

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 03/033
-Nordöstlich Halbinsel Kesselstraße-

Stadtbezirk 3 Stadtteil Hafen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung vom 29.05.2018) vorgestellt und erörtert. Zudem erfolgten schriftliche Stellungnahmen zum Verfahren. Bürgerinnen und Bürger haben Fragen und Vorstellungen zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

- Anforderung des Wassersports und mögliche Beeinträchtigungen bei dessen Ausübung
- Einschränkungen der Zugänglichkeit des Hafenbeckens B für Hotelschiffe
- Zur Aufschüttung des Piers anstatt einer Aufständerung
- Vorstellungen von eigenen Bebauungsplanideen und alternativen Nutzungsmöglichkeiten
- Zur verkehrlichen Gesamtentwicklung der Kesselstraße und innovativen Verkehrskonzepten
- Zur Umsetzung einer energieeffizienten Bauweise
- Es wird positiv gesehen, dass sich das geplante Vorhaben „Pier One“ in seinem Bauvolumen und Kubatur etwas zurücknehme.

Wesentliche Stellungnahmen zur städtebaulichen Planung sind seitens der Bürger nicht erfolgt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden eingehend geprüft. Dort wo es erforderlich und möglich war, sind die Inhalte der Stellungnahmen schon in den Bebauungsplan-Vorentwurf eingeflossen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 15.05.2019 bis 04.07.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Stellung zur Planung genommen. Die eingereichten Stellungnahmen betrafen verschiedene Themenbereiche:

Verkehr- und Gewerbelärm, Staub, verkehrliche Auswirkungen, Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, Beseitigung Schmutz- und Niederschlagswasser, Dachbegrünung, Artenschutz, Lichtimmissionen, Luftverkehr und Schiffsverkehr im Hafen sowie Richtfunktrassen.

Das Umweltamt weist darauf hin, dass die Fläche des Bebauungsplanes bei einem extremen Hochwasserereignis am Rhein überflutet werde. In den Risikogebieten ergeben sich erweiterte Anforderungen an den Hochwasserschutz. Der in der Stellungnahme angeregten Informationspflicht wurde Rechnung getragen, die Lage des Plangebiets in einem Hochwasserrisikogebiet ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Das Umweltamt regt zudem an, die Summenpegel im Rahmen der Umweltvorsorge im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Entsprechend der Anregung wird der Summenpegel in die Festsetzungen aufgenommen.

In der Stellungnahme des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes ist gefordert worden, die Möglichkeiten einer flächigen Dachbegrünung zu prüfen. Der Anregung entsprechend wird eine einfach intensive Dachbegrünung festgesetzt. Es wird weiter angeregt, die Stützpfiler bis über die Wasseroberfläche z.B. mit Wasserbausteinen zu ummanteln. Im Rahmen des Planvollzugs bzw. der wasserrechtlichen Plangenehmigung wird geprüft, inwieweit die vorgeschlagene Maßnahme umgesetzt werden kann. Grundsätzlich darf durch die Wasserbausteine der Pier Charakter nicht geschwächt werden. Wasserbausteine über der Wasseroberfläche kommen daher nicht in Frage. Zum Schutz der Fledermausjagd- und Balzhabitaten wird eine Minimierung der Beleuchtung thematisiert. Es wird daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die Minimierung der künstlichen Beleuchtung

und auf die Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes verweist. Als optionale Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung wird die Installation von Fledermauskästen am Gebäude vorgeschlagen. Die optional aufgeführten Maßnahmen zur Installation von Fledermauskästen werden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) enthielt verschiedene Aspekte. Darunter wird eine vertiefte Untersuchung der tieffrequenten Geräusche und auch Aussagen zu möglichen Körperschallübertragungen angeregt. Die Anregung wird aufgegriffen; das Lärmgutachten ist um Ausführungen zu tieffrequenten Geräuschen sowie zu Körperschallübertragungen ergänzt worden und Ausführungen hierzu im Umweltbericht ergänzt. Darüber hinaus ist ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Die IHK hält ein aktuelles Verkehrsgutachten für notwendig. 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. Die IHK weist darauf hin, dass ein Staubgutachten fehlt. Der Anregung, ein neues Staubgutachten zu erstellen, wird nicht gefolgt. Das Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf hat die lufthygienische Situation im Rahmen des Planverfahrens bewertet. Auch bei hinzutreten der gewerblichen Nutzung werden keine Grenz- oder Immissionswerte überschritten. Zusätzlicher Untersuchungsbedarf ist insoweit nicht gegeben.

Der Landschaftsverband Rheinland – Amt für Denkmalpflege im Rheinland spricht sich prinzipiell gegen die Planung aus. Es wird dargelegt, dass eine Realisierung des Projektes in der derzeitigen Variante die Blickbeziehung zwischen Hafeneinfahrt und dem Denkmal Plange Mühle stark beeinträchtigt. Die Wasserfläche soll zudem als Verkehrsfläche frei bleiben. Mit diesem Eingriff werde ein wesentliches Merkmal des Hafens (Nutzung als Verkehrsfläche) eingeschränkt. Ein Bestandteil der Umwelt ist das Schutzgut „Kulturelles Erbe“, das in angemessener Weise zu berücksichtigen ist. Die auf das Denkmal Plange Mühle gerichteten Blickbeziehungen wurden ausführlich geprüft und in der Abwägung bewertet. 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 von 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. Andererseits werden durch die neuen Wegeverbindungen die Voraussetzungen geschaffen, dass die Denkmäler im Bereich der Plange Mühle künftig besser für Fußgänger und Radfahrer wahrnehmbar sein werden. 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. Insgesamt werden die Belange des Denkmalschutzes und der relevanten Sichtachsen damit berücksichtigt und der Umgebungsschutz in die Abwägung eingestellt. Die Freihaltung der Wasserfläche als solche ist aus hafengewirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich. Die Nutzung der Wasserfläche als Verkehrsfläche wird durch den Bebauungsplan mit seinen getroffenen Regelungen zu Mindesthöhen der Brücken beziehungsweise zur Ausbildung einer mobilen Brücke nicht eingeschränkt. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG trägt vor, dass durch das Plangebiet verschiedene Richtfunkverbindungen durchführen. Die Richtfunkstrecken sowie die zugehörigen Bauhöhenbeschränkungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 24.03.2020 wurde aufgrund der Coronavirus-Pandemie ausgesetzt und im Zeitraum vom 15.04.2020 bis 15.05.2020 wiederholt.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung haben Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Privatpersonen (wassersporttreibende Vereine) Hinweise zu folgenden Themenbereichen abgegeben:

- Zu den textlichen Festsetzung 8.4 und 8.6
- Zur Untersuchung von tieffrequenten Geräuschen
- Zur Verkehrssituation im Hafengebiet
- Zur Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen
- Zur Entwässerung
- Zur Evakuierung des Parkdecks bei Hochwasser
- Zur Einschränkung der Schifffahrt bei bestimmten Wasserständen
- Zur Sperrung der Brückenkonstruktion im Hochwasserfall
- Zur Oberkante Erdgeschossfußboden sowie der Höhen für öffentliche Verkehrsflächen und Geländehöhen von Baugrundstücken
- Zum Artenschutz
- Zu Anforderungen hinsichtlich der Ausübung des Wassersports

Der Anregung zur textlichen Festsetzung 8.4 wird gefolgt und die Festsetzung auf alle schutzwürdigen Räume der DIN 4109 ausgeweitet. Die Ausnahmeregelung wird modifiziert. Die textlichen Festsetzungen 8.5 und 8.6 des Bebauungsplan-Entwurfs werden entsprechend der Anregung gestrichen.

Ein Hinweis auf tieffrequente Geräusche und ihre detaillierte Prüfung im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wird auf der Planzeichnung ergänzt. Weiterhin werden die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umgebung, insbesondere im Bereich der Anbindung der Speditionstraße vorgetragen und weitere vertiefende Untersuchungen gefordert. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehre des Bebauungsplanes Nr.03/033 leistungsfähig abgewickelt werden können. Vertiefende Untersuchungen sind für die städtebauliche Entwicklung der Halbinsel Kesselstraße erforderlich.

Zum Thema Entwässerung sind verschiedene Textpassagen in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen bzw. ergänzt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird das geforderte Evakuierungskonzept für das Parkdeck vorgelegt.

Die Brücke über das Hafenbecken A zwischen Speditionstraße und dem Pier erhält eine ausreichende Durchfahrtshöhe von rund 7,60 m bei Mittelwasserstand und eine Durchfahrtsbreite von 30 m. Diese ist mit den zuständigen Stellen der Landeshauptstadt Düsseldorf abgestimmt. Eine Einschränkung im Fall von höheren Wasserständen wird hingenommen. Die Brücke zwischen Speditionstraße und dem Pier stellt keine hochwasserfreie Verbindung dar. Eine Überflutung im Hochwasserfall und eine damit verbundene Sperrung der Brücke sind unkritisch.

Die Anforderungen zum Thema Artenschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

Die Anforderungen der wassersporttreibenden Vereine werden in nachgelagerten vertraglichen Regelungen berücksichtigt und damit sichergestellt.

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG trägt nochmalig vor, dass durch das Plangebiet verschiedene Richtfunkverbindungen durchführen. Die Richtfunkstrecken sowie die zugehörigen Bauhöhenbeschränkungen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Wasserfläche handelt und eine Attraktivierung des Hafens durch ein konkretes Bauvorhaben in Form eines

Piers auf der Wasseroberfläche vorgesehen ist, kamen für die Landeshauptstadt Düsseldorf keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 17.06.2020

G1/12- B-03/033

Düsseldorf, 28.05.2020

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

