



## Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Stadtplanungsamt  
Brinckmannstraße 5  
40225 Düsseldorf

**Per E-Mail: [bauleitplanung@duesseldorf.de](mailto:bauleitplanung@duesseldorf.de)**

Köln, 18.05.2018

Unser Zeichen: 00959/18 15/lh

Sekretariat:

Frau Hexel

Tel.: +49 221 97 30 02-74

[a.beutling@lenz-johlen.de](mailto:a.beutling@lenz-johlen.de)

### **Bebauungsplanverfahren Nr. 03/033 – Nordöstlich Halbinsel Kesselstraße – (Pier One)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass die Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH & Co. KG sowie die RheinCargo GmbH & Co. KG, Hammer Landstraße 3, 41460 Neuss, anwaltlich von uns vertreten werden. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Mit Schreiben vom 18.04.2018 haben Sie die zum Planverfahren vorliegenden Unterlagen mit Angaben zum Plangebiet und den Planungszielen übersandt und Gelegenheit zur Äußerung gegeben, sich hierzu bis zum 18.05.2018 zu äußern.

Die erbetene Stellungnahme dürfen wir hiermit wie folgt abgeben:

#### **1.**

Die Lage des Plangebietes und die örtlichen Verhältnisse werden aus unserer Sicht zutreffend beschrieben. Grundlage des Projektes Pier One, das den Anlass der Bauleitplanung darstellt, ist ein Erbbaurechtsvertrag unserer Mandantin mit der Harbour Property GmbH. Bereits in dem Erbbaurechts-

Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>PV</sup>  
Dr. Klaus Schmiemann<sup>PV</sup>  
Dr. Franz-Josef Pauli<sup>P</sup>  
Dr. Rainer Voß<sup>PVM</sup>  
Dr. Michael Oerder<sup>PV</sup>  
Dr. Thomas Lüttgau<sup>PV</sup>  
Thomas Elsner<sup>PB</sup>  
Rainer Schmitz<sup>PV</sup>  
Dr. Alexander Beutling<sup>PVM</sup>  
Dr. Markus Johlen<sup>PV</sup>  
Eberhard Keunecke<sup>PB</sup>  
Dr. Inga Schwertner<sup>PV</sup>  
Dr. Philipp Libert<sup>PF</sup>  
Dr. Christian Giesecke, LL.M.<sup>PK</sup>  
Dr. Felix Pauli<sup>PV</sup>  
Dr. Tanja Parthe<sup>P</sup>  
Martin Hahn<sup>P</sup>  
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.<sup>PK</sup>  
Nick Kockler<sup>PV</sup>  
Béla Gehrken<sup>PV</sup>  
Dr. Gerrit Krupp  
Markus Nettekoven  
Kristina Knauber<sup>V</sup>  
Dr. Meike Kilian  
Eva Strauss  
Janine Mues, LL.M.  
Nima Rast  
Dr. Daniel Wörheide  
Dr. Sabine Warnebler, LL.M.<sup>WN</sup>  
Dr. Elmar Loer, EMBA<sup>A</sup>  
Ines Biesenack, LL.B.  
Dr. Jan D. Sommer  
Dr. Mahdad Mir Djawadi

P Partner i.S.d. PartGG  
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
M Anwalt/Mediator DAA  
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)  
L McGill University (Montreal, Kanada)  
E Master of European Studies  
F Maîtrise en droit (Université Paris X)  
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)  
W Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
N Victoria University (Wellington, Neuseeland)  
A Executive Master of Business Administration

Geegründet von RA Wolfgang Lenz

Lenz und Johlen · Gustav-Heinemann-Ufer 88 · 50968 Köln

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Sitz Köln, AG Essen PR 1775  
Ust.ID.-Nr. DE 122725191

Tel. +49 221 973002-0  
Fax +49 221 973002-22  
[www.lenz-johlen.de](http://www.lenz-johlen.de)

Sparkasse KölnBonn  
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18  
BIC: COLSDE33XXX

Commerzbank AG Köln  
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00  
BIC: COBADEFFXXX

vertrag ist darauf hingewiesen worden, dass die Nutzung des Grundstückes auch einem noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahren mit der Gebietsausweisung „Gewerbegebiet“ und dem etwaigen Abschluss eines städtebaulichen Vertrags unterliegt. Dem Erbbaurechtsvertrag ist das gemeinsame Verständnis zugrunde gelegt worden, das im Zusammenhang mit der Errichtung und der Nutzung des Bauvorhabens Pier One für die gewerblich-industriellen Anlagen des Düsseldorf Wirtschaftshafens, namentlich der gewerblich-industriellen Betriebe auf der Weizenmühlenstraße, Fringsstraße, Hamburger Straße, Bremer Straße, Auf der Lausward, Wesermünderstraße sowie Am Fallhammer keine Einschränkungen oder Nachteile für die betrieblichen Abläufe sowie keine genehmigungsrechtlichen Einschränkungen oder Nachteile eintreten dürfen.

Die städtebauliche Zielsetzung auf Seite 5 der Begründung entspricht den vertraglichen Regelungen und ist daher ausdrücklich zu begrüßen:

*„Wesentliches städtebauliches Ziel ist es, mit der Entwicklung des Gewerbegebiets die Hafennutzung und dessen Bedeutung für den trimodalen Güterumschlag nicht durch neue oder zusätzliche Restriktionen zu beeinträchtigen.“*

## 2.

Hinsichtlich der im Bauleitplanverfahren zu untersuchenden Umweltauswirkungen ist aufgrund der Lage und der örtlichen Verhältnisse davon auszugehen, dass das Plangebiet nicht nur geringfügig durch den **Lärm des Schiffverkehrs** und der **betrieblichen Anlagen**, sondern auch durch **Geruchs-, Staub- und Feinstaubimmissionen** sowie **Erschütterungen** belastet ist. Es bestehen konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die einschlägigen Richtwerte überschritten sind. Ferner ist das Plangebiet durch **Körperschallübertragungen** und durch **tiefrequente Geräusche** der Binnenschifffahrt als belastet anzusehen.

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. In der Umweltprüfung respektive im Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Es wird daher angeregt, gutachterlich zu untersuchen, in welchem Umfang das Plangebiet durch die vorgenannten Immissionen einschließlich Körperschallübertragungen

und tieffrequente Geräusche belastet ist. Abhängig von dem Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen ist zu prüfen, welche baulichen oder technischen Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen erforderlich sind, um gesunde Arbeitsverhältnisse herzustellen und gleichzeitig sicherzustellen, dass für die Binnenschifffahrt und die gewerblich-industriellen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes keine Nachteile und Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

**3.**

Bezüglich des Gewerbelärms hat sich der jeweilige Eigentümer des Erbbaurechtes verpflichtet, den Grundbesitz nur in der Weise zu bebauen und zu nutzen, dass keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm im Einwirkungsbereich gewerblicher oder industrieller Anlagen entstehen.

Es wird bereits jetzt angeregt, diese privatrechtliche Verpflichtung auch öffentlich-rechtlich für künftige Bauanträge und Baugenehmigungen in dem dann von der Bauaufsichtsbehörde anzuwendenden Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.

**4.**

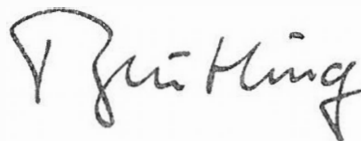
Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Hafenerschließung sind zu untersuchen und ein mindestens befriedigender Verkehrsabfluss vom und zum Wirtschaftshafen sicherzustellen.

**5.**

Wir hoffen, hiermit gedient zu haben.

Zur Beantwortung von Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Beutling', written in a cursive style.

(Dr. Alexander Beutling)  
Rechtsanwalt