

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 03/019

- Östlich Kesselstraße -

Stadtbezirk 3

Stadtteil Hafen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB haben Bürgerinnen und Bürger Fragen zur Erschließung und zur Stellplatzsituation (vor allem aufgrund des Wegfalls der oberirdischen Stellplätze im Bereich der Speditionstraße), zur öffentlichen Zugänglichkeit des Innenbereiches zwischen den beiden Baukörpern, zum Verhältnis Bebauungsplan und Baugenehmigung sowie zum zeitlichen Ablauf des Verfahrens gestellt; das städtebauliche Konzept des Projektes wurde begrüßt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden insbesondere Stellungnahmen zu folgenden Themenbereiche vorgebracht:

- Anforderungen zum Hochwasserschutz,
- Verkehrslärm: Untersuchung der Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms auf das Vorhaben mit geschossweiser Betrachtung und Festlegung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der Planungen im Umfeld,
- Gewerbelärm: Auswertung Lärmkataster Hafen,
- Gerüche: Gutachterliche Stellungnahme zur Geruchssituation,
- Altablagerungen und Altstandorte,
- extensive Begrünung von Flachdächern, flach geneigten Dächern sowie Begrünung von nicht bebauten Teilflächen und Tiefgaragendecken,
- Untersuchung des Windkomforts und der Windgefahren,
- Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen,
- Verkehrsgutachten,
- Gebäudehöhen und Flugsicherung.

Die Stellungnahmen wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die erforderlichen Gutachten wurden im Planverfahren erstellt und die jeweiligen Ergebnisse in die Planung integriert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 27.02.2017 bis 28.03.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Stellung zur Planung genommen. Die eingereichten Stellungnahmen betrafen verschiedene Themenbereiche:

Verkehr- und Gewerbelärm, Gerüche und Klima, Baudenkmäler in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, Beseitigung Niederschlagswasser, Bepflanzung, Luftverkehr. Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung verweist auf die Bedeutung des Hafenbeckens B als Schutz- und Sicherheitshafen und als Liegeplatz für Fahrgastkabinenschiffe sowie auf Lärmemissionen durch die Schifffahrt. Die Belange konnten berücksichtigt werden.

Die Deutsche Telekom GmbH weist darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone vorzusehen sind. Die Deutsche Bahn AG weist auf durch den Bahnbetrieb hervorgerufene Immissionen hin. Auch diese Anregungen und Hinweise konnten berücksichtigt werden.

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) enthielt verschiedene Aspekte. Sie verweist auf die Erforderlichkeit eines aktuellen Verkehrsgutachtens, auf Klarstellungen im Begründungstext sowie auf Konkretisierungen der Planungsziele hinsichtlich der bestehenden Hafenunternehmen, auf die Prüfung der Festsetzung eines Sondergebietes und auf eine Prüfung, ob öffentliche Aufenthaltsräume dem Störfallrecht unterliegen. Die Anregungen und Hinweise wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Widersprüche zwischen städtebaulicher Begründung und Umweltbericht wurden aufgelöst. Darüber hinaus wurde der Umweltbericht hinsichtlich der Rechtsgrundlage Störfallrecht angepasst.

Der Forderung der IHK nach einem integrierten Verkehrskonzept für den Wirtschafts- und Medienhafen wurde nicht gefolgt, da die aktuelle Verkehrsuntersuchung bereits entsprechend belastbare Aussagen enthält.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern gingen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.10.2017 bis 24.11.2017 nicht ein. Im Rahmen der Offenlage gingen durch Ämter der Stadt Düsseldorf, Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange Anregungen zu den folgenden Themen ein:

- zur Art und Weise der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Verkehrslärm,
- Hinweis auf Änderungen durch das Hochwasserschutzgesetz II,
- Rechtliche Bedenken zur Abgrenzung zwischen Bürogebäude, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude,

- Hinweis auf fehlende Regelungen zu Abstandsflächen für Dachaufbauten,
- Hinweis zum entwässerungstechnischen Anschluss der beplanten Flächen,
- Hinweis, dass die Bezirksregierung im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist,
- Hinweis auf eine verbesserte Anbindung des Plangebietes durch Straßenbahn und Bus,
- Hinweis, dass die im Lärmkataster aufgeführten Werte nicht prüfbar seien durch den Einwender,
- Hinweise auf die Berücksichtigung von Entwicklungsmöglichkeiten für Hafenbetriebe, insbesondere bezogen auf Lärm- und Geruchsimmissionen, verkehrliche Aspekte und Störfallthematik.

Anregungen des Umweltamtes zu textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Verkehrslärm wurden nicht übernommen, da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bereits in der vorliegenden Form hinreichend konkret und eindeutig waren. Anpassungen aufgrund des Hochwasserschutzgesetzes II erfolgten nicht, da sich keine unmittelbaren Änderungsnotwendigkeiten für das Planverfahren ergaben.

Die rechtlichen Bedenken zur Abgrenzung Büro- sowie Geschäfts- und Verwaltungsgebäude wurden mit einem Verweis auf ein Urteil des BVerwG vom 22.05.1987 (Aktenzeichen 4 C 77.84) ausgeräumt. Da zum damaligen Zeitpunkt das Vorhaben noch innerhalb des angemessenen Abstandes zu einem Störfall-Betriebs-Bereich gemäß der SEVESO-III-Richtlinie (2012/18/EU) lag, erfolgten darüber hinaus Einschränkungen für öffentliche Nutzungen.

Die Regelungen zu Abstandsflächen wurden durch eine weitergehende Erläuterung in der Begründung zum Bebauungsplan klargestellt.

Die Belange des Stadtentwässerungsbetriebes zum entwässerungstechnischen Anschluss der beplanten Flächen sind im Bebauungsplan ausreichend gewürdigt.

Die Beteiligungspflicht der Bezirksregierung ist über einen Hinweis im Bebauungsplan geregelt.

Die verbesserte Anbindung des Plangebietes durch Straßenbahn und Bus wurde zur Kenntnis genommen.

Zum Emissionskataster Lärm erfolgen klarstellende Aussagen, dass eine Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten ist.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Hafenbetriebe werden durch die Neuplanung nicht eingeschränkt, da bereits heute in der Gemengelage mit Hamm Überschreitungen vorliegen, sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nur in Teilbereichen zur Nachtzeit ergeben und der Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, das nicht zu einer Erhöhung der Vorbelastung beiträgt. Maßgebliche Überschreitungen der Geruchsimmissi-

onswerte treten nicht auf, auf die geringfügigen Überschreitungen wird durch einen Hinweis auf Immissionsvorbelastungen reagiert.

Des Weiteren wurden redaktionelle Anmerkungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage in die Begründung übernommen.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen beim Umgang mit dem Störfallthema – zwischen der Stadt Düsseldorf und einem Betrieb wurde eine Vereinbarung getroffen, dass künftig auf den Umschlag mit hochgiftigen Stoffen verzichtet wird – wurde der Plan nochmals geändert. Der Katalog der ausnahmsweisen Zulässigkeit wurde um weitere Nutzungen wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes ergänzt. Nach diesen Änderungen wurde eine erneute Offenlage durchgeführt.

Eine Stellungnahme einer Bürgerin ging im Rahmen der erneuten Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.04.2018 bis 03.05.2018 ein. Sie bemängelt die fehlende Fassadenbegrünung. Aufgrund der geplanten Fassadengestaltung wäre eine Fassadenbegrünung aus architektonisch/gestalterischer Sicht nicht sinnvoll. Stattdessen trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Dachbegrünung sowie zur Begrünung der Tiefgaragendecke.

Im Rahmen der erneuten Offenlage gingen des Weiteren durch Ämter der Stadt Düsseldorf, Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange Anregungen zu den folgenden Themen ein:

- Hinweise auf Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes,
- Hinweis auf Unzulässigkeit von Einfriedungen für das Außengelände der Kita,
- Hinweise auf Nichtzulässigkeit von Unterbauungen von öffentlichen Verkehrsflächen,
- Hinweis zum entwässerungstechnischen Anschluss der beplanten Flächen,
- Hinweise zur Änderung der FLL-Richtlinie für Dachbegrünungen,
- Hinweis, dass die Bezirksregierung im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist,
- Hinweis auf die ausstehende Anpassung der Betriebsgenehmigung eines Störfallbetriebs,
- Hinweis auf nicht ausreichende Konfliktbewältigung Gewerbelärm im Nachtzeitraum für Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Hinweise auf die Notwendigkeit von Regelungen, die vorhandene Hafentriebe langfristig vor Anforderungen schützen und deren Entwicklungsperspektiven berücksichtigen,
- Hinweis auf Richtwertüberschreitungen und Schutzansprüche gewerblicher Nutzungen vor Gewerbelärm im Nachtzeitraum,
- Hinweise auf Eintrag einer Immissionsduldungsdienstbarkeit,

- Hinweise zu Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag im Baugenehmigungsverfahren,
- Hinweis, dass die im Lärmkataster aufgeführten Werte nicht prüfbar seien durch den Einwender,
- Hinweise auf die Funktion des Hafenbeckens B als Schutzhafen,
- Hinweise auf Lärmemissionen der Schifffahrt,
- Hinweis auf die Erweiterung des Kataloges der zulässigen Nutzungen und damit möglicherweise verbundene Einschränkungen für die Hafenerbetriebe,
- Hinweis auf Überschreitung des Immissionswertes der GIRL,
- Hinweis, dass keine neueren Fachgutachten eingeholt wurden.

Den Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes wird über die Ergänzung eines Hinweises im Umweltbericht Genüge getan.

Die erforderliche Einfriedung der Kita kann im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Hinsichtlich der Unterbaubarkeit von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt eine Klarstellung im Bebauungsplan. Die Hinweise auf die geänderte FLL-Richtlinie wurden in die Bebauungsplanunterlagen übernommen. Die Beteiligungspflicht der Bezirksregierung im Genehmigungsverfahren ist über einen Hinweis zum Hubschrauberlandeplatz im Bebauungsplan geregelt.

Hinsichtlich der erforderlichen Anpassung der Betriebsgenehmigung des Störfallbetriebs enthält der Bebauungsplan bereits eindeutige Regelungen.

Der Immissionskonflikt in Bezug auf die Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist im Bebauungsplan gelöst, da diese Betriebe nur ausnahmsweise zulässig sind. Im Rahmen der „Abschichtung“ wird auf weitere Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der Baugenehmigung verwiesen. Die Entwicklungsfähigkeit der Hafenerbetriebe ist durch die bisherigen Ausführungen des Bebauungsplans in ausreichendem Maß sichergestellt.

Die Festsetzung eines baulichen Schallschutzes gegen Gewerbelärmimmissionen im Nachtzeitraum ist nicht erforderlich, da nur eine geringfügige Überschreitung in Teilbereichen auftritt. Alle anderen Bereiche sind baulich abgeschirmt und weisen keine Überschreitungen auf. Die Eintragung von Immissionsduldungspflichten sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan bereits ausreichende Festsetzungen von baulichen Vorkehrungