

Bericht zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
vom 12.08.2020 - 04.09.2020
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/011
- Kaistraße 1 -

Stadtbezirk 3 - Stadtteil Hafen

A: Bericht über die Durchführung der öffentlichen Aushängung der Planunterlagen

Ort: Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes Brinckmannstraße 5,
40225 Düsseldorf

Zeit: 12.08.2020 - 04.09.2020
montags bis donnerstags von 09.00 Uhr bis 15.00 Uhr
freitags von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden gem. § 3 Abs. 1 i.V. m. dem Planungssicherstellungsgesetz durch einen Planaushang im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf, der Öffentlichkeit vorgestellt und sie konnten im angeführten Zeitraum nach telefonischer Terminabsprache erörtert werden.

Innerhalb des Durchführungszeitraumes gab es keine telefonischen Terminanfragen.

B: Schriftlich vorgebrachte Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurde im Zeitraum vom 12.08.2020 bis 04.09.2020 die folgende schriftliche Äußerung zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

1. Eigentümerin Kaistraße 3

- 1.1 Die Eigentümerin der denkmalgeschützten Liegenschaft Kaistraße 3 legt dar, dass vor Ankauf der genannten Liegenschaft gemäß gültigem Bebauungsplan im benachbarten Bereich der Kaistraße 1 eine 4/5-geschossige Bebauung zulässig gewesen sei. Es wird dargelegt, dass unter anderem aufgrund dieses gültigen Bebauungsplans die Liegenschaft Kaistraße 3 erworben und weiterentwickelt worden sei, was zur Aufwertung des Medienhafens beigetragen habe. Im Bebauungsplan – Vorentwurf Nr. 03/011 werde von den gültigen Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten ganz erheblich abgewichen. Die geplante Bebauung sei deutlich überdimensioniert. Durch diese sehr massiven Abweichungen werden die Rechte der Einwenderin eindeutig verletzt und deren Liegenschaft extrem im Wert gemindert. Vor diesem Hintergrund legt die Einwenderin Widerspruch mit nachfolgender Begründung gegen den Bebauungsplan – Vorentwurf ein.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht die Errichtung eines Hochhauses mit in verschiedene Höhen gestaffelten Türmen vor. Damit setzt der Bebauungsplan das Ergebnis eines Investorenauswahlverfahrens um, der an dieser Stelle städtebaulich einen Hochpunkt vorsieht. In der Abwägung wurde dabei berücksichtigt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan mit einer maximal fünfgeschossigen Bauweise eine niedrigere Bauhöhe als der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 03/011 vorsieht. Gleichfalls wurde jedoch berücksichtigt, 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. Mit der Umsetzung der Planung wird demnach eine höhere städtebauliche Dichte und somit eine flächensparende Bauweise erzielt. Künftig wird infolgedessen ein Freiraum entstehen, der für die Öffentlichkeit sowie die Beschäftigten im Medienhafen zugänglich ist. Mit dieser städtebaulichen Planung werden die Belange der Öffentlichkeit, insbesondere die Schaffung eines für die Allgemeinheit zugänglichen und nutzbaren hochwertigen Stadtraums an der Kaistraße, in die Planung Eingang finden. Da die geplante und begrünte

Freifläche somit auch für die umliegenden Nutzer zugänglich und wahrnehmbar ist, kommt diese auch den Betreibern umliegender Gebäude zugute. Insoweit ist in der Abwägung aus städtebaulicher Sicht keine Abwertung der umliegenden städtebaulichen Situation zu erkennen. Die Stadt Düsseldorf sieht durch die Schaffung eines öffentlichen zugänglichen neuen Stadtraums im Gegenteil eine deutliche Aufwertung des Umfelds. Da der Platz überdies den Übergang zum Platz vor dem Kaispeicher gestaltet und mit diesem barrierefrei verbunden wird, wird gerade für die Immobilie der Einwenderin eine hochwertige Situation im unmittelbaren Umfeld geschaffen. Dabei wird in der Abwägung berücksichtigt, dass die Eingangsfassade der Immobilie der Einwenderin infolge der gegenüber dem bestehenden Baurecht deutlich verkleinerten Baugrenzen besser sichtbar und wahrnehmbar sein wird, als es bei Vollzug des derzeitigen Baurechts der Fall wäre. Durch die räumlich gestaffelte Gebäudeanordnung des geplanten Hochhauses in Ost-West-Ausrichtung und aufgrund des kleinen Fußabdrucks des Gebäudekörpers wird der benachbarte Kaispeicher im Stadtbild angemessen berücksichtigt und Blickachsen auf den Kaispeicher von Westen aus ermöglicht. Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird diese städtebauliche Situation dauerhaft gesichert. Eine ausreichende Besonnung sowie gesunde Arbeitsverhältnisse können gleichfalls gewährleistet werden. Insoweit wird der Belang der Gestaltung eines öffentlich wahrnehmbaren, zugänglichen und nutzbaren Freiraums in der Abwägung hoch gewichtet. Eine negative Beeinträchtigung der umliegenden Immobilien wird infolge der Planung, die auch für das Umfeld einen neuen Freiraum schafft, nicht gesehen. Der städtebauliche Entwurf sowie die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs tragen insoweit zur Aufwertung des Medienhafens insgesamt bei. Damit wird der städtebauliche Mehrwert durch Errichtung eines innovativen und charakteristischen neuen Hochpunktes im Medienhafen als Abschluss der Hochpunktreihe entlang der Franziusstraße höher gewichtet als die Aufrechterhaltung des derzeit geltenden Planungsrechts. Auch durch die repräsentative und „schlanke“ Architektur wird die Umgebung aufgewertet und ein Mehrwert für das städtebauliche Gesamtgefüge des dicht bebauten Medienhafens sowie neue öffentliche Wegeverbindungen und Freiflächen geschaffen. Überdies räumt die Landeshauptstadt Düsseldorf dem Belang einer verdichteten und damit flächensparenden Bauweise im Düsseldorfer Medienhafen ein hohes Gewicht ein. Die vorgebrachten Bedenken werden insoweit nicht geteilt.

- 1.2 Durch die teilweise vervierfachte Geschosshöhe des geplanten Hochhauses an der Kaistraße 1 und der damit verbundenen Schattenwürfe werde die Belichtung des vorhandenen Gebäudes erheblich beeinträchtigt. Die auf den einzusehenden Plänen dargestellten Verschattungen seien nicht korrekt wiedergegeben. Dies werde durch ein entsprechendes Gutachten zu bestätigen sein. Bedingt durch den Denkmalschutz und der damit festgelegten Belichtungsöffnungen im Gebäude der Einwenderin sei absehbar, dass durch die Errichtung des geplanten Hochhauses die benötigte Tageslichtmenge für den Betrieb des Gebäudes nicht mehr erreicht würde. Dieser Umstand werde dazu führen, dass Mieter ausziehen oder eine Mietminderung durchsetzen werden. Dies bedeute eine eklatante Wertminderung der Liegenschaft der Einwenderin.

Antwort:

Zur Bewertung der Verschattung und Belichtung der Immobilie des Einwenders 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 und damit gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert. 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. Der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet durch die Errichtung eines neuen Hochpunktes im Medienhafen und der Schaffung weiterer Büroarbeitsplätze in zentraler Lage in Düsseldorf wird Vorrang eingeräumt und der Belang der geringfügigen Verschlechterung der Besonnungssituation der Umgebungsbebauung in der Abwägung der Belange untereinander geringer gewichtet. Ein Anspruch auf

Beibehaltung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation im dicht bebauten Medienhafen besteht hingegen nicht. Die Bedenken werden insoweit nicht geteilt.

- 1.3 Durch die geplante Nutzung und der Überdimensionierung der Flächen werde ein Verkehrsaufkommen entstehen, welches durch die jetzige Straßenführung nicht zu bewältigen sei. Trotz der ÖPNV-Anbindungen werde der KFZ-Verkehr signifikant zunehmen. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten werde dies bestätigen. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt sei der Verkehrsabfluss vom Zollhof in Richtung Hammerstraße ein ausgesprochenes Verkehrschaos. Bedingt durch die enge Fahrbahn, verbunden mit dem jetzigen hohen Verkehrsaufkommen einschließlich Ladeverkehr komme es zu sehr langen Wartezeiten, welche durch lautes Hupen diverser Fahrzeuge zu chaotischen Verhältnissen führe. Diese Situation beeinträchtige nicht nur die Verkehrsteilnehmer, sondern auch die Menschen an ihren Arbeitsplätzen.

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung der zusätzlichen Verkehrsmengen durch das Bauvorhaben Kaistraße 1 erstellt. Diese Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Verkehrsmengen durch das bestehende Verkehrsnetz weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden können. Eine erhebliche Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen kann somit ausgeschlossen werden.

- 1.4 Bedingt durch die erhebliche Vergrößerung des Baukörpers inklusive entsprechender Tiefgeschosse werden die Bauzeiten für Tiefbau und Hochbau erheblich verlängert. Aufgrund der bereits beschriebenen Verkehrssituation sei hier eine sehr signifikante Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebes der Einwanderin zu erwarten. Längerfristig erhöhte Schallimmissionen und verdreckte Zuwegungen werden ebenfalls zu erwarten sein.

Antwort:

Die Bauphase und damit verbundene Beeinträchtigungen der Umgebung und ihrer Nutzungen gehören nicht zum Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Beeinträchtigungen sind für einen befristeten Zeitraum hinzunehmen.