

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/019

- Östlich Kesselstraße -

Stadtbezirk 3 Stadtteil Hafen

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Plangebiet

Das rund 1,96 ha große Plangebiet liegt am Fuße der Landzunge Kesselstraße südlich des Hafenbeckens A im Bereich zwischen der Holzstraße, Franziusstraße und Kesselstraße. Es grenzt unmittelbar an den Düsseldorfer Medienhafen an.

An seiner Süd- bzw. Ostseite wird das Plangebiet durch eine Straßenbahntrasse mit Straßenbahn-Wendeschleife begrenzt, an seiner Nordseite von einer derzeit als Baustraße hergestellten Verkehrsfläche, die zukünftig als fußläufige Anbindung von der Kesselstraße zur Speditionstraße dienen soll. In das Plangebiet einbezogen sind ein Teilstück der Kesselstraße und eine vorhandene Stichstraße mit Wendehammer.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist gänzlich unbebaut und stellt sich als offene Brachfläche ohne nennenswerten Gehölzbestand dar. Die Topographie ist weitgehend eben. Zu den umliegenden als Baustraßen hergestellten Verkehrsflächen gibt es eine leichte Böschung, da die Straßen aus Gründen des Hochwasserschutzes etwas höher liegen. Das Plangebiet wird über die Kesselstraße sowie die südlich gelegene Stichstraße verkehrlich erschlossen. Östlich grenzt das Plangebiet an die Kreuzung Speditionstraße / Franziusstraße und ist durch diese an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Anbindung an die äußere Erschließung erfolgt über die bestehende Kreuzung Kesselstraße an die Holzstraße.

Fußläufig ist das Plangebiet über die Kreuzung Speditionstraße / Franziusstraße an den bestehenden Medienhafen angebunden.

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich in einer Entfernung von rd. 100 m Luftlinie die DB-Gleisanlagen der S-Bahn- und Regionalbahnstrecke Düsseldorf/ Neuss/ Mönchengladbach/ Aachen. Der nächst gelegene S-Bahnhof Hamm (S-Bahnlinien S 8, S 11 und S 28) liegt etwa 900 m südwestlich des Plangebietes und ist in rd. 10 Minuten fußläufig zu erreichen. Unmittelbar am südöstlichen Rand des Plangebietes liegt der Straßenbahn-Haltepunkt Medienhafen Kesselstraße, der von der Straßenbahnlinie 719 bzw. künftig 707 (sog. Wehrhahn-Linie) und der Buslinie 725 bedient wird. Mit den genannten ÖPNV-Anschlüssen ist der Düsseldorfer Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten zu erreichen.

1.2 Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets ist einerseits durch den nordöstlich angrenzenden Medienhafen und andererseits durch den Neuss-Düsseldorfer Hafen geprägt.

Im benachbarten Medienhafen befinden sich insbesondere Büronutzungen der Medienbranche sowie der Informations- und Kommunikationstechnologie, ergänzt durch zahlreiche gastronomische Angebote, Hotelnutzungen sowie diverse Freizeitnutzungen, wie beispielsweise Kino, Diskothek und Yachthafen. Die Architektur stellt sich sehr vielfältig dar und ist durch eine hohe, urbane Verdichtung gekennzeichnet.

Im westlich angrenzenden Düsseldorfer Haupthafen sind gewerbliche Nutzungen verschiedenster Größe, wie der Containerhafen, diverse Logistikbetriebe und Lager angesiedelt. Im östlichen Bereich des Haupthafens – entlang der Weizenmühlenstraße – sind Tag und Nacht betriebene Futter- und Lebensmittelmühlen, der Umschlag von Kraftfahrzeugen sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wie beispielsweise in der Plange Mühle, angesiedelt.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der westliche Teil des Plangebiets wie auch der gesamte noch in Betrieb stehende Düsseldorfer Hafen als Sondergebiet Hafen und der östliche Teil als Gewerbegebiet dargestellt. Die Holzstraße ist als Straße für den überörtlichen Verkehr ausgewiesen. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 5275/12 aus dem Jahr 1969. Er setzt für das Plangebiet Sondergebiet Hafen fest.

Für den östlichen Bereich des Plangebiets besteht der Bebauungsplan Nr. 5275/19 – Speditionstraße / Franziusstraße – aus dem Jahr 2003. Dieser umfasst die gesamte Halbinsel Speditionstraße und den Bereich südlich der Franziusstraße bis zum Bahndamm. Er setzt Gewerbegebiete fest, in denen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt Gebäudehöhen zwischen 23 m und 65 m über Gelände fest. Die festgesetzte städtebauliche Dichte reicht bis zu einer Geschossflächenzahl von 12,6.

Im Bereich des östlichen Plangebiets sind die derzeit festgesetzten städtebaulichen Strukturen des Bebauungsplanes Nr. 5275/19 – Speditionstraße / Franziusstraße – durch die Realisierung der planfestgestellten Straßenbahntrasse inklusive Wendeschleife nicht mehr umsetzbar. Daher dient die Aufstellung des Bebauungsplanes 03/019 – Östlich Kesselstraße – der städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es werden im weiteren Verfahren nachrichtliche Übernahmen zu den nachfolgenden Themen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Hochwasserschutz
- Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom AG
- Anlagenschutzbereich der Radaranlage des Flughafens Düsseldorf.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Düsseldorfer Hafen ist einerseits geprägt durch den Medienhafen im Nordosten als ein hochwertiger Büro- und Dienstleistungsstandort und andererseits durch den im Westen gelegenen Industrie- und Wirtschaftshafen. Die Planung sieht eine geringfügige Arrondierung des Medienhafens in Richtung Osten vor.

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven, modernen Bürostandortes im Einklang mit dem bestehenden Industrie- und Wirtschaftshafen sowie die Wiederbelebung der derzeit brach gefallenen Flächen im Bereich der Kesselstraße.

Zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in zentraler innenstadtnaher Lage soll die Fläche entsprechend der in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB verankerten städtebaulichen Zielsetzung als Maßnahme der Innenentwicklung wieder einer geeigneten Nutzung zugeführt werden.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/019 ist das Vorhaben eines privaten Investors, innerhalb des Plangebiets einen modernen Bürostandort zu entwickeln. Dieses Vorhaben sieht die Errichtung von zwei Bürogebäuden – einem sechsgeschossigen großflächigen Baukörper und einem sechzehngeschossigen Baukörper mit geringerer Grundfläche – vor, gruppiert um eine kleine innere Platzfläche, die sich in Richtung des Hafenbeckens A öffnet. Unterhalb der beiden Gebäude soll eine die Baukörper verbindende zweigeschossige Tiefgarage entstehen, die von der südlich gelegenen Stichstraße angefahren wird. Der Hauptzugang zum sechsgeschossigen Baukörper ist in Richtung Süden zur ÖPNV-Haltestelle an der Holzstraße ausgerichtet.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) vorgesehen. Auf Grund der Entwicklung eines Bürostandortes wird die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen eingeschränkt und es werden nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zugelassen.

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude knüpft an die im Medienhafen vorhandenen baulichen Strukturen und deren Höhenentwicklung an und entwickelt sie angemessen fort. Die konkret geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gebäudehöhe orientieren sich an den im direkten Umfeld des Plangebiets vorhandenen Gebäuden, wie dem sog. Capricorn-Haus (Holzstraße 6) mit einer Gebäudehöhe von 63,50 m über NN (rd. 26,7 m Gebäudehöhe über Gelände), dem sog. Sign-Bürogebäude (Speditionstraße 1) mit 20 Geschossen und einer Gebäudehöhe von rd. 110,80 m über NN (rd. 76 m Gebäudehöhe über Gelände) sowie den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 03/010 zum geplanten Büro- und Geschäftshaus Float (Franziusstraße 6) mit festgesetzten Gebäudehöhen zwischen 65,80 m und 73 m über NN (rd. 30 bis 36 m Gebäudehöhe über Gelände).

Für das geplante sechsgeschossige Gebäude soll eine Gebäudehöhe von rd. 63 m über NN (rd. 26 m über Geländeoberfläche) und für das sechzehngeschossige Gebäude eine Gebäudehöhe von rd. 101 m über NN (rd. 64 m über Geländeoberfläche) festgesetzt werden. Des Weiteren wird die geplante Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wegen des Hochwasserschutzes mit voraussichtlich ca. 36,80 m über NN für beiden Baukörper festgesetzt.