

**Einwendungen aus der Öffentlichkeit
außerhalb der formellen Verfahrensschritte gem. BauGB
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/011
- Kaistraße 1-**

Stadtbezirk 3 - Stadtteil Hafen

In der Zeit zwischen den formellen Beteiligungen gem. § 3 (1) BauGB und gem. § 3 (2) BauGB gingen per Email, postalisch und über die Internetpräsenz der Stadt Düsseldorf weitere Anregungen ein. Die Beantwortung der Anregungen bezieht sich auf den Zeitpunkt des Anregungseingangs.

Diese Stellungnahmen werden hier zusammengefasst wiedergegeben:

1. Einwendung eingegangen am 29.04.2021

Die Eigentümerin der denkmalgeschützten Liegenschaft Kaistraße 3 legt dar, dass der geplante Gebäudekomplex weitreichende Konsequenzen für ihr Baudenkmal habe. Der Einwenderin bereiten die Themen Lichteinfall und Verschattung Sorge. Weiterhin habe sie Bedenken, ob sich das geplante Gebäude harmonisch in die Umgebung einfüge, sodass der positiv anmutende Charakter der gesamten Gegend verlorengelasse. Die Einwenderin führt an, dass mit dem geplanten Gebäude der Charme ihrer Immobilie verlorengelasse und eine erdrückende Wirkung entstehe.

Antwort:

Zur Bewertung der Verschattung und Belichtung der Immobilie der Einwenderin durch das geplante Hochhaus wurde eine lichttechnische Untersuchung erstellt. Darin wurde ein Vergleich zwischen der Belichtung bei Umsetzung des bestehenden Baurechtes und der Umsetzung des geplanten Hochhauses angestellt. Demnach ist aufgrund der geometrischen Randbedingungen nicht von spürbaren Veränderungen der Tageslichtsituation auszugehen. Hierbei ist berücksichtigt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan zwar mit einer maximal fünfgeschossigen Bauweise eine niedrigere Bauhöhe als der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 03/011 vorsieht. Es ist jedoch beachtlich, dass der rechtskräftige Bebauungsplan eine 100%-ige und damit vollflächige hochbauliche Ausnutzung des Grundstücks zulässt. Demgegenüber sieht der Bebauungsplan Nr. 03/011 entsprechend des geringen Fußabdrucks des geplanten Hochhauses nur etwa 50% des Grundstücks als überbaubare Fläche für Hochbauten vor. Infolgedessen wird an den umliegenden Gewerbebauten weiterhin eine großflächige direkte Besonnung (teilweise gemindert) nachgewiesen. Die Sorgen der Einwenderin können somit ausgeräumt werden. (siehe bereits Punkt 1.2, Bericht zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB)

Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis eines Investorenauswahlverfahrens um, der an dieser Stelle städtebaulich einen Hochpunkt vorsieht. Die Planung wurde

insbesondere aufgrund der Gebäudestellung und Ausbildung des öffentlichen Raumes ausgewählt, da so in besonderer Weise auf die Situation des benachbarten Denkmals, Kaistraße 3, eingegangen wird. Der Medienhafen ist darüber hinaus geprägt von Hochpunkten und dichter Bebauung, sodass mit der Planung die Bebauungsstruktur angemessen fortgeführt wird.

Durch die Überplanung einer Brachfläche wird der Standort aufgewertet und mit der Entstehung attraktiver Freiflächen eine Belebung des gesamten Bereiches herbeigeführt, die auch für die umgebenden Nutzungen und baulichen Strukturen einen positiven Effekt hat.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist keine Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege eingegangen, von Bedenken bezüglich einer erdrückenden Wirkung der Planung auf das denkmalgeschützte Gebäude „Kaispeicher“ ist daher nicht auszugehen.

2. Einwendung eingegangen am 01.06.2021

Die Eigentümerin der denkmalgeschützten Liegenschaft Kaistraße 3 legt dar, das geplante Gebäude habe, anders als aktuell computersimuliert dargestellt, in der Realität eine graue Glasfassade, in die man bei Tag kaum hineinschauen könne. Außerdem sei das Gebäude des Kaispeicher 3 den größten Teil des Tages völlig verschattet. Das Simulationsbild vermittle einen falschen Eindruck der Realität. Die Simulation stelle darüber hinaus das Gebäude etwas kleiner dar, als es sein würde, sodass auch die Abstände und Freiräume zu den anderen Gebäuden größer erscheinen, als sie in der Grünflächenplanung sind.

