

I. Liste der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Ämter, die Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/033 – Nordöstlich Halbinsel Kesselstraße - abgegeben haben:

1. Umweltamt (19/3)
2. Feuerwehr und Rettungsdienst, Bevölkerungsschutz (37/2.31)
3. Feuerwehr und Rettungsdienst, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz (37/611)
4. Sportverwaltung (52)
5. Bauaufsichtsamt (63)
6. Liegenschaftsamt, An- und Verkauf von Grundstücken Süd (65/13)
7. Amt für Verkehrsmanagement (66)
8. Stadtentwässerungsbetrieb, Wasserwirtschaftliche Grundlagen (67/201.3)
9. Garten-, Friedhofs- und Forstamt / UNB (68/22)
10. AWISTA GmbH
11. Bezirksregierung Düsseldorf
12. Bundeswehr
13. Deichverband Neue Deichschau Heerdt
14. Deutsche Bahn AG
15. DFS – Deutsche Flugsicherung
16. GASCADE Gastransport GmbH
17. Geologischer Dienst NRW
18. Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf
19. Landesbüro der Naturschutzverbände: BUND
20. LVR - Landschaftsverband Rheinland – Amt für Denkmalpflege im Rheinland
21. NABU Stadtverband Düsseldorf e.V.
22. Neuss-Düsseldorfer-Häfen GmbH & Co. KG sowie RheinCargo GmbH & Co. KG, vertreten durch die Kanzlei Lenz und Johlen
23. Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH & Co. KG, vertreten durch Ingenieurgesellschaft Stolz mbH (IGS)
24. Polizeipräsidium Düsseldorf, Städtebauliche Kriminalprävention
25. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H
26. Stadtwerke Düsseldorf
27. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
28. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Köln

II. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Ämter zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/033 – Nordöstlich Halbinsel Kesselstraße –

zu 1.:

Es wird vorgebracht, dass der Bebauungsplan wasserrechtliche Belange berühre. Ob bzw. inwieweit durch das geplante Vorhaben damit separate, wasserrechtliche Genehmigungen oder Verfahrensschritte als Grundlage für den Vollzug des Bebauungsplans erforderlich seien, sei im Rahmen des weiteren Verfahrens mit der zuständigen Behörde zu klären.

Antwort:

Zwischenzeitlich erfolgte eine Klärung mit den zuständigen Wasserbehörden. Es wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls für die wasserrechtlich relevanten Bestandteile des Piers durchgeführt. Demnach wird die Durchführung einer Plangenehmigung gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

Der Anregung ist gefolgt

Hinsichtlich der Hochwasserschutzbelange wird vorgebracht, dass die Spitze der Kesselstraße, die zur Anbindung und Erschließung des Piers dient, im durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins liege. Daher bedürfe es voraussichtlich für den an der Spitze der Kesselstraße vorgesehenen Straßenbau der Beschaffung eines Retentionsraumausgleichs gemäß § 78 Abs. 5 WHG, was im weiteren Planverfahren mit der zuständigen Behörde zu klären sei.

Antwort:

Für die Inselfspitze erfolgte eine nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Der erforderliche Retentionsraum für Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet ist in der Abwägung berücksichtigt und wird beim Vollzug der Planung beachtet.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche des Bebauungsplanes bei einem extremen Hochwasserereignis am Rhein überflutet werde. In den Risikogebieten ergeben sich erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz. Ein Hinweis über mögliche Hochwassergefahren und vor zu erwartendem Hochwasser sei zur Information der Betroffenen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Antwort:

Die Lage des Plangebiets in einem Hochwasserrisikogebiet ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, so dass der in der Stellungnahme angeregten Informationspflicht Rechnung getragen ist.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird dargelegt, dass auch nach Vollzug des im Bebauungsplan vorgesehenen Vorhabens keine erhebliche Änderung des lufthygienischen Belastungsniveaus und eine Grenzwerteinhaltung für Feinstaub (PM_{2,5}), Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) der 39. BImSchV zu erwarten sei. Es werden diverse Textvorschläge zu den Belangen der Lufthygiene vorgebracht und um Einarbeitung in den Umweltbericht gebeten.

Antwort:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht dokumentiert.

Der Anregung wird gefolgt.

Im Weiteren werden in Form von Textbausteinen Ergänzungsvorschläge für den Umweltbericht vorgebracht. Es wird um deren Einarbeitung und Berücksichtigung im weiteren Verfahren gebeten.

Die Vorschläge betreffen

- das Ziel einer Minimierung des Energiebedarfs von Neubaugebieten und einer emissionsarme Deckung desselben,

- die ermittelte Geräuschsituation Verkehr, Gewerbe und Freizeit; es wird angeregt, die Summenpegel im Rahmen der Umweltvorsorge im Bebauungsplan zu kennzeichnen,
- die vorherrschende Geruchssituation,
- das Schutzgut „Wasser“ (Grundwasser, Niederschlags- und Schmutzwasser, Oberflächengewässer),
- Hochwasserschutz,
- Lufthygiene,
- Klima / Klimaanpassung.

Antwort:

Die vorgebrachten Textbeiträge werden in den Umweltbericht integriert. Entsprechend der Anregung wird der Summenpegel in die Festsetzungen aufgenommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Konzept zu entwickeln sei, das beschreibt, wie verhindert wird, dass Fahrzeuge und sonstige im Parkdeck abgestellte Gegenstände überflutet werden. Fahrzeuge und sonstige Gegenstände müssen rechtzeitig entfernt werden. Weiterhin seien auch Angaben zu Personensicherheit, Meldewegen, Alarmplänen, Verantwortlichkeiten, Versorgungseinrichtungen, Reinigungsmaßnahmen, Wiederinbetriebnahme etc. erforderlich. Es sei auch darzulegen, wie ein Eintrag von Betriebsmitteln wie Kraftstoffen und Ölen und sonstigen Stoffen (z.B. aus der Gastronomienutzung) im Hochwasserfall vermieden wird.

Das Durchfließen des Parkdecks während eines Hochwasserereignisses stelle keine Gewässerbenutzung dar, so dass das Konzept im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens als Antragsbestandteil einzureichen sei. Die Verantwortung für die Räumung obliege dem Betreiber des Piers.

Antwort:

Den Hinweisen auf ein Konzept zur Räumung des Parkdecks im Überflutungsfall wird im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren gefolgt und dieses mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmt.

Den Anregungen wird gefolgt.

zu 2.:

Es wird aufgezeigt, dass historische Unterlagen / Luftbilddauswertungen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe innerhalb des Plangebietes liefern. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sei zu empfehlen. Es wird auf ein diesbezügliches Schreiben vom 22.02.2018 verwiesen.

Antwort:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Überprüfung auf Kampfmittel erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei Realisierung des Bauvorhabens.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

zu 3.:

Es werden verschiedene Anforderungen hinsichtlich des vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutzes vorgebracht. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt seien, seien Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich seien. Projektbezogen seien daher die Brücke von der Kesselstraße sowie die Brücke von der Halbinsel Speditionstraße zum Pier (Notzufahrt) als Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge einzuplanen. In einer weiteren Stellungnahme hat die Feuerwehr konkretisiert, dass eine Notzufahrt für Feuerwehrfahrzeuge von der Speditionstraße über die Brücke zur Pier-Plattform nicht zwingend erforderlich und die Festsetzung eines Geh- und Fahrradfahrrechtes auf der Brücke zur Speditionstraße für die Feuerwehr ausreichend sei. Um die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerwehr sicherstellen zu können, seien im Anschluss der beiden Brücken auf dem Pier Bewegungsflächen erforderlich. Einschlägige Vorschriften seien dabei zu beachten.

Antwort:

Die Anregungen wurden zwischenzeitlich zwischen Bauherrn und Feuerwehr bzw. Rettungsdienst abgestimmt. Demnach werden die Anforderungen an den Vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beachtet. Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.

Den Anregungen wird gefolgt.

Es wird angemerkt, dass aufgrund der festgelegten maximalen Größe der Grundfläche der Hochbauten weitere Flächen für die Feuerwehr nur in einem sehr begrenzten Umfang auf dem Pier zur Verfügung stehen. Durch fehlende Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr müsse der 2. Rettungsweg in den Hochbauten baulich sichergestellt werden. Die Rettungswege der Hochbauten seien durch fehlende Verweilflächen auf dem Pier (Sammelplätze) bis zu öffentlichen Verkehrsflächen zu führen. Bei der Bemessung der Personenströme sei zu beachten, dass die Zufahrten und Bewegungsflächen der Feuerwehr nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Antwort:

Die Anforderungen wurden zwischenzeitlich zwischen Bauherrn und Feuerwehr und Rettungsdienst vorabgestimmt. Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.

Den Anregungen wird gefolgt.

Es wird vorgetragen, dass durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen First- und Traufhöhen erhöhte bauliche Anforderungen an Außenwände und Dächer resultieren (nicht brennbare Baustoffe), da eine Brandbekämpfung der Fassade sowie der Dächer durch fehlende Flächen für die Feuerwehr nur sehr eingeschränkt möglich sei. Gegebenenfalls könne durch die Einplanung einer entsprechenden Anlagentechnik hier eine Kompensation erzielt werden.

Antwort:

Die Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Den Anregungen wird gefolgt.

Es wird davon ausgegangen, dass für das Plangebiet die Erschließung hinsichtlich einer angemessenen Löschwasserversorgung gem. § 3 (2) BHKG durch die Stadtwerke Düsseldorf AG aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt wird. Entsprechende Anforderungen werden beschrieben. Aufgrund der besonderen Lage des Objektes (Pier mit Pfahlbauweise im Hafenbecken) könnten auch abweichende Lösungen in Betracht gezogen werden. Hier müsse eine Detailabstimmung mit der Feuerwehr / Brandschutzdienststelle erfolgen.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; Detailabstimmungen erfolgen in dem der Bauleitplanung nachgeordneten Genehmigungsverfahren.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 4.:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die künftige Entwicklung des Ruder- und Kanuleistungszentrums an der Kesselstraße ein Anforderungsprofil bestehe. Dieses sei zu beachten und einzuhalten.

Antwort:

Das Anforderungsprofil des Ruder- und Kanuleistungszentrums an der Kesselstraße ist in der Planung berücksichtigt.

Den Anregungen wird gefolgt.

Es wird nochmalig gebeten, die Schreiben vom 11.06.2018 und 15.12.2017 hinsichtlich der dargestellten Anforderungsprofile bei der Neuplanung des Trainingsleistungszentrums zu berücksichtigen. Es wird ein Schreiben des Ruderclubs Germania Düsseldorf 1924 e.V. beigefügt.

Antwort:

Das Anforderungsprofil des Ruder- und Kanuleistungszentrums an der Kesselstraße ist in der Planung berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des Rudersports während der Bauphase und nach Vollzug des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten.

Den Anregungen wird gefolgt.

zu 5.:

Hinsichtlich der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird darauf hingewiesen, dass in den textlichen Festsetzungen u. a. folgende Nutzungen allgemein zulässig seien: „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 1 BauNVO“. Beherbergungsbetriebe und Gastronomie seien nicht explizit aufgeführt, obwohl diese Nutzungen geplant seien. Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften seien im Gewerbegebiet nicht grundsätzlich zulässig, könnten aber im Einzelfall zulässig sein.

Antwort:

Der Verweis auf § 6 Abs. 1 BauNVO soll lediglich den Störgrad des eingeschränkten Gewerbegebietes verdeutlichen. Gleichwohl muss der Charakter eines Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gewahrt bleiben. Die Art der Nutzung wird daher auf der Grundlage von § 8 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Vorgaben des § 5 Abs. 1 BauO NRW 2018 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken - hingewiesen. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liege, sei in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Sei für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, seien die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, seien Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen

Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich seien.

Antwort:

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden im Rahmen des Planvollzugs beachtet. Diesbezügliche Vorabstimmungen erfolgten bereits mit Feuerwehr und Rettungsdienst, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz (37/611).

Den Anregungen wird gefolgt.

Es wird vorgetragen, dass für die Erschließung von einem Hotel und auch von zulässigen Gewerbebetrieben Flächen für den Hol- und Bringverkehr (Vorfahrt) bzw. die Anlieferung zu berücksichtigen seien.

Antwort:

Die Bereitstellung von Flächen für Hol- und Bringverkehre (Vorfahrt) wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Im westlichen Bereich des nördlichen Baufensters wird zudem eine mögliche Stellplatzfläche für Bedarfsverkehre ausgewiesen. Die Anlieferung ist entweder über das Parkdeck oder die Vorfahrt sichergestellt.

Der Anregung wird gefolgt.

Wenn die Brücke von der Halbinsel Speditionstraße zum Pier als Notzufahrt genutzt werden sollte, sei das Fahrrecht für Einsatzfahrzeuge öffentlich-rechtlich auf der Brücke und dem Pier zu sichern. Der § 4 BauO NRW 2018 sei zu beachten.

Antwort:

Nach der Abstimmung mit Feuerwehr und Rettungsdienst, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz, ist eine Notzufahrt über die Brücke von der Speditionstraße zum Pier nicht zwingend erforderlich. Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Spitze der Kesselstraße. Damit ist eine öffentlich-rechtliche Zufahrt zum Gewerbegebiet gesichert. Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.

Der Anregung, § 4 BauO NRW zu beachten, ist gefolgt.

Hinsichtlich der Abstandsflächen wird angemerkt, dass sie gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen seien. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Gemäß § 6 Abs. 3 BauO NRW dürfen sich Abstandsflächen nicht überdecken. Es wird vorgebracht, dass aufgrund des großen Maßstabs und der nicht genauen Lage des Denkmals Plange Mühle mit einer Gebäudehöhe von bis zu 84 m, nicht abschließend geprüft werden könne, ob mit der neuen Planung Absatz 2 und 3 des § 6 BauO NRW berührt seien. Eventuell seien auch noch andere Nachbarbebauungen betroffen, da mit der neuen Planung die bisher öffentliche Wasserfläche bebaut wird.

Antwort:

Die Anforderungen an die Abstandsflächenregelungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und detailliert im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass augenscheinlich § 6 Abs. 3 BauO NRW hinsichtlich der Abstandsflächen zwischen den beiden neu geplanten Gebäudeteilen (V-VI und IV-V) berührt sei, da sich diese überdecken. Liegen sich Wände desselben Gebäudes oder Wände von Gebäuden auf demselben Grundstück gegenüber, so könnten geringere Abstandsflächen als nach Absatz 5 gestattet werden, wenn die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt werde und wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen (§ 6 Abs. 10 BauO NRW). Die Nachweise müssen entsprechend erbracht werden.

Antwort:

Die Anforderungen an die Abstandsflächenregelungen, an die Belange des Brandschutzes sowie an eine ausreichende Belichtung werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und im Rahmen der Ausführungsplanung des

Vorhabens beachtet. Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.

Den Anregungen wird gefolgt.

Auf die Vorgaben des § 5 Abs. 1 BauO NRW hinsichtlich des Brandschutzes - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken - wird hingewiesen. Da sich Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt befinden, seien Zufahrten oder Durchfahrten nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich seien. Auf dem Pier seien eventuell Feuerwehrebewegungsflächen und Feuerwehraufstellflächen (Drehleiter) vorzuhalten. Eine eventuell erforderliche Feuerwehrumfahrt sei nicht realisierbar, wenn ein Teil des Gebäudes auf der Außenkante des Piers gebaut werde. Der Gebäudeteil, der auf der Außenkante des Piers gebaut werde, müsse eventuell zusätzlich aus Feuerwehreinsatzgründen vom Wasser aus angedient werden. Durch die begrenzten Zu- und Abgänge sowie der geringen frei zugänglichen Flächen des Piers sei hinsichtlich der Personenrettung zum Sammelplatz mit gleichzeitigem Gegenverkehr der Einsatzkräfte die Höchstzahl der Nutzer des Piers und der Personen im Gebäude eingeschränkt. Im vorliegenden Maßstab sei der Brandschutz nicht weiter umfänglich prüfbar.

Antwort:

Hinsichtlich des Brandschutzes erfolgte zwischenzeitlich eine Abstimmung mit der Feuerwehr. Die Anforderungen an brandschutztechnische Belange werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beachtet und umgesetzt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird vorgebracht, dass Stellplätze in ausreichender Zahl gemäß der künftigen Stellplatzsatzung herzustellen seien.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Planvollzug beachtet. Der Bebauungsplan sichert hierfür Flächen in dem geplanten Parkdeck.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird angemerkt, dass der Aspekt Barrierefreiheit im vorliegenden Maßstab nicht prüfbar sei. Der § 49 BauO NRW 2018 sei zu beachten.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; § 49 BauO NRW wird beim Planvollzug beachtet.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das eingetragene Baudenkmal Plange Mühle 1-6. Bauliche Änderungen im Plangebiet bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. § 9 Denkmalschutzgesetz NW.

Antwort:

Das Plangebiet greift nicht in bestehende Denkmäler ein. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Umgebungsdenkmalschutzes zum Bereich der Plange Mühle wird auf die Antwort zur Einwendung Ziffer 20 (LVR) verwiesen.

Der Anregung, die Belange des Denkmalschutzes zu beachten, wird gefolgt.

zu 6.:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Umgang mit dem Retentionsraum und der Höhenentwicklung im weiteren Verfahren im Detail zu klären seien. Weiterhin sei die Ver- und Entsorgung (inkl. Müllentsorgung) darzustellen.

Antwort:

Die Hinweise werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dargestellt bzw. geprüft.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird vorgetragen, dass eine Kompletterverlagerung des Ruderleistungszentrums nicht erforderlich sei. Die Nutzung könne mehr oder weniger am jetzigen Standort (im Hafenbecken lediglich etwas versetzt) verbleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass notwendige Flächen für die temporäre Baustelleneinrichtung für das Vorhaben Pier One durch den Bauherrn zu konkretisieren seien und unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen im Einvernehmen mit den Nutzern zu klären seien. Für die Baustelleneinrichtung sei mit dem Grundstückseigentümer ein Nutzungsvertrag abzuschließen.

Antwort:

Die Hinweise zur temporären Baustelleneinrichtung sowie zur Berücksichtigung bestehender Nutzungen werden bei der weiteren Ausarbeitung der Planung berücksichtigt und die erforderlichen Verträge geschlossen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 7.:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung der Brücken zweideutig sei, da im Plan die Schraffur der privaten Verkehrsfläche und gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie verwendet wird, die für private Verkehrsflächen nicht verwendet werden sollte. In der Begründung werden die Brücken ebenfalls als private und als öffentliche Verkehrsfläche bezeichnet. Dies sei hinsichtlich späterer Diskussionen über Eigentum und Baulast zu konkretisieren. Es sei zu überlegen, ob die Fläche der Gründungspfähle und Brückenwiderlager aus dem städtischen Grundstück parzelliert werde und eine sogenannte Vereinigungsbaulast einzutragen sei.

Antwort:

Der Anregung zur Änderung der zeichnerischen Darstellung wird gefolgt. Für die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird die Straßenbegrenzungslinie nicht dargestellt. In der Begründung wird die Trennung zwischen privaten und öffentlichen Verkehrsflächen redaktionell deutlicher herausgearbeitet. Der Hinweis auf eine mögliche Ausparzellierung bzw. Vereinigungsbaulast wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Bauleitplanverfahrens geklärt.

Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Grund der Gebietsentwicklung durch Pier One sei zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen und des Anpassungsbedarfs an die Verkehrstechnik ein Verkehrsgutachten beauftragt worden. Die Ergebnisse hierzu liegen vor und bestätigen eine weiterhin leistungsfähige Verkehrsabwicklung der Hafenanbindung. Darüber hinaus werde mit Hilfe einer Verkehrsuntersuchung nachgewiesen, über wieviel Kapazitäten die Kesselstraße durch die Entwicklung von Pier One und den geplanten Nutzungen auf der Kesselstraße noch verfüge.

Zur Förderung des nachhaltigen Verkehrs und zur Verringerung der Autonutzungs-Nachfrage, sollen frühzeitig Gespräche mit dem Investor zur Abstimmung von entsprechenden Mobilitätskonzepten aufgenommen werden.

Mit der Rechtskraft des B-Planes 03/033 entstehe ein neues Baugrundstück (Pier One), das nach der endgültigen Herstellung der Kesselstraße und der Straße entlang des Hafenbeckens B (Uferstraße) der Beitragspflicht unterliege. Hierfür seien allerdings noch die planungsrechtliche Ausweisung und der endgültige Ausbau der Verkehrsflächen erforderlich.

Antwort:

Die Ausführungen zur weiterhin leistungsfähigen Abwicklung der Hafenverkehre nach Vollzug des Bebauungsplans, werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 8.:

Es wird dargelegt, dass das Grundstück nur dann abwassertechnisch erschlossen sei, wenn der vorhandene öffentliche Mischwasserkanal in der Kesselstraße bis vor das neue Grundstück verlängert werde. Anfallendes Schmutzwasser könne dann ohne Einleitbeschränkung in die umliegende öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Mangels dafür ausreichender Kapazitäten könne das anfallende Niederschlagswasser nicht über die umliegende öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Sollte das Niederschlagswasser nicht in das Hafenbecken abgeleitet werden können, werde durch die Einwenderin eine Einleitbeschränkung für Niederschlagswasser ausgesprochen. Hierdurch sei eine Niederschlagswasserrückhaltung auf dem privaten Grundstück erforderlich.

Antwort:

Die den Vollzug des Vorhabens betreffenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung beachtet. Demnach wird die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in Abhängigkeit vom Verschmutzungsgrad erfolgen. Gering verschmutztes Niederschlagswasser kann in das Hafenbecken eingeleitet werden. Stark belastetes Niederschlagswasser der KFZ-Verkehrsflächen wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Die Anforderungen an eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz werden erfüllt.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Begründung, Teil A, zum Vorentwurf denselben Stand (05.04.2018; *gemeint 2019*) wie im Verfahrensschritt der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB im Jahr 2018 aufweise und die diesbezügliche Stellungnahme aus diesem Verfahrensschritt nicht in die Begründung aufgenommen worden sei.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird vorgetragen, dass das Thema Entwässerung in Teil A der Begründung auf Seite 6 unter der Überschrift "Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes" zu ändern und als ein separater Punkt zur Entwässerung zu erstellen sei. Textlich sei dieser an Punkt "4.4 b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung" des Umweltberichtes zu orientieren.

Antwort:

Die Gliederung der Begründung Teil A wird nicht wie vorgeschlagen umgestellt; gleichwohl wird die Begründung um weitere Aussagen zur Entwässerung in Anlehnung an die etwas detaillierteren Ausführungen des Umweltberichts ergänzt.

Der Anregung wird weitgehend gefolgt.

Es werden verschiedene redaktionelle Anmerkungen zum Punkt 4.4 b) des Umweltberichtes vorgetragen.

Antwort:

Die redaktionellen Änderungen werden in den Umweltbericht aufgenommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine abschließende Abstimmung der Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser kurzfristig durch den Investor erwirkt werden solle, da dieses Platzbedarf für die Rückhaltung auf dem privaten Grundstück erfordere. Dieses werde sich auf die Planungen des Investors auswirken.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Weitere Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Bauantragstellung und deren Vorbereitung.

Der Anregung wird gefolgt.

zu 9.:

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen des Grünordnungsplanes Düsseldorf 2025 zu berücksichtigen seien:

- Berücksichtigung grünplanerischer Belange
- Erhaltung rheinufernauer Bereiche als Naherholungsraum
- Schaffung attraktiver, neuer öffentlicher Räume am Wasser

Im Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 03 sei auf der gegenüberliegenden Halbinsel Bremer Straße ein Aussichtspunkt mit Blick über den Hafen dargestellt.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit möglich auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Ein Aussichtspunkt im Bereich der Halbinsel Bremer Straße liegt außerhalb des Plangebiets und ist somit nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Den Anregungen wird gefolgt.

Dach- und Technikaufbauten sind gemäß Festsetzung Ziffer 3. unzulässig. In der Stellungnahme von Amt 68 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sei gefordert worden, die Möglichkeiten einer flächigen Dachbegrünung zu prüfen. Die Dachbegrünung fehle in der Festsetzung. Im stadtklimatischen Beitrag, Punkt 4.6 b) und c) im Umweltbericht wird die Dachbegrünung als positives Element gegen die Wärmeabstrahlung der Oberflächen empfohlen. Windenergie- und Photovoltaikanlagen könnten mit einer Dachbegrünung gut kombiniert werden. Vor diesem Hintergrund sei mindestens die extensive Dachbegrünung mit 12 cm Substratstärke zuzüglich Drainageschicht und einem Abflussbeiwert von 0,30 in die Festsetzung aufzunehmen.

Antwort:

Entsprechend der Anregung wird eine einfach intensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Festsetzungen sehen einen Substrataufbau von mind. 40 cm zzgl. Drainschicht vor.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Pfahlgründung darf in der Summe der Pfahlquerschnitte eine Fläche von 450 m² nicht überschreiten. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werde als optionale Maßnahme zur ökologischen Aufwertung unter Punkt 6.3.4.2 „Schaffung neuer aquatischer Lebensräume durch geeignete Gestaltung der Stützpfeiler“ angeregt, die Stützpfeiler bis über die Wasseroberfläche z.B. mit Wasserbausteinen zu ummanteln. Diese naturschutzfachlich sinnvolle Maßnahme zur Förderung der Biodiversität werde je nach Ausführung dazu führen, dass die Pfahlquerschnitte durch die Ummantelung vergrößert werden, obwohl damit keine direkte statische Funktion verbunden ist.

Antwort:

Im Rahmen des Planvollzugs bzw. der wasserrechtlichen Plangenehmigung wird geprüft, inwieweit die vorgeschlagene Maßnahme umgesetzt werden kann. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass die Pfähle ggf. auch für geothermische Energiegewinnung als Leitungsträger dienen können. Grundsätzlich darf durch die Wasserbausteine der Pier Charakter nicht geschwächt werden. Wasserbausteine über der Wasseroberfläche kommen daher nicht in Frage.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Unter der Festsetzung 9. (zur Offenlage unter Nr. 10) werden Begrenzungen für die Anordnung, Art und Größe von Werbeanlagen und Lichtquellen getroffen. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werde unter Punkt 6.3.2 die „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fledermausjagd- und Balzhabitaten durch Minimierung der Beleuchtung“ thematisiert. Hierzu wird aus dem Artenschutzgutachten zitiert.

Vor diesem Hintergrund sei zu prüfen, ob die textliche Festsetzung 9.4 (zur Offenlage unter Nr. 10.4) um folgende Elemente ergänzt werde, oder ob alternativ im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Vorhabenträger die Abstimmung über ein Beleuchtungskonzept erfolgen könne:

- nach unten gerichtetes Licht
- Absenkung der Leuchtkraft in Teilen der Nacht
- und Begrenzung der Lichtfarben unter 3.000 Kelvin

Antwort:

Eine rechtliche Handhabe, ein dezidiertes Beleuchtungskonzept in einem Angebotsbebauungsplan abschließend festzusetzen, besteht nicht.

Es wird jedoch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die Minimierung der künstlichen Beleuchtung und auf die Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes verweist.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Es werden verschiedene Punkte benannt, die aufgrund der Planungshinweise aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in den B-Plan aufzunehmen seien. Diese umfassen Aspekte der

- Vermeidung der erheblichen Beeinträchtigung oder der Tötung von besonders und streng geschützten europäischen Vogelarten und Fledermäusen (Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- Schutzvorkehrungen vor Vogelkollisionen bei einer Fassadengestaltung mit hohem Glasflächenanteil,
- Reduzierung von Lichtimmissionen

Antwort:

Die Hinweise zum Tötungsverbot und zur Reduzierung von Lichtimmissionen werden im Bebauungsplan als solche aufgenommen. Vogelkollisionen bei hohen Glasflächenanteilen können im Genehmigungsverfahren geregelt werden.

Der Anregung wird gefolgt.

Es werden diverse Ergänzungshinweise für den Teil A der Begründung vorgebracht. Diese betreffen den Eingriff in den Baumbestand an der Spitze der Kesselstraße, Beleuchtungskonzept zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Jagdhabitats von Fledermäusen, die Vermeidung von Vogelschlag bei Einsatz von Glasflächen sowie fachgutachterliche Kontrolle vor der Gehölzentfernung.

Antwort:

Die Ergänzungen werden entsprechend der vorangehenden Antwort als Hinweise in den Bebauungsplan eingebracht. Die Themen werden zudem in die Begründung zum Bebauungsplan (Umweltbericht) aufgenommen.

Den Anregungen wird sinngemäß gefolgt.

In Form eines Textbausteins werden Ergänzungshinweise für den Teil B der Begründung vorgebracht. Die betreffen die Biotoptypenkartierung in Kapitel 4.2 b).

Antwort:

Die Ergänzungen werden vorgenommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Im Plangebiet seien satzungsgeschützte Bäume auf der Spitze der Kesselstraße (8 mehrstämmige Eschen) und auf der Uferböschung der Weizenmühlenstraße (3 Pappeln) betroffen. Für die Herstellung der Zufahrt zum Pier und beim Brückenanschluss müssten die Bäume gefällt werden. Wegen fehlender Pflanzmöglichkeiten im Plangebiet sei der Ausgleich über eine Wertersatzzahlung zu leisten. Potential für Ersatzpflanzungen bestehe im angrenzenden Bereich der Halbinsel Kesselstraße. Nach den Zielen im städtebaulichen Wettbewerbsverfahren sollen hier auch Freiräume geschaffen werden, die Standorte für neue Baumpflanzungen anbieten könnten.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Planvollzug beachtet.

Der Anregung wird gefolgt.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kommt das Gutachterbüro zusammenfassend zum Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Habitats (überwiegend Wasserfläche, nur kleinflächig Gehölzbestände) für die meisten festgestellten planungsrelevanten Arten kein Konfliktpotential bestehe bzw. keine konkreten Konflikte zu erwarten seien. Auch die Einschätzung zu möglichen Beeinträchtigungen nicht planungsrelevanter Fischarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie durch die Pfahlgründung ergebe kein negatives Ergebnis, da Habitats dieser Arten nicht betroffen seien.

Die Untere Naturschutzbehörde stimme dem Ergebnis der Artenschutzprüfung (ASP) Stufe 1 zu. Eine vertiefende Untersuchung einzelner Arten (ASP Stufe 2) sei nicht erforderlich.

Als optionale Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung wird die Installation von Fledermauskästen am Gebäude vorgeschlagen.

Antwort:

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden zur Kenntnis genommen. Die optional aufgeführten Maßnahmen zur Installation von Fledermauskästen werden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Anregung wird gefolgt.

zu 10.:

Es wird dargelegt, dass für die Entsorgung die temporäre Bereitstellung der notwendigen Abfallbehälter auf der Kesselstraße erforderlich sei. Der Abstellbereich müsse für Entsorgungsfahrzeuge ohne Rückwärtsfahrt anfahrbar sein.

Antwort:

Die vorgebrachten Belange der Müllentsorgung werden im Rahmen des Planvollzugs beachtet.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird vorgetragen, dass die Zuständigkeit für Reinigung und Winterdienst für die privaten Fußgänger-/Radwegbrücken mit öffentlichen Fahrrechten eindeutig zu klären sind.

Antwort:

Die vorgebrachten Anregungen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

zu 11.:

Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4):

Die Bezirksregierung weist darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Bodendenkmäler, die sich im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes befinden, bestehen. Die Einwanderin empfiehlt, den LVR – Amt für Denkmalpflege und Amt für Bodendenkmalpflege – sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Antwort:

Eine Beteiligung der oben genannten Behörden ist im Verfahren bereits erfolgt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53):

Die Bezirksregierung weist darauf hin, dass der Bebauungsplan im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Düsseldorf, aber außerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Düsseldorf - Stufe 3 liegt. Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) wären für das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Antwort:

Der Sachverhalt wird im Umweltbericht dokumentiert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird vorgetragen, dass die Fa. Düsseldorf Container Hafen (DCH) mit Wirkung vom 01.04.2018 kein Betriebsbereich mehr ist, sodass sich das Plangebiet nicht mehr in einem angemessenen Sicherheitsabstand befindet. Die Seveso-III-Richtlinie enthielte in Artikel 13 Anforderungen an die Überwachung der Ansiedlung; auch „land-use planning“ genannt. Innerhalb der vorgestellten GE-Gebietsflächen eröffne sich die planungsrechtliche Möglichkeit auch Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs seien, zuzulassen (z.B. Gefahrstofflager). Die Ansiedlung von Störfallbetrieben habe unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes, sprich unter Rücksichtnahme schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft innerhalb und auch außerhalb des Plangebiets, zu erfolgen. Um das Thema „Ansiedlung von Störfallbetrieben“ im gegenständlichen Planverfahren gebührend zu würdigen, werden verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt.

Antwort:

Der Hinweis, dass sich das Plangebiet nicht mehr in einem angemessenen Sicherheitsabstand befindet wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung, dass ein Betriebsbereich nach § 5a BImSchG oder ein Teil davon im Plangebiet zulassungsfähig ist, wird nicht geteilt. Es handelt sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiete) zugelassen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die Ansiedlung von Störfallbetrieben im Plangebiet auszuschließen, ist bereits gefolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben in einem nach § 76 WHG, § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78

WHG) befinde. Diese seien gemäß § 5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan und gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Das Plangebiet befinde sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt werden könnten. Zum 05.01.2018 seien geänderte Anforderungen für Risikogebiete im WHG und BauGB in Kraft getreten. Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), seien gemäß § 5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan und gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge sei in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG seien die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Antwort:

Die Lage eines Teils des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet des Rheins sowie die Lage in einem Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem) sind für die dementsprechend festgelegten Bereiche nachrichtlich übernommen. Die getroffenen Festsetzungen von Höhenlagen stellen sicher, dass die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, im Bebauungsplan berücksichtigt sind.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird vorgetragen, dass aus Sicht des Hochwasserschutzes zum Projekt zum aktuellen Zeitpunkt keine Stellungnahme abgegeben werden kann, da Pier One direkt mit der Geländeaufschüttung an der Kesselstraße zusammenhängt. Hierzu seien Unterlagen nachgefordert worden. Es wird auf die Stellungnahmen vom 12.10.2018 und 29.10.2018 zum Verfahren „Bau 473/2018 Landeshauptstadt Düsseldorf, Verlängerung zum Bauvorbescheid 21-BV-0086/16 vom 09.06.2016 Geländeaufschüttung Kesselstraße“ verwiesen.

Antwort:

Die Hinweise betreffen die Halbinsel Kesselstraße. Es handelt sich hierbei um den Bauantrag zur Geländeaufschüttung der Halbinsel. Dieser Bauantrag ist zwischenzeitlich vom Bauherrn zurückgezogen worden und wird damit nicht weiter verfolgt. Damit ist das Verfahren abgeschlossen. Eine inhaltliche Verknüpfung mit dem vorliegenden Planverfahren ist nicht gegeben.

Kenntnisnahme.

zu 12.:

Die Einwenderin bittet darum, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt zu werden, falls die Gebäude eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten würden.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einwenderin wird beim Eintreten der genannten Höhe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

zu 13.:

Aus Sicht des Hafengewasserbaus wird vorgebracht, dass öffentliche Uferflächen sowie Festmacheranlagen für Schiffe entstehen und angefragt, welche Regelungen zur zukünftigen Unterhaltung bestehen, welche Arbeiten anfallen werden und wer der Betreiber der Anlagen sei.

Antwort:

Die Unterhaltung der Uferflächen sowie Festmacheranlagen für Schiffe werden nicht im Bebauungsplan geregelt und somit nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Hierfür werden separate vertragliche Regelungen getroffen.

Die Fragen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Brücke zwischen Kesselstraße und Speditionstraße nicht als bewegliche Brücke ausgeführt wird, so dass eine Unterhaltung der neuen (teilweise) und der alten Uferanlagen im Hafenbecken A nicht bei jedem Wasserstand gewährleistet werde und hierzu wird angefragt, welche Durchfahrhöhe für Bagger und ggf. Kranschiffe hier bei welchem Wasserstand berücksichtigt sei.

Antwort:

Die Brücke über das Hafenbecken A erhält eine ausreichende Durchfahrhöhe von rund 7,60 m bei Mittelwasserstand. Im laufenden Betrieb, nach Fertigstellung des Piers und der Brücken ist eine Durchfahrt für ein Baggerschiff (Bautyp abhängig) möglich, so dass die Unterhaltung des Hafenbeckens gewährleistet wird.

Der Anregung wird gefolgt.

zu 14.:

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen, wenn die Hinweise beachtet werden, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungen oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen könnten gegen die Einwenderin nicht geltend gemacht werden.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der schalltechnischen Betrachtungen beachtet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 15.:

Die Einwenderin weist darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines nach § 18a Abs. 1a LuftVG angemeldeten Bereichs mit Flugsicherungseinrichtungen der Deutschen Flugsicherung befinde. Aufgrund der Entfernung und Höhe der geplanten Maßnahmen sowie der Vorbebauung seien keine Störungen zu erwarten. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) sei von der Einwenderin informiert

worden. Es wird auf die Stellungnahme vom 09.05.2018 verwiesen, in der keine Bedenken vorgebracht wurden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 16.:

Die Einwenderin bittet darum, falls externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein sollten, diese der Einwenderin ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.

Antwort:

Es werden keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Kenntnisnahme.

zu 17.:

Die Stellungnahme bezieht sich auf das Gutachten „Düsseldorf-Medienhafen, BV Pier One, Stufe 1; Baugrunderkundung – Orientierende Beurteilung der Gründungsvoraussetzungen und der Entsorgung von Aushubmaterialien; 23.02.2018“. Im Zusammenhang mit dem Aspekt „Erdbebenzone“ werden diverse Hinweise auf geltende DIN-Normen vorgebracht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des Baugrundes wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse und des technisch anspruchsvollen Bauwerkes das Bauvorhaben nach DIN EN 1997-1 in die Geotechnische Kategorie (GK) 3 einzuordnen sei. In diesem Zusammenhang wird auf einschlägige DIN-Normen zur Gründung verwiesen und empfohlen, Baugrundgutachten durch einen Sachverständigen für Geotechnik vornehmen zu lassen.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Planvollzugs beachtet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 18.:

Es wird auf mögliche Vorbelastungen von Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Gerüchen hingewiesen.

Antwort:

Zwischenzeitlich wurden die Lärmsituation sowie die Geruchsbelastung gutachterlich untersucht. Aufgrund der ermittelten Vorbelastungen und der im Bebauungsplan getroffenen Vorkehrungen gegen Lärm sind negative Beeinträchtigungen der Hafenwirtschaft auszuschließen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Einwenderin weist darauf hin, dass ein aktuelles Verkehrsgutachten für notwendig gehalten wird. Es solle gutachterlich geprüft werden, ob die sichere und störungsfreie Erreichbarkeit des landes- und regionalbedeutsamen Hafens durch LKW-Verkehre trotz der zusätzlichen Verkehre, die durch die Neuansiedlung zu erwarten seien, gewährleistet sei.

Antwort:

Zum Bebauungsplan Nr. 03/033 wurde eine aktuelle Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Verkehrsbelastungen eine leistungsfähige Abwicklung im Bereich der Kreuzung Holzstraße / Kesselstraße ermöglichen. Eine negative Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Erschließung des Haupthafens via Holzstraße durch den Bebauungsplan ist damit ausgeschlossen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Es werden verschiedene Textbeiträge zu den Ergebnissen des Lärmgutachtens vorgetragen. Es wird eine vertiefte Untersuchung der tieffrequenten Geräusche angeregt. Des Weiteren solle das Gutachten auch Aussagen zu möglichen Körperschallübertragungen enthalten.

Antwort:

Die Anregung wird aufgegriffen; das Lärmgutachten wird um ergänzende Ausführung zu tieffrequenten Geräuschen sowie zu Körperschallübertragungen ergänzt. Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird aufgezeigt, dass hinsichtlich der Geruchsbelastungen keine Konflikte gesehen werden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Staubgutachten fehlt, das in der Stellungnahme der Einwenderin vom 14.5.2018 mit Blick auf die geplante Außengastronomie angeregt wurde. Die Kommune habe sich mit diesem Thema nicht auseinandergesetzt, so dass nach Verständnis der Einwenderin eine sachgerechte Abwägung nicht möglich sei. Mit Blick auf die Standortsicherheit der Hafensbetriebe seien im Falle einer Staubvorbelastung, die zu Nachbarschaftskonflikten führen könne, auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechende textliche Festsetzungen so zu treffen, dass nachträgliche betriebliche Einschränkungen durch die neue heranrückende Nutzung ausgeschlossen werden könnten.

Antwort:

Das Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf hat die lufthygienische Situation im Rahmen des Planverfahrens bewertet. Demnach liegen bereits ausreichend abgesicherte Erkenntnisse über die lufthygienische Situation im Plangebiet vor. Auch bei hinzutreten der gewerblichen Nutzung werden keine Grenz- oder

Immissionswerte überschritten. Zusätzlicher Untersuchungsbedarf ist insoweit nicht gegeben. Dies hat die Bezirksregierung Düsseldorf in Ihrer Stellungnahme zur Luftreinhaltung sinngemäß bestätigt.

Der Anregung, ein neues Staubgutachten zu erstellen, wird nicht gefolgt.

Es wird vorgetragen, dass trotz der Verkehrsberuhigung auf Kaistraße und Zollhof und der Anpassung der Ampelschaltung mittel- bis langfristig eine Verschlechterung der Verkehrssituation prognostiziert werde. Dies beeinträchtigt nicht nur die Zulieferer, Kunden und Mitarbeiter im Medienhafen, sondern ebenso im Industriehafen. Die Empfehlung des Verkehrsgutachtens verkehrsschwache Nutzungen anzusiedeln, wird hinterfragt. Hafengebiete zeichneten sich nach Wissen der Einwenderin eher durch verkehrsentensive Nutzungen denn durch verkehrsschwache Nutzungen aus. Es sei im Verkehrsgutachten zu klären, ob die Ansiedlung verkehrsschwacher Nutzungen allein auf die neuen Nutzungen auf der Kesselstraße abstelle. Aus Sicht der Einwenderin wäre eine gutachterliche Empfehlung für verkehrsschwache Nutzungen im Wirtschaftshafen ein negatives Signal mit Blick auf die Entwicklungsfähigkeit des Wirtschaftshafens und sei zu vermeiden. Es wird um eine Klarstellung gebeten.

Antwort:

Das Verkehrsgutachten hat nachgewiesen, dass der Bebauungsplan mit seinen angestrebten Nutzungen verkehrstechnisch umsetzungsfähig ist, ohne nennenswerte Beeinträchtigungen des Verkehrs im Hafen zu verursachen.

Die Entwicklung der Halbinsel Kesselstraße und deren Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Hafen ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens, sondern wird in einem separaten B-Plan Verfahren betrachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird vorgebracht, dass die Umsetzung innovativer Verkehrskonzepte begrüßt wird. Es werden verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation für die Anlieger im Medien- und im Industriehafen aufgezeigt.

Antwort:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Maßnahmen können nicht durch diesen Bebauungsplan umgesetzt werden, so dass auf andere Planungsschritte oder Verfahren verwiesen wird.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird angeregt, das Kapitel 2.1. "Regionalplan" (Seite 5 der Begründung) um die Inhalte von Kapitel 3.3.2, Ziel 1, des rechtskräftigen Regionalplans zu ergänzen, um den Belangen der Hafenwirtschaft entsprechend Rechnung zu tragen. Der Abschnitt wird benannt.

Antwort:

Die gewünschten Ausführungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung gegenüber dem Vorentwurf Planungsziele und Belange des Wirtschaftshafens entfallen sind. Der entfallende Abschnitt wird benannt. Es wird angeregt, diese Passage wieder in die städtebauliche Begründung aufzunehmen.

Antwort:

Die gewünschte Textpassage wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird angeregt, im Zusammenhang mit Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen die Ziffer 4.9 der Begründung auf Seite 15 textlich zu ergänzen: *„Um die benachbarten Unternehmen im landes- und regionalbedeutsamen Hafen vor dem Heranrücken neuer Immissionsorte zu schützen, ist auch erbvertraglich geregelt worden, dass der*

jeweilige Eigentümer des Erbbaurechtes den Grundbesitz nur in der Weise bebaut und nutzt, dass keine Immissionsorte im Sinne der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm vom 26.08.1998) im Einwirkungsbereich gewerblicher oder industrieller Anlagen entstehen.“

Antwort:

Die Aufnahme einer Textpassage zu den genannten vertraglichen Regelungen erübrigt sich, da hinsichtlich des Immissionsschutzes eine Konfliktbewältigung auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgt.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Hinsichtlich der geplanten Festsetzungen (Ziffer 1.2. der textlichen Festsetzung (hier: ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen, zweiter Spiegelstrich) wird darauf hingewiesen, dass nach den Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages nur maximal drei Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und/oder Hausmeister, die einem möglichen Hotelbetrieb zugeordnet sind, bei Vorliegen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen zulässig seien. Es wird angeregt, die vorgenannte textliche Festsetzung konkreter zu fassen und/oder einen entsprechenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen.

Antwort:

Es ist nicht möglich, eine Anzahl zulässiger Betriebsleiterwohnungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen festzusetzen. Es ist auf die vertraglichen Regelungen gemäß Erbbaurechtsvertrag zu verweisen.

Ein ergänzender Hinweis auf diese Regelungen in der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur Ziffer 1.2. der textlichen Festsetzung (hier: ausnahmsweise Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 qm, dritter Spiegelstrich), wird empfohlen, diese auf Rechtssicherheit hin zu überprüfen. Aus

der Festsetzung gehe nicht eindeutig hervor, ob die Begrenzung auf 400 qm für jeden einzelnen Nachbarschaftsladen gelte oder insgesamt für alle im Plangebiet zulässigen Nachbarschaftsläden. Sei Letzteres der Fall, widerspreche nach Erachten der Einwenderin die Festsetzung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Verkaufsflächenkontingentierung (Stichwort: Windhundrennen).

Antwort:

Der Anregung, die Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden erneut zu überprüfen ist gefolgt. Im Ergebnis wurde die Festsetzung noch einmal konkretisiert.

Der Anregung ist gefolgt.

zu 19.:

Es wird darauf hingewiesen, dass Licht zu den Immissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zählt und die Lichtverschmutzung in Deutschland wächst. Ein großer Teil dieser Lichtverschmutzung stamme von schlecht konstruierten oder ineffektiven Lichtquellen. Neben der unnötigen Energieverschwendung habe die Lichtverschmutzung negative Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens seien daher Lichtimmissionen durch die künftige Bebauung zu untersuchen, die Auswirkung auf die Umgebung sowie Natur und Umwelt zu bewerten sowie Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Lichtverschmutzung festzusetzen. Es werden verschiedene Aspekte benannt, um Lichtimmissionen zu begrenzen (bspw. die Beleuchtung von Außenflächen und Fassaden sei auf das notwendige Minimum zu begrenzen, eine direkte Beleuchtung der Wasserflächen sei durch geeignete Abschirmungen zu verhindern oder zum Schutz von Insektenpopulationen sei die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel festzusetzen).

Antwort:

Eine rechtliche Handhabe, ein dezidiertes Beleuchtungskonzept in einem Angebotsbebauungsplan abschließend festzusetzen, besteht nicht. Es wird jedoch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die Minimierung der künstlichen Beleuchtung und auf die Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes verweist.

Der Anregung wird gefolgt.

zu 20.:

Es werden allgemeine Hinweise zum Denkmalrecht vorgebracht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Von der Planung sind denkmalpflegerische Belange betroffen, da die Gesamtanlage des Handelshafenbeckens sowie die Weizenmühle Georg Plange rechtmäßig geschützte Baudenkmäler gemäß § 3 DSchG NRW seien.

Die Anlage sei Denkmal vom nordöstlichen Ende des Zollhofgebäudes entlang des Beckens bis zum ehem. Kessel- und Maschinenhaus an der Schmalseite und wieder zurück bis zum Nordende der Halbinsel zwischen Handels- und ehem. Holzhafen. Bestandteil des Denkmals seien auch die gusseisernen Poller, das schmiedeeiserne Geländer und die Gleisanlagen. Alle einzelnen Bestandteile seien Zeugnisse der Hafentechnik der Hochindustrialisierungsphase um die letzte Jahrhundertwende.

Antwort:

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale. Der Umgebungsdenkmalschutz für die außerhalb des Plangebiets gelegene Weizenmühle Georg Plange wird in der Planung berücksichtigt. Mit den festgesetzten maximalen First-, Trauf- und Wandhöhen bleibt das mit dem Bebauungsplan zulässige Gebäude deutlich unter den Höhen der im Bereich Plange Mühle befindlichen Denkmäler mit Gebäudehöhen von 84 m bzw. 71 m ü. NHN und berücksichtigt somit die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das benachbarte Denkmal wurden auch hinsichtlich der Sichtachsen geprüft. Dabei wurden die bestehenden Sichtachsen von der Hafeneinfahrt, der Fußgängerbrücke über die Hafeneinfahrt, dem Parlamentsufer, vom Yachthafen sowie vom Bürgerpark Bilk auf die Plange Mühle im Rahmen der Abwägung untersucht. Ergebnis ist, dass die Sichtbeziehung in den Hafen einfahrender Schiffe bzw. von der Hafeneinfahrt auf die Plange Mühle erhalten bleibt. Einschränkungen bei der Sichtbarkeit des Denkmals ergeben sich vom westlichen Ufer der Speditionstraße. Gleichzeitig werden durch die neuen Wegeverbindungen die Voraussetzungen geschaffen, dass die Denkmäler im

Bereich der Plange Mühle künftig besser für Fußgänger wahrnehmbar sein werden. Insgesamt werden die Belange des Denkmalschutzes und der relevanten Sichtachsen damit berücksichtigt und der Umgebungsschutz in die Abwägung eingestellt. Die städtebauliche Entwicklung des Hafens ist mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar. Das Denkmal und das damit einhergehende kulturelle Erbe werden nicht erheblich in seiner Außenwirkung eingeschränkt. Es werden ganz im Gegenteil, stellenweise gänzlich neue Blickbeziehungen aus dem Plangebiet und somit aus dem Nahbereich des Denkmals möglich sein. Darüber hinaus wird mit der erstmaligen fußläufigen und fahrradgerechten Vernetzung der Halbinseln eine erhebliche Steigerung des Naherholungswertes geschaffen.

Der denkmalpflegerischen Belange wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Einwenderin verweist auf ihre Stellungnahme vom 28.5.2018, in der dargelegt werde, dass eine Realisierung des Projektes in der derzeitigen Variante die Blickbeziehung zwischen Hafeneinfahrt und der Mühle stark beeinträchtigt. Die Wasserfläche solle zudem als Verkehrsfläche frei bleiben. Mit diesem Eingriff werde ein wesentliches Merkmal des Hafens (Nutzung als Verkehrsfläche) eingeschränkt sowie eine historische Sichtbeziehung zerstört. Das LVR-ADR spricht sich prinzipiell gegen die Planung aus. Eine Verkleinerung des Piers am nördlichen Ende werde jedoch zumindest eine Sichtbeziehung zur Mühle aufrechterhalten, dies sei durch entsprechende Visualisierungen zu überprüfen.

Antwort:

Die auf das Denkmal Plange Mühle gerichteten Blickbeziehungen wurden ausführlich geprüft und in der Abwägung bewertet (siehe oben). Im Ergebnis wird das Denkmal auch bei der derzeitigen baulichen Ausdehnung des Piers nicht erheblich in seiner Außenwirkung beeinträchtigt. Insoweit besteht kein Erfordernis zur Verkürzung des Gewerbegebiets bzw. der Baufenster. Die Freihaltung der Wasserfläche als solche ist aus hafenwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich. Die Nutzung der Wasserfläche als Verkehrsfläche wird durch den Bebauungsplan mit seinen getroffenen Regelungen zu Mindesthöhen der Brücken bzw. zur Ausbildung einer mobilen Brücke nicht eingeschränkt.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Denkmäler seien in Umweltbericht und Begründung zu übernehmen und zu beschreiben. In der Begründung sollen laut § 2 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Ein Bestandteil der Umwelt sei das Schutzgut Kulturelles Erbe, welches nicht in angemessener Weise berücksichtigt worden sei. Die Auswirkungen auf das Denkmal Mühle Georg Plange sei nach wie vor zu beschreiben, zu prüfen und zu bewerten.

Antwort:

Die auf das Denkmal Plange Mühle gerichteten Blickbeziehungen wurden ausführlich geprüft und in der Abwägung bewertet (siehe oben). Dies ist in der Begründung bzw. im Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert, so dass der Anregung, das Schutzgut Kulturelles Erbe und die Kulturlandschaft in der Abwägung zu berücksichtigen, gefolgt ist.

Der Anregung wird gefolgt.

Darüber hinaus fehle im Planwerk die nachrichtliche Kennzeichnung von Denkmälern, Denkmalbereichen und historischen Kulturlandschaftsbereichen gemäß PlanZV. Wir halten die Kartierung von Kulturgütern für dringend notwendig, um die Auswirkungen der Planung auf die geschützten Objekte nachvollziehen zu können und um eine mögliche Betroffenheit einschätzen zu können.

Antwort:

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale, so dass eine diesbezügliche Kennzeichnung entfällt. Eine Beschreibung der relevanten umliegenden Denkmäler ist im Umweltbericht enthalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es werden diverse Hinweise zu Literatur- und Informationsquellen sowie Fachdienststellen im Zusammenhang mit Kulturgütern benannt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 21.:

Die Einwenderin bittet um Beachtung von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an den Glasflächen. Im Hinblick auf die Wassernähe seien im Baugenehmigungsverfahren Vogelschutzmaßnahmen vorzusehen. Beispielfhaft werden Maßnahmen benannt (Vermeidung transparenter Glasflächen, durch die die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist). Es wird auf die Stellungnahme vom 13.05.2018 verwiesen, in der keine Bedenken vorgebracht wurden.

Antwort:

Die Stellungnahme bezieht sich auf das Baugenehmigungsverfahren. Insofern wird in der Abwägung auf Maßnahmen in diesem Verfahrensschritt verwiesen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

zu 22.:

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung gegenüber dem Vorentwurf Planungsziele und Belange des Wirtschaftshafens entfallen seien. Der entfallende Abschnitt wird benannt. Es wird angeregt, diese Passage wieder in die städtebauliche Begründung aufzunehmen.

Antwort:

Es wird auf die Antwort zur gleichlautenden Stellungnahme zum Schreiben der Einwenderin Ziffer 18 verwiesen.

Der Anregung wird gefolgt.

Hinsichtlich der Ausführungen zum Regionalplan Düsseldorf (RPD) wird angeregt, die Begründung um einen Abschnitt zur Zweckbindung des Hafens, zum Abstand von

neuen Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen oder die darin zulässigen Baugebiete von GIB und der ausnahmsweise Zulässigkeit von Planungen, die kein neues Abstandserfordernis zum Hafenstandort auslösen, zu ergänzen.

Antwort:

Die gewünschten Ausführungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt.

Hinsichtlich der baulichen und sonstigen Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm im Bebauungsplan (Ziffer 4.9 der Begründung auf Seite 15) wird folgende textliche Ergänzung angeregt: *„Um die benachbarten Unternehmen im landes- und regionalbedeutsamen Hafen vor dem Heranrücken neuer Immissionsorte zu schützen, ist auch erbvertraglich geregelt worden, dass der jeweilige Eigentümer des Erbbaurechtes den Grundbesitz nur in der Weise bebaut und nutzt, dass keine Immissionsorte im Sinne der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz (TA Lärm vom 26.08.1998) im Einwirkungsbereich gewerblicher oder industrieller Anlagen entstehen.“*

Antwort:

Es wird auf die Antwort zur gleichlautenden Stellungnahme zum Schreiben der Einwenderin Ziffer 18 verwiesen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Hinsichtlich der geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird darauf hingewiesen, dass nach den Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages nur maximal drei Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und/oder Hausmeister, die einem möglichen Hotelbetrieb zugeordnet sind, bei Vorliegen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen zulässig sind. Es wird angeregt, diese Regelung aus dem Erbbaurechtsvertrag in geeigneter Weise auch in

die ausnahmsweisen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder in die Begründung zu übernehmen.

Antwort:

Es wird auf die Antwort zur gleichlautenden Stellungnahme zum Schreiben der Einwenderin Ziffer 18 verwiesen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es wird angeregt, zu prüfen und rechtssicher zu regeln, ob sich bei den genannten Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 qm die Begrenzung auf 400 qm für jeden einzelnen Nachbarschaftsladen bezieht oder insgesamt gelten soll.

Antwort:

Es wird auf die Antwort zur gleichlautenden Stellungnahme zum Schreiben der Einwenderin Ziffer 18 verwiesen.

Der Anregung ist gefolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet ggf. durch Körperschallübertragung und durch tieffrequente Geräusche der Binnenschiffahrt als belastet anzusehen sei. Es wird daher angeregt, dass Thema „tieffrequente Geräusche“ abschließend zu ermitteln und bewerten zu lassen sowie das Lärmgutachten um eine Aussage zur Körperschallübertragung zu ergänzen.

Antwort:

Es wird auf die Antwort zur gleichlautenden Stellungnahme zum Schreiben der Einwenderin Ziffer 18 erwiesen.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird angeregt, Aussagen zu möglichen Belastungen durch Staubimmissionen aufgrund der benachbarten Mühlenbetriebe zu ergänzen.

Antwort:

Es wird auf die Antwort zur gleichlautenden Stellungnahme zum Schreiben der Einwenderin Ziffer 18 verwiesen.

Der Anregung ist gefolgt.

Es werden einzelne Ergebnisse, Maßnahmvorschläge und Empfehlungen des Verkehrsgutachtens vorgetragen. Genannt wird unter anderem, dass in einzelnen Abschnitten eine Verschlechterung der Verkehrssituation prognostiziert werde. Dies beeinträchtige nicht nur die Zulieferer, Kunden und Mitarbeiter im Medienhafen, sondern ebenso im Industriebahnhof. Es wird angeregt, dafür Sorge zu tragen, dass sowohl für den landesbedeutsamen Wirtschaftshafen als auch für den Medienhafen die erforderliche Sicherheit und Leichtigkeit gewährleistet bleibe. Den von der IHK im Einzelnen angeregten Maßnahmen könne grundsätzlich zugestimmt werden. Auch im Rahmen des Gesprächskreises Wirtschaftshafen müsse dem Thema Verkehr weiterhin eine hohe Priorität zukommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Empfehlungen hinsichtlich verkehrsschwacher Nutzungen oder Nutzungen der Tagesganglinien konträr bzw. verschoben zu üblichen Büronutzungsganglinien und außerhalb der gängigen Spitzenstunden im Hafengebiet anzusiedeln, vage blieben und eine Lösung des Verkehrskonfliktes nicht sicherstellen. Hafengebiete zeichnen sich nach Wissen der Einwenderin eher durch verkehrsintensive als durch verkehrsschwache Nutzungen aus.

Antwort:

Es wird auf die Antwort zur gleichlautenden Stellungnahme zum Schreiben der Einwenderin Ziffer 18 verwiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 23.:

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Thema Verkehr mehrere Termine stattgefunden haben. Die letzten Abstimmungsergebnisse seien noch nicht in die vorliegende Verkehrsuntersuchung eingeflossen.

Antwort:

Das Verkehrsgutachten und dessen Inhalte sind mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Düsseldorf abgestimmt und frei gegeben. Ergänzungsbedarfe mit Relevanz für diesen Bebauungsplan werden derzeit nicht gesehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird vorgetragen, dass die Einführung einer „Grünen Welle“ zwischen den Knotenpunkten Holzstraße / Kesselstraße und Plockstraße / Völklinger Straße ein wichtiger Aspekt ist. In der Verkehrsuntersuchung sei zwar in Abstimmung der Stadt Düsseldorf die Anpassung der Umlaufzeit der Knotenpunkte Holzstraße / Kesselstraße, Alte Holzstraße / Neue Holzstraße und Hammer Dorfstraße / Plockstraße von 60 s auf 90 s erhöht, überschlägig berechnet und somit für einen Teil der Knotenpunkt eine Grüne Welle berücksichtigt worden. Der Knotenpunkt Plockstraße / Völklinger Straße sei hierbei jedoch nicht betrachtet worden. Da dieser Knotenpunkt eine wichtige Funktion zur Ein- und Ausfahrt des Kfz-Verkehrs in den Hafensbereich darstelle, sei die Betrachtung im Prognosefall ein wichtiges Element, um die Leistungsfähigkeit des Hafenverkehrs bewerten zu können.

Antwort:

Die vorgeschlagene Ergänzung ist nicht für die leistungsfähige Abwicklung der in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen erforderlich. Die Anregung wird im weiteren Zuge der Planungen im Bereich der Halbinsel Kesselstraße, die weitaus höhere Verkehrserzeugungen als die im Plangebiet vorsieht, geprüft.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird aufgezeigt, dass sich die Spitzenstunde des allgemeinen Verkehrs zur Spitzenstunde des üblichen Hafenverkehrs unterscheidet. Für die Worst-Case-

Betrachtung seien beide Spitzenstunden, sowie die Stunden vor und nach der Spitzenstunde des allgemeinen Verkehrs zu betrachten. Durch diese Betrachtungsweise könne nachgewiesen werden, ob mögliche Engpässe im Straßenraum auf einzelne Stunden beschränkt seien oder mehrere Zeitbereiche betreffen.

Antwort:

Das Verkehrsgutachten zeigt auf, dass nach Vollzug des Bebauungsplans eine weiterhin leistungsfähige Verkehrsabwicklung der Hafenanbindung gewährleistet ist. Dabei wird nachgewiesen, über wieviel Reserven die Kesselstraße durch die Entwicklung von Pier One und den geplanten Nutzungen auf der Kesselstraße noch verfügt. In Anbetracht der bestehenden Spielräume bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist die genannte Betrachtung für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die verschiedenen Knotenpunkte Verkehrszählungen aus den Jahren 2010, 2011, 2013 und 2018 herangezogen worden seien. Es wird empfohlen, sämtliche zu untersuchende Knotenpunkte nochmals in einem gleichen Zeitraum zu erheben, um eine valide Datenbasis zu erhalten. Dazu ließe die Stadt Düsseldorf noch vor den Sommerferien 2019 eine Verkehrserhebung im gesamten Untersuchungsbereich durchführen.

Antwort:

Die herangezogenen Verkehrszählungen reichen zur Beurteilung der durch den Bebauungsplan verursachten verkehrlichen Auswirkungen aus. Mit Blick auf die weitere städtebauliche Entwicklung der Halbinsel Kesselstraße werden weitere Zählungen außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird vorgetragen, dass die Prognoseverkehre des Hafens bisher noch nicht vollständig berücksichtigt worden seien. Hierzu seien die Entwicklungen des Kfz-

Verkehrs für den gesamten Hafenbereich abzuschätzen, um die Prognosen für das Jahr 2030 abgeben zu können. In der Prognoseberechnung des Verkehrsgutachtens fließen zwar die Verkehre der Unternehmen der gesamten Kesselstraße inkl. Pier One und weitere im Hafen verteilte Unternehmen ein. Es seien jedoch nicht alle Entwicklungsflächen und Prognose-Daten des Hafens berücksichtigt worden.

Antwort:

Sämtliche neuen und geplanten Bauvorhaben im Hafen wurden im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Eine seriöse Verkehrsprognose für den Kfz-Verkehr für das Jahr 2030 ist insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Stärkung des trimodalen Güterumschlags nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Grundsätzlich sind die herangezogenen Ansätze zur Beurteilung der durch den Bebauungsplan verursachten verkehrlichen Auswirkungen ausreichend.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird vorgebracht, dass mit der oben beschriebenen neuen Datengrundlage und der aktualisierten Hafenverkehrsentwicklung die Prognose-Plan-Fälle für Pier-One unter Berücksichtigung der oben genannten Spitzenstunden sowie der Grünen Welle neu zu berechnen und Aussagen zur Leistungsfähigkeit zu treffen seien. Die aktuellen Prognosen deuteten darauf hin, dass nicht an allen Knotenpunkten eine befriedigende Verkehrsqualität erreicht werden könne. Insbesondere die Knotenpunkte Plockstraße / Völklinger Straße und Hammer Straße / Kaistraße seien besonders zu überprüfen.

Antwort:

Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in den vorangegangenen Antworten verwiesen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu 24.:

Im Rahmen der Kriminalprävention werden diverse Vorschläge zur Einsehbarkeit und Bepflanzung von Freiflächen, zur Ausleuchtung der Flächen, Wege und Brücken

sowie zur Gestaltung der Sitzgelegenheiten vorgebracht. Es wird überdies auf die gleichlautende Stellungnahme vom 11.05.2018 verwiesen.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Planungsschritte berücksichtigt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

zu 25.:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem erforderlichen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sichergestellt sein müsse, dass dieser nicht im Schutzstreifen der Leitungen der Einwenderin stattfinde.

Antwort:

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Insoweit sind die vorgebrachten Aspekte beachtet.

Der Anregung ist gefolgt.

zu 26.:

Es wird zu bedenken gegeben, dass das „Emissionskataster Hafen“ und die Ermittlungen über die zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen des TÜV Rheinland Energy GmbH vom 20.12.2017 der Einwenderin nicht vorliegen und dem Bebauungsplan so nur vorbehaltlich zugestimmt werden könne. Es sei nicht erkennbar wie der Bebauungsplan ein Hotelkonzept mit Gastronomieangeboten auf Außenterrassen favorisiere und dies in Einklang mit der vorhandenen industriell-gewerblichen Hafennutzung gebracht werden solle. Für die Einwenderin sei ein dauerhafter und uneingeschränkter Kraftwerksbetrieb im Hafen sicherzustellen, der auch Erweiterungs- und Umbaumöglichkeiten umfasse.

Antwort:

Das Emissionskataster für den Hafen ist kein öffentliches Gutachten. Insoweit kann dieses nicht zur Verfügung gestellt werden. Informationen zu diesem Kataster

können beim Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf eingeholt werden. Das weiterhin genannte Gutachten liegt den Stadtwerken mittlerweile vor. Die angestrebten Nutzungen im Plangebiet sind mit der Hafententwicklung vereinbar. Hierzu wurden in der Abwägung die Belange der Hafententwicklung geprüft und berücksichtigt. Im Ergebnis werden die wesentlichen Immissionswerte für Gewerbegebiete (Verkehrslärm, Geruch, Staub/Lufthygiene) eingehalten. Beim Gewerbelärm wurden nachts Überschreitungen des geltenden Immissionsrichtwertes um 1 dB(A) festgestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, an den Fassadenabschnitten mit dieser Überschreitung, öffentbare Fenster auszuschließen stellt sicher, dass die Entwicklungsfähigkeit benachbarter Betriebe aber auch die des weiter entfernten Kraftwerks berücksichtigt ist. Auch in verkehrlicher Hinsicht ist die Entwicklung des kleinflächigen Gewerbegebietes für Hafententwicklung unbedenklich. Es wird auf die diesbezügliche Stellungnahme des zuständigen Fachamtes unter Ziffer 7 (Amt für Verkehrsmanagement) verwiesen. Demnach ist nach Vollzug des Bebauungsplans eine weiterhin leistungsfähige Verkehrsabwicklung der Hafenanbindung gegeben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird sinngemäß gefolgt.

Die Einwenderin trägt diverse, den Planvollzug betreffende allgemeine Hinweise zum Rohr- und Stromnetz vor. Die Einwenderin geht davon aus, dass die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ eine öffentlich gewidmete Straße des Amtes 66 sei und damit unter den Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Düsseldorf und der Einwenderin falle. Ansonsten sei diese Straße durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Einwenderin auszuweisen, damit auch die Versorgungsleitungen abgesichert seien. Dies gelte auch für die in der Anlage markierten Wegeflächen. Es werden Angaben zur Mindestbreite, Zugänglichkeit und möglichen Bepflanzungen hinsichtlich der Versorgungsleitungen vorgebracht.

Antwort:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist als öffentliche Straße vorgesehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Einwenderin empfiehlt die Versorgung des Plangebiets mit klimafreundlicher Fernwärme.

Antwort:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einem Fernwärmeanschluss nicht entgegen.

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Die Einwenderin empfiehlt die Implementierung von Elektroladestationen bzw. Stromtankstellen im Plangebiet, um zukünftigen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden.

Antwort:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Vorschläge werden im Rahmen des Planvollzugs geprüft.

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stromleitungstrassen wegen der Zugänglichkeit und der möglichen Beschädigungsgefahr von jeglicher Überbauung und Bepflanzung freizuhalten seien. Außerdem sei eine Überbauung der Versorgungsleitungen Gas und Wasser nicht zulässig. Weiterhin sei darauf zu achten, dass die geplanten Zuwegungen bzw. Zufahrten zum Innenbereich des Bebauungsgebietes nicht über- bzw. unterbaut werden, damit eine sach- und fachgerechte Verlegung der Versorgungsanlagen in das geplante Bebauungsgebiet gewährleistet werden könne.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planungsschritte beachtet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird aufgezeigt, dass es Ziel der Stadtwerke Düsseldorf AG im Haupthafen Düsseldorfs sei, nachhaltig einen dauerhaften und uneingeschränkten Kraftwerksbetrieb sicherzustellen. Dies umfasse auch Erweiterungs- und Umbauarbeiten. Zwar sei den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung die Schalltechnische Untersuchung TÜV- Bericht Nr. 9 36/2 1 24 37 50/01 B beigelegt, nicht jedoch der der Untersuchung zu Grunde liegende Bericht. Es wird um eine zeitnahe Übermittlung des Berichtes 9 36/21 2228 7/01 vom 25.05.2016 gebeten, da erst nach Prüfung dieser Unterlagen abschließend über den Bebauungsplan entschieden werden und derzeit nur vorbehaltlich zugestimmt werden könne.

Antwort:

Es wird auf die Antwort zu Ziffer 26 zur ähnlich lautenden Eingabe weiter oben verwiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung sinngemäß gefolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Begründung Kapitel 4.9 - Gewerbelärm – zu entnehmen ist, dass an der nordwestlichen Ecke des sechsgeschossigen Baukörpers zur Nachtzeit eine geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Gewerbegebiete von bis zu 1 dB(A) aufträte. Zu öffnende Fenster seien an diesen Fassadenbereichen ausgeschlossen, es sei denn, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werde, dass die gesetzlichen Anforderungen an den erforderlichen Schallschutz durch entsprechenden Maßnahmen eingehalten würden. Es wird gefragt, ob zukünftige industriell-gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten im Hafen nicht ausgeschlossen werden, wenn bereits jetzt eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes auftrete. Es sei sicherzustellen, dass der Kraftwerksstandort in Gänze in der aktuellen und zukünftigen Nutzung nicht durch nachträglich heranrückende, sensiblere Nutzungen eingeschränkt werde.

Antwort:

Es wird auf die Antwort weiter oben verwiesen. Demnach wird infolge der getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm eine Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit des Kraftwerksstandortes ausgeschlossen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung sinngemäß gefolgt.

Es wird auf das Erfordernis von GFL-Rechten und der Ausweisung einer Trafofläche hingewiesen. Der von der Einwenderin vorgeschlagene Standort sei in der vorliegenden Planfassung nicht berücksichtigt. Es wird erneut um eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan und um Beachtung der bisherigen Absprachen der Stadtwerke Düsseldorf AG mit dem Investor bzw. Bauherrn gebeten.

Antwort:

Da das dem Angebotsbebauungsplan zu Grunde liegende Vorhaben hinsichtlich Nutzungsmix und Architektur nicht abschließend feststeht, ist eine abschließende räumliche Festlegung eines Trafostandortes zum derzeitigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Dies zumal der Vorschlag der Einwenderin einen Standort direkt am repräsentativen Zugang zum Pier, innerhalb eines Geh- und Fahrradfahrrechtes für die Allgemeinheit, vorsieht. Insoweit wird hinsichtlich der räumlichen Festlegung und der Zugänglichkeit des Trafostandortes auf das dem Bebauungsplan nachfolgende Genehmigungsverfahren verwiesen.

Es wird auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren verwiesen.

Es wird vorgebracht, dass laut Verkehrsgutachten (Prognose-Planfall 1), Neuverkehre am Knotenpunkt Alte Holzstraße/ Neue Holzstraße Neuverkehre nicht mehr leistungsfähig abgewickelt werden können. Im Verkehrsgutachten werde empfohlen, nur noch verkehrsschwache Nutzungen im Hafengebiet anzusiedeln. Dies deute darauf hin, dass die Abwicklung der Verkehre im Hafen problembehaftet sei. Der Bebauungsplan bzw. das Verkehrsgutachten ließe hier keine Lösung des

entstehenden städtebaulichen Konfliktes erkennen. Eine Beeinträchtigung der Erreichbarkeit des Kraftwerksstandortes müsse vermieden werden.

Antwort:

Die durch den Bebauungsplan verursachten Zusatzverkehre lassen eine weiterhin leistungsfähige Verkehrsabwicklung der Hafenanbindung zu. Insoweit erfolgt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigung der Erreichbarkeit des Kraftwerksstandortes.

Die Bedenken werden nicht geteilt.

zu 27.:

Die Einwenderin trägt vor, dass durch das Plangebiet verschiedene Richtfunkverbindungen durchführen. Es werde um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche bei der Planung gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen.

Antwort:

Die Richtfunkstrecken sowie die zugehörigen Bauhöhenbeschränkungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Anregung wird gefolgt.

zu 28.:

Es wird angemerkt, dass sich die Betreiberin der Hafengebiete Düsseldorf und Neuss verpflichtet hat, bis zu 143 Liegeplätze für die Berufsschifffahrt ab Hochwassermarke 2 in ihren Hafengebieten vorzuhalten. Aus Sicht der Einwenderin sei eine ausreichende Kapazität von sicheren Liegeplätzen für die Berufsschifffahrt im Gefahren- und Notfall gewährleistet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Einwenderin trägt vor, dass durch die Schifffahrt Lärmemissionen zur Tages- und Nachtzeit auf das Plangebiet einwirken. Diese auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen seien im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen.

Antwort:

Die durch die Schifffahrt bedingten Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Einwenderin zeigt auf, dass auch zukünftig von einer intensiven Nutzung des Hafens Düsseldorf durch die Schifffahrt auszugehen sei. Die Nutzung des Hafens durch die Schifffahrt dürfe durch die Umnutzung des Umfeldes nicht eingeschränkt werden.

Antwort:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass für die Schifffahrt im Hafen und die Entwicklungsfähigkeit des Hafengebiets keine Einschränkungen erfolgen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.