt:

- gegenüber dem Eingang Döppersberg 19 auf 157,40 m über NN ,
- am gegenüberliegende Gehsteig auf 158,10 über NN,
- im weiteren Straßenverlauf von 157,00 m über NN bis zu einer Höhe von 151,00 m über NN (an der Treppenkannte des derzeitigen Fußgängerabgangs zur Bundesallee),
- am Ende der Straße auf 149,30 m über NN.

Oberhalb der Verkehrsfläche des Busbahnhofes (Höhe 157,00 m ü. NN) ist ein Baufeld über die gesamte Fläche des Busbahnhofes festgesetzt als Überdachung / Wetterschutz, in einer Höhe von 157,00 m ü. NN bis 165,00 m ü. NN gem. § 16 (2) und 16 (4) BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der schwierigen topografischen Situation sind geringe Abweichungen in den Höhenlagen zulässig, wenn dies aus technischen, wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen im Zuge der weiteren Planung erforderlich wird. Die Höhenabweichung wird auf maximal +/- 0,60 m gem 16 (6) BauNVO festgesetzt.

Geh- Fahr und Leitungsrechte

6. Festsetzung

Für die Andienung des Busbahnhofes durch Busse von der Dessauerbrücke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird eine Geh-, Fahr und Leitungsrechtfläche zugunsten der Anlieger gem. § 9 (1) 21 BauGB festgesetzt.

Nutzungen

7. Festsetzung

Im festgesetzten Kerngebiet MK 1 werden sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 (2) 7 BauNVO zugelassen.

8. Festsetzung

Für das Kerngebiet nach § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) und (7) BauNVO wird festgesetzt, dass Gewerbebetriebe des Spielhallensektors und artverwandter Vergnügungsstätten im MK 1 und MK 2 im Bereich der Kellergeschoss-, Erdgeschoss- und 1. Obergeschoßebene unzulässig sind. Da im Fall des MK 2 Geschosshöhen als Festsetzung für den Gebäudekubus dienen, wird dementsprechend die Festsetzung dahin ergänzt, dass ab der Gebäudehöhe 151,00 m über NN bis zur Gebäudehöhe 157,00 m über NN die vorhergenannten Nutzungen unzulässig sind gem. §16(3) 5 BauNVO.

STÜTZMAUERN

9. Festsetzung

Es werden Stützmauern vor dem Gebäude Döppersberg 19 als auch entlang der nördlichen Gehsteigkante vor dem Inter-City-Hotel gem. § 9 (1) 26 BauGB festgesetzt.

ALTLASTEN

10. Festsetzung

Zu altlastverdächtigen Flächen:

Festsetzungen sind für den B-Plan erst aus den Untersuchungsergebnissen abzuleiten.