Die Einwenderin legt dar, dass das Gebäude mit seinen Fensterflächen und der sichtbaren Dachbegrünung auf das Hochhaus Dock und das UCI Kino ausgerichtet seien. Der Blick auf den Hafen und den dahinterliegenden Fluss sei gering, da das Hochhaus Dock den größten Teil des Blicks versperre. Wegen der Betonriegel des geplanten Gebäudes gebe es aus den Gebäudeseiten eine nur sehr begrenzte Sicht auf den vorhandenen Teil des Hafens, den Rheinturm, den Rhein und die Stadt, die den wirklich interessanten Blick aus dem Gebäude eröffne. Die Einwenderin fügt hinzu, dass sich aus der Perspektive des Besuchers das gleiche Bild ergebe. Die Besucher schauen gegen die Betonriegel, die das grüne Dach versperren. Die Begrünung ließe sich einzig aus dem Hochhaus Dock genießen. In der Fotogalerie des Architekten sei daher bewusst ein großer Abstand aus der

kleinen Lücke zwischen den Gebäuden Dock und Kluth gewählt. Die Einwenderin führt aus, dass der Gesamteindruck des Gebäudes, soweit das Dock nicht im Weg steht, nur auf der Landzunge mit dem Marriott Hotel sichtbar sei.

Antwort:

Ein computersimuliertes Bild kann nur einen Eindruck der geplanten Bebauung vermitteln, nicht aber die zukünftige Realität abbilden. Somit weicht eine Animation vom zukünftig realisierten Gebäude ab. Insofern kann die Durchsicht der geplanten Glasfassade gegebenenfalls zur Tageszeit eingeschränkt sein. Regelungen zur Gestaltung der Fassade des Hochpunktes und die damit verbundene Durchsicht sind nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Entwurfs. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass das Bauvorhaben aus dem Ergebnis eines dem Bebauungsplan vorgeschalteten qualitätssichernden Verfahrens entstanden ist, das nunmehr umgesetzt wird. Im Rahmen des Architekturwettbewerbs wurden auch die Ausrichtung, Staffelung, Gestaltung und die Dimensionierung des Vorhabens festgelegt.

Zur Sicherung des kleinen Fußabdrucks des geplanten Gebäudes von nur etwa 50% des Grundstücks wird eine Grundfläche von maximal 1.750 m² festgesetzt. Zusammen mit den festgesetzten überbaubaren Flächen kann somit an den umliegenden Gewerbebauten weiterhin eine großflächige direkte Besonnung (teilweise gemindert) nachgewiesen und damit gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Im Planverfahren wird eine geringfügige Verschlechterung bei der Besonnung der Umgebung einer städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes in Form eines für den Medienhafen wichtigen Bauvorhabens und weiteren Hochpunktes gegenübergestellt.

Hinsichtlich der Wahrnehmbarkeit der Begrünung ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass die öffentlich zugängliche und baumbestandene Platzfläche für die Allgemeinheit und auch für die Nutzer der Immobilie der Einwenderin wahrnehmbar und nutzbar sein wird. Die Dachbegrünung auf einem Hochhaus setzt überdies einen außerordentlichen Standard dar, der nicht ausschließlich der Gestaltung dient. Vielmehr dient die Dachbegrünung mit seinen Bepflanzungen auch dem städtebaulichen Ziel, einer Verringerung von Flächenaufheizungen (Kühlung) sowie aufgrund der hohen Substratstärken auch der Speicherung von Regenwasser beispielsweise bei Starkregenereignissen. Insoweit wird hier der Belang der Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Aufheizungen, Starkregenereignisse) in der Planung berücksichtigt. Die Wahrnehmbarkeit des geplanten Hochhauses ist vom geplanten Umfeld aus gegeben. Zur Wahrnehmbarkeit tragen auch die im

Bebauungsplan abschließend geregelten Fassadenanordnungen bei. Aus diesen ergeben sich Freiräume und Blickbeziehungen auf das geplante Gebäude. Dabei ist in der Abwägung berücksichtigt, dass durch die „schlanke“ Gestaltung des Hochhauses die transparenten und verglasten Fassadenanteile gegenüber den aufgehenden Bügeln deutlich überwiegen. Dies trägt zum homogenen und transparenten Gesamtbild des Bauwerks bei. Dabei ist der in der Einwendung vorgetragene Belang des Ausblicks aus dem Gebäude in Richtung Rhein im Verhältnis zu den Belangen der Schaffung neuer Freiräume an der Kaistraße bei gleichzeitiger Nachverdichtung und flächensparender Bauweise als untergeordneter zu gewichten.