

**Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung  
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/033  
-Nordöstlich Halbinsel Kesselstraße-  
und zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 193**

Ort: Veranstaltungsraum des Hotel Courtyard by  
Marriott, Speditionstraße 11, Düsseldorf-Hafen

Zeit: 29. Mai 2018, 18.00 – 20.00 Uhr

Anwesend: Herr Siegesmund, Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 3  
Frau Zuschke, Beigeordnete Landeshauptstadt Düsseldorf  
Frau Orzessek-Kruppa, Amtsleiterin Stadtplanungsamt Düsseldorf  
Herr Baackmann, stellvertretender Amtsleiter  
Stadtplanungsamt Düsseldorf  
Herr Ingenhoven, ingenhoven architects  
Herr Voigt, Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH & Co. KG

ca. 120 Bürgerinnen und Bürger

Der Bezirksbürgermeister Marko Siegesmund begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt das Podium vor.

Im Anschluss daran gibt Frau Zuschke einen Überblick über die Bedeutung der Bauleitplanung und dem geplanten Vorhaben „Pier One“ für die städtebauliche Entwicklung der Halbinsel Kesselstraße sowie des Düsseldorfer Hafens im Ganzen. Frau Orzessek-Kruppa erläutert daraufhin den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und die Möglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger zur Mitwirkung am weiteren Verfahren. Dabei stellt sie sowohl den Vorentwurf der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung als auch den Vorentwurf des beabsichtigten Bebauungsplans innerhalb der jeweiligen Plangebietsgrenzen vor.

Herr Ingenhoven stellt im Anschluss das im Plangebiet vorgesehene Projekt „Pier One“ vor. Abschließend gibt Herr Voigt im Namen der Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH & Co. KG als ein Initiator des Projekts ein Statement ab, in dem er die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der industriellen Hafennutzung begrüßt und auf die bislang umfangreichen Vorklärlungen hinweist.

Folgende Fragen und Anregungen wurden durch die anwesenden Bürger vorgetragen:

1. *Ein Bürger stellte die Frage, ob bzw. inwieweit eine Berücksichtigung der Belange des Rudervereins, der an der Kesselstraße ein Leistungszentrum unterhält, im Rahmen der weiteren Planung erfolge.*

Antwort:

Die Belange des Rudervereins werden in der weiteren Bauleitplanung sowie im Rahmen des beabsichtigten städtebaulichen Wettbewerbs entlang der Kesselstraße berücksichtigt.

2. *Ein Bürger stellte die Frage, ob das Vorhaben Pier One einschließlich der Plattform künftig privates Gelände sein werde. Zudem wird gefragt, wie viel Bruttogeschossfläche und wieviele Arbeitsplätze durch das Vorhaben geschaffen werden.*

Antwort:

Das Vorhabensgrundstück wird künftig privat sein. Insofern wird diese Frage bejaht. Es wird eine Bruttogeschossfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup> erwartet. Die Zahl der Arbeitsplätze ist von der künftigen Nutzung abhängig und lässt sich nicht exakt prognostizieren. Herr Ingenhoven legt dar, dass überschlägig von ca. 300 bis 400 Arbeitsplätzen ausgegangen wird.

3. *Ein Bürger stellte die Frage, inwieweit die Verkehre des Vorhabens für sich aber auch im Verbund mit der geplanten Entwicklung der restlichen Kesselstraße sowie mit anderen großen Projekten im Umfeld noch verträglich abgewickelt werden können.*

Antwort:

Für die Halbinsel Kesselstraße wird im weiteren Verfahren ein Mobilitätskonzept unter Berücksichtigung des Umfeldes und der ÖPNV-Anbindung erarbeitet; dieses wird bereits im Rahmen des Wettbewerbs thematisiert. Ein Schwerpunkt dieses Mobilitätskonzeptes wird das Thema Verkehrsvermeidung sein.

4. *Ein Bürger stellt anhand eines Bildes sowie weiterer Abbildungen seine ursprüngliche Bebauungsidee der Spitze Halbinsel Speditionstraße vor. Obwohl diese Idee damals nicht weiter verfolgt wurde, bittet er um Berücksichtigung seiner Idee im weiteren Planungsprozess.*

Antwort:

Die Idee wird zur Kenntnis genommen.

5. *Eine Bürgerin legt dar, dass die Hotelschiff GmbH das Hafenbecken B entlang der Kesselstraße für Hotelschiffe nutze. Dies erfolge ca. 2 bis 3 mal pro Jahr zu Messezeiten. Es wird dargestellt, dass dies auch künftig – auch während der Bauzeiten – möglich sein sollte.*

Antwort:

Um die Zugänglichkeit der Halbinseln Kessel- und Weizenmühlenstraße sowohl für die Hafenwirtschaft (bspw. Schiffe für den Transport von Gütern) als auch für Hotelschiffe zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan Vorentwurf eine mobile Brücke vor. Diese sichert die Erreichbarkeit des Hafenbeckens B. Liegeplätze für Hotelschiffe werden im städtebaulichen Wettbewerb für die Halbinsel Kesselstraße berücksichtigt.

6. *Ein Bürger äußert sich grundsätzlich positiv zur vorgestellten Planung. Es wird hinterfragt, warum im Hafen ein weiteres Hotel in Betracht komme. Der Bürger plädiert dafür, auch kulturelle Nutzungen unterzubringen, um den Hafen tags und nachts zu vitalisieren. Zudem wird angeregt, ein deutlicheres architektonisches „Highlight“ an der Hafenspitze zu positionieren.*

Antwort:

Der Bebauungsplan wird eine Vielzahl von Nutzungen entsprechend eines eingeschränkten Gewerbegebietes ermöglichen; das schließt auch kulturelle Nutzungen ein. Konkret geplant sind derzeit überwiegend gewerbliche Nutzungen. Die Notwendigkeit Hotelnutzungen auszuschließen besteht nicht. Eine Belebung ist seitens der Stadt ausdrücklich gewünscht. Gastronomie, Freiflächen und eine gute Vernetzung sind Ziele und Inhalte sowohl der Bauleitplanung wie auch des Wettbewerbs für die Halbinsel Kesselstraße. Der geplante Pier stellt nach Ansicht der Stadt sowie von Ingenhoven Architects als Gebäude im Wasser ein Projekt mit Alleinstellungsmerkmal dar.

7. *Ein Bürger legt dar, dass seitens der Firma TRIVAGO mit dem Gedanken gespielt wird, am Hafenbecken zwischen Kesselstraße und Speditionstraße Gastronomie an diesem Platz unterzubringen (anstelle eines Stadtstrandes).*

Antwort:

Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen.

8. *Ein Bürger stellte die Frage, ob die Belange des Rudervereins Rheinfreunde Düsseldorf – insbesondere das weitere Training während der Bauphase und nach Abschluss des Vorhabens – berücksichtigt werden.*

Antwort:

Da das Rudern auch künftig zur Nutzung des Hafens dazugehören soll, werden diese Belange in der weiteren Planung berücksichtigt .

9. *Ein Mitglied der Bezirksvertretung 3 stellte die Frage, warum ein Pier auf 150 - 180 Pfählen errichtet werde und keine Aufschüttung innerhalb des Plangebiets erfolge.*

Antwort:

Herr Ingenhoven erläutert, dass eine Aufschüttung deutlich teurer als die Entwicklung eines Piers wäre. Zudem wird mit einem Pier in deutlich geringerem

Maße in die Wasserflächen eingegriffen, als dies mit einer Aufschüttung geschähe, für die ein Ausgleich erforderlich würde.

*10. Eine Bürgerin regt an, dass mit der Hafentwicklung „normales Leben“ im Hafengebiet entstehen solle. Der Hafen solle keine allzu „elitäre“ Prägung erhalten.*

Antwort:

Die Anregung wird aufgenommen.

*11. Ein Bürger fragt, inwieweit eine kulturelle Nutzung beispielsweise in Form eines Neubaus der Oper sinnvoll wäre.*

Antwort:

Die Anregung betrifft das benachbarte Wettbewerbsgebiet beiderseits der Kesselstraße.

Grundsätzlich wird der Standort der Oper in der Innenstadt als eine gute Lage eingestuft. Frau Zuschke erläutert ihre persönliche Meinung, wonach man nicht zwingend versuchen sollte, Konzepte anderer Städte nachzumachen. Vielmehr sollten spezifische Lösungen für Düsseldorf im Hafen gefunden werden.

*12. Ein Bürger äußerte sich positiv dazu, dass sich das geplante Vorhaben „Pier One“ in seinem Bauvolumen und Kubatur etwas zurücknehme. Er plädierte dafür, dass mit dem Vorhaben sowie mit dem in der Nachbarschaft geplanten Wettbewerbsverfahren die soziale Kontrolle zur Tag- und Nachtzeit gefördert werden solle. Dies könne beispielsweise durch angemessene Infrastruktureinrichtungen und Gastronomie erfolgen.*

Antwort:

Die Anregung wird aufgenommen.

13. Ein Bürger hinterfragte kritisch, warum immer alles „belebt“ sein müsse. Es wurde gefragt, wo Ruheräume geplant seien. Zudem wurde gefragt, wie die Gesamtentwicklung der Kesselstraße verkehrlich bewältigt werden solle.

Antwort:

Die Entwicklung von ruhigen Räumen und Zonen werden im Wettbewerb berücksichtigt. Belebung soll nicht nur durch kommerzielle Orte geschaffen werden. Diese Anregungen werden in die Auslobung mitgenommen. Hinsichtlich der verkehrlichen Abwicklung wird ein umfassendes Mobilitätskonzept entwickelt.

Frau Zuschke weist zum Abschluss der Veranstaltung auf die Möglichkeit hin, auch noch schriftlich Stellungnahmen zur Bauleitplanung abzugeben. Hinsichtlich des Wettbewerbs zeigt sie die weitere Vorgehensweise und Zeitschiene auf. Dabei wird dargelegt, wann sich die Bürgerinnen und Bürger erneut in den Prozess einbringen können.

Herr Siegesmund bedankt sich bei allen Anwesenden für den konstruktiven Austausch und beschließt die Bürgerinformationsveranstaltung um 19:30 Uhr.

**I. Liste der Bürgerinnen und Bürger, die Stellungnahmen zum Bebauungsplan Vorentwurf Nr. 03/033 -Nordöstlich Halbinsel Kesselstraße- vorgebracht haben**

1. Schreiben vom 10.06.2018
2. Schreiben vom 11.06.2018
3. Schreiben vom 13.06.2018
4. Schreiben vom 13.06.2018
5. Schreiben vom 06.06.2019

## **II. Behandlung der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan Vorentwurf Nr. 03/033 -Nordöstlich Halbinsel Kesselstraße-**

### Zu 1.:

Es wird vorgeschlagen, dass das Vorhaben in Gestalt eines (Raum-)Schiffes errichtet werden soll, das nicht als Hotel- oder Bürogebäude, sondern vielmehr als ein Zentrum für Raumfahrt genutzt werden kann. Hierzu werden architektonische Visualisierungen mit eingereicht. Der Vorschlag solle eine internationale Ausstrahlung entwickeln.

### Antwort:

Grundsätzlich wird der Vorschlag als konstruktiver und kreativer Ansatz gewürdigt. Das vorgeschlagene Vorhaben stellt sich in Form, Gestalt und Wirkung jedoch gerade am Standort des Plangebiets als sehr dominant dar. Eine solche städtebauliche Dominante ist unter anderem aufgrund der räumlichen Nachbarschaft zu den stadthistorisch bedeutsamen Denkmälern der Plange Mühle an dem vorgesehen Standort städtebaulich nicht vertretbar. Vielmehr steht an diesem Standort der Gedanke im Vordergrund, über einen Pier neue attraktive Wegevernetzungen entlang einer eher zurückhaltenden Architektur in den Vordergrund zu stellen. Dies sieht der mit der Einwendung eingereichte Entwurf nicht vor. Auch besteht für die an diesem Standort isolierte Entwicklung eines Zentrums für Raumfahrt kein Bedarf.

**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

### Zu 2.:

Es werden verschiedene Anforderungen hinsichtlich der Ausübung des Wassersports vorgetragen. Diese betreffen im Wesentlichen Bereiche entlang der Kesselstraße wie den Steg, dessen Verlegung abgelehnt werde, die Erhöhung des Plateaus der Kesselstraße sowie die Verkehrssituation auf dem Wasser, die nicht weiter intensiviert werden solle. Überdies wird die Lage des Leistungssportzentrums und dessen Funktion in räumlicher Nähe zum Steg herausgestellt.

Hinsichtlich des Bebauungsplans für den Pier wird vorgebracht, dass die Brückenverbindungen den Wasserverkehr nicht behindern oder gefährden dürften und die Aufrechterhaltung des Wassersportbetriebs während der Bauphase gewährleistet sein müsse.

Es wird ein Anforderungsprofil für den Ersatz des Ruder- und Kanutrainingszentrums insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Flächen und Höhen beschrieben. Darüber hinaus wird um eine Aussage gebeten, wie der Trainingsbetrieb ohne erhebliche Einschränkungen weitergeführt werden könne.

Antwort:

Die den Bereich der Kesselstraße betreffenden Hinweise werden in dortigen Verfahren – insbesondere im Rahmen der Umsetzung des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb - geklärt. Der Bebauungsplan für den Pier stellt mit den Durchfahrtshöhen der geplanten Brücke bzw. mit der Umsetzung einer beweglichen Brücke sicher, dass der Wassersportbetrieb nicht maßgeblich beeinträchtigt wird. Insoweit wird im Rahmen dieses Bebauungsplans das vorgebrachte Anforderungsprofil beachtet. Regelungen zum Fortlaufen des Trainingsbetriebs während der Bauphasen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und werden im Rahmen des Planvollzugs bzw. der notwendigen Genehmigungsverfahren geregelt.

**Den Anregungen wird gefolgt.**

Zu 3.:

Die Bürgerin trägt ihre Vorstellungen zur Entwicklung des Standortes Kesselstraße vor. Die Kesselstraße wäre ein Standort, an dem menschliche Normalität gelebt werden könne. Für die Arbeit kreativer und junger Menschen gäbe es im Umfeld qualitätsvolle Stadträume, die Kesselstraße wäre als ein Rückzugsort zu entwickeln, an dem sich junge kreative und sportliche Menschen treffen könnten. Der Wassersport spiele an der Kesselstraße traditionell eine große Rolle. Wassersport auf einer City-Wasserfläche sei attraktiv und zukunftsreich sowie von hoher Standortqualität für die Sportstadt Düsseldorf. Da die Wasserflächen keinen weiteren Raum für Entwicklungen zuließen, wird empfohlen das Thema Wassersport an Land durch bspw. Indoor-Rowing auszubauen.

Antwort:

Die Anregung bezieht sich auf die Halbinsel Kesselstraße. Sie wird in dortigen Verfahren – insbesondere im Rahmen der Umsetzung des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb - beachtet.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Zu 4.:

Es werden verschiedene Hinweise zur Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/033 "Nordöstlich Halbinsel Kesselstraße" sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 193 "Nordöstlich Halbinsel Kesselstraße" vorgetragen.

Antwort:

Die Hinweise haben keinen Bezug zum Rechtsplan und werden zur Kenntnis genommen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Es werden diverse Hinweise zu verschiedenen Themenkreisen vorgebracht. Zum Thema Energie wird angeregt, dass alle Gebäude in Niedrig-Energie-Bauweise zu errichten seien. Ein Fernwärmeanschlusszwang sei für alle Hafenneubauten vorzusehen. Dachflächen seien mit Solar-Panels auszustatten. Windkraftanlagen könnten im GE ohne Abstandsprobleme aufgestellt werden. Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung seien vorzusehen. Stichwortartig wird Abwässer-Recycling für Wasser und Wärme genannt.

Antwort:

Nach derzeitigem Planungsstand werden mit dem Vorhaben Green-Building-Aspekte wie Geothermie und/oder Photovoltaik berücksichtigt. Auch lässt der Bebauungsplan explizit Windenergieanlagen oder Photovoltaikanlagen als Dachaufbauten zu. Auch

einer Dach- oder Fassadenbegrünung steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Die Ausstattung des Plangebiets mit Fernwärme ist möglich; dies kann der Bebauungsplan jedoch nicht explizit festsetzen. In der Summe der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans steht der Umsetzung einer energieeffizienten Bauweise kein Belang entgegen.

### **Der Anregung wird gefolgt.**

Hinsichtlich der Nutzungen wird empfohlen, dass zur Belebung und sozialen Kontrolle Wohnbüros und Wohnateliers zulässig sein sollen.

#### Antwort:

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Wirtschaftshafen und der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind Wohnräume (mit Ausnahme von betriebszugehörigen Wohnungen im Einzelfall) nicht umsetzungsfähig. Es ist jedoch in die Abwägung einzustellen, dass in räumlicher Nähe entlang der Speditionstraße Wohnungen im Rahmen einer Mischnutzung entwickelt werden. Diese sowie die mittelfristig entstehenden baulichen und freiraumbezogenen Nutzungen entlang der Kesselstraße werden in der Summe ein bedeutendes Maß an sozialer Kontrolle für das Plangebiet sicherstellen.

### **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Zum Thema Verkehr wird vorgebracht, dass der motorisierte Individualverkehr durch restriktive Parkraumbewirtschaftung zu minimieren und der ÖPNV durch die Nutzung verbindlicher Hafentickets zu erhöhen seien. Der Hafen sei über Wasserbus / Wassertaxi innerstädtisch anzubinden.

#### Antwort:

Die Belange einer Parkraumbewirtschaftung oder einer Anbindung des Plangebiets via Wassertaxi sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Auffassung, grundsätzlich den ÖPNV zu stärken wird geteilt, kann jedoch nicht über den Bebauungsplan gesteuert werden.

### **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Es wird angeregt, an der Kesselstraße ein Ponton-Schwimmbad zu errichten.

Antwort:

Die Anregung bezieht sich auf die Halbinsel Kesselstraße. Sie wird in dortigen Verfahren – insbesondere im Rahmen der Umsetzung des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb - geklärt. Der Siegerentwurf sieht ein solches Schwimmbad nicht vor.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Es wird um Mitteilungen / Stellungnahmen der Gremien / Planungsverwaltung per Mail und um eine Aufnahme in den Einladungs-Mail-Verteiler für weitere Info-Veranstaltungen zum Thema Hafenentwicklung gebeten.

**Kenntnisnahme.**

Zu 5.:

Es werden Anforderungen während der Bauphase beschrieben.  
An Land sei kein (Baustellen-)Verkehr zwischen den Bootshallen und dem Steg möglich, die erforderlichen Außenbereiche seien zu schützen und Rangier- und Stellflächen müssten dauerhaft und ausreichend vorhanden sein.

Antwort:

Regelungen zum Fortlaufen des Trainingsbetriebs während der Bauphasen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und werden im Rahmen des Planvollzugs bzw. der notwendigen Genehmigungsverfahren geregelt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Auf dem Wasser sei eine freischwebende Brücke ohne Pfeiler zwischen Speditionstraße und Kesselstraße zu errichten, eine Gefährdung der Kindertrainingsgruppen bspw. durch Bautätigkeiten auf der Wasserfläche sei

auszuschließen. Das Hafenbecken A müsse ausgebaggert werden und sollte nicht zusätzlich genutzt werden durch z.B. weitere Liegeplätze.

Antwort:

Eine Brücke zwischen Speditionstraße und Kesselstraße ist nicht vorgesehen. Die Brücke von der Speditionstraße zum Pier wird im Bebauungsplan als solche gesichert. Im Rahmen der Umsetzung ist beabsichtigt, die Spannweiten der Brücke so zu gestalten, dass der Wassersportbetrieb nicht maßgeblich beeinträchtigt wird. Details zum Wassersportbetrieb während der Bauphase regeln die dem Bebauungsplan nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Umsetzung des Gebiets Kesselstraße neue oder provisorische Hallen zur Verfügung stehen müssen, bevor die vorhandenen Hallen außer Betrieb gesetzt werden. Es sei zu vermeiden, dass zwischen dem Bootshaus / Sattelplatz eine öffentliche Straße zum Pier One führe. Es werden Anforderungen an die Rangierflächen, Sattelplätze und die Hallengrößen beschrieben. Es wird um die Aufrechterhaltung der vorhandenen Hausmeisterwohnung gebeten.

Antwort:

Die Anregung bezieht sich auf die Halbinsel Kesselstraße. Sie wird in dortigen Verfahren – insbesondere im Rahmen der Umsetzung des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb -beachtet.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**