

## **B e g r ü n d u n g**

### **Teil A - Städtebauliche Aspekte**

#### **zur 193. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)**

#### **- Nordöstlich Halbinsel Kesselstraße -**

#### **Stadtbezirk 03    Stadtteil Hafen**

#### **1.    Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse**

Das ca. 6,1 ha große Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebiets, im Stadtbezirk 3 und befindet sich im Stadtteil Hafen. Das Gebiet ist der Halbinsel Kesselstraße vorgelagert und liegt innerhalb der Wasserflächen des Neuss-Düsseldorfer Hafens. Es wird umseitig durch die Wasserflächen des Hafenbeckens begrenzt. Im nördlichen Bereich befindet sich das Hafenbecken B. Dieses wird im Wesentlichen für die hafenzugewandene Schifffahrt genutzt und dient in Ausnahmefällen wie bspw. bei extremem Hochwasser als Sicherheitshafen. Der im Süden des Plangebiets, zwischen den Halbinseln der Kesselstraße und der Speditionstraße gelegene Teil des Hafenbeckens A wird als Sporthafen genutzt.

Das Plangebiet umfasst mit drei linienhaften Auskragungen Flächen, die künftig für das Brückenbauwerke vorgesehen sind und die Halbinseln Kessel-, Spedition-, und Weizenmühlenstraße miteinander vernetzen. Die vom Geltungsbereich berührten Halbinseln sind für sich jeweils verkehrstechnisch erschlossen. Eine verkehrliche oder fußläufige Verbindung der genannten Halbinseln ist derzeit nicht vorhanden.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch den östlich und südlich angrenzenden Medienhafen sowie durch den westlich und nördlich angrenzenden 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. Im Bereich der Speditionstraße ist zudem im Zuge eines gemischten Baugebietes die Ansiedlung von Wohnen vorgesehen. Im westlich und nördlich angrenzenden Düsseldorfer Haupthafen sind gewerbliche Nutzungen verschiedenster Größe, wie der Containerhafen, diverse Logistikbetriebe und Lager angesiedelt. Im Bereich der Weizenmühlenstraße sind Tag und Nacht betriebene Futter- und Lebensmittelmühlen, ein Betrieb zum Umschlag von Kraftfahrzeugen sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wie beispielsweise in der ehemaligen Plange-Mühle, angesiedelt.

## **2. Planungsanlass**

Die städtebauliche Entwicklung der Halbinsel Kesselstraße wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 03/019 Östlich Kesselstraße eingeleitet. Dieser bereitet die Realisierung eines international bedeutsamen Internet-Betriebs sowie weiterer Dienstleistungsnutzungen vor. Als nächster Entwicklungsschritt soll der Halbinsel Kesselstraße vorgelagert ein Pier entstehen, der über Brückenbauwerke eine Verbindung zwischen den Halbinseln Speditionstraße und Weizenmühlenstraße schafft. Konkret Anlass für die 193. Änderung des Flächennutzungsplans ist insofern die Projektidee eines Initiators sowie der Neuss-Düsseldorfer Häfen.

Mit dem Vorhaben liegt erstmalig ein Bebauungsvorschlag vor, der in Form eines Piers auch die Wasserflächen für die Attraktivierung des Hafens unter Berücksichtigung der hafenwirtschaftlichen Belange und der Schifffahrt, in Wert setzt. Dabei soll erstmalig eine für die Öffentlichkeit nutzbare Fußwegevernetzung der Halbinseln Kessel-, Weizenmühlen- und Speditionstraße geschaffen werden.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 03/033 - Nordöstlich Halbinsel Kesselstraße - aufgestellt.

### **3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf ist das gesamte Plangebiet als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Hafen dargestellt. Die südöstlich des Plangebiets gelegene Halbinsel Speditionstraße ist auf ihrer Westseite als gemischte Baufläche und nördlich bzw. östlich der Straße als Gewerbegebiet dargestellt. Die umliegenden Halbinseln Weizenmühlenstraße und Kesselstraße sind als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Hafen dargestellt.

#### **3.2 Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 5275/12 aus dem Jahr 1969. Er setzt für das gesamte Plangebiet Sondergebiet „Hafengebiet“ fest.

### **4. Ziele der Raumordnung**

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet unter der Kategorie Freiraum als Oberflächengewässer dargestellt. Die nordwestlich angrenzende Halbinsel Weizenmühlenstraße und das daran angrenzende Hafengebiet sind als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) mit der Zweckbestimmung „Standorte des kombinierten Güterverkehrs“ dargestellt. Die Spitze der Halbinsel Weizenmühlenstraße (ehemalige Plange-Mühle) ist als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

### **5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Seit mehreren Jahren befindet sich das Gebiet des Düsseldorfer Medienhafens in einem städtebaulichen Umbruch. Während die städtebauliche Entwicklung rund um den Handelshafen sowie entlang der Speditionstraße zwischenzeitlich weit fortgeschritten ist, befindet sich die städtebauliche Entwicklung entlang der Halbinsel Kesselstraße noch im Fluss.

Der Neubau eines Komplexes für Büro- und Dienstleistungsnutzungen zwischen Holz- und Kesselstraße bildet den Startpunkt für die künftige bauliche Entwicklung

beiderseits der Kesselstraße. Für die restlichen Flächen der Halbinsel ist die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs vorgesehen, der die Qualität der weiteren Entwicklung und die Schaffung eines Abschlusses des Medienhafens im Übergang zum Wirtschaftshafen sichern soll.

Diesem zeitlich vorgelagert ist die Entwicklung eines nordöstlich der Kesselstraße vorgelagerten Piers im Hafenbecken einzuordnen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines attraktiven Gewerbestandortes, der einen städtebaulichen Akzent nordöstlich der Kesselstraße ausbildet und die hafenwirtschaftliche Nutzung nicht einschränkt. Mit der Lage und Ausdehnung des geplanten Gewerbegebietes wird die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, über das Plangebiet eine Fußwegeverbindung zwischen den umliegenden Halbinseln Kesselstraße sowie Spedition- und Weizenmühlenstraße zu schaffen und damit einen hohen Mehrwert für die Öffentlichkeit zu erzielen.

Als Nutzungskonzept ist ein Hotel mit Gastronomieangeboten mit Außenterrassen denkbar; alternativ sind aber auch Büro- und gewerbliche Nutzungen möglich. Das Gesamtvorhaben ist als ein auf Pfählen gegründeter Pier vorgesehen, so dass der Eingriff in die darunterliegende Wasserfläche ausschließlich punktuell durch die Pfähle und somit nicht vollflächig erfolgt.

Dabei ist es städtebauliches Ziel, die Hafennutzung und dessen Bedeutung für den trimodalen Güterumschlag nicht durch neue oder zusätzliche Restriktionen zu beeinträchtigen. Die schiffahrtstechnischen Belange sowie die wirtschaftliche Nutzung des Hafenbeckens B werden von der Planung beachtet. Dies erfolgt durch die Freihaltung ausreichender Flächen für die Schifffahrt beziehungsweise durch technische Maßnahmen wie eine bewegliche Brücke; entsprechende Belange werden im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und verbindlich festgesetzt. Zur Lage und Abgrenzung des geplanten Gewerbegebiets sowie der Sicherung ausreichender Wasserflächen für die hafenwirtschaftliche Schifffahrt fanden im Vorfeld der Bauleitplanung bereits diverse Abstimmungen - unter anderem mit dem Betreiber des Wirtschaftshafens - statt.

Die Erschließung des Gewerbegebiets für den motorisierten Verkehr soll ausgehend von der Holzstraße über die Kesselstraße erfolgen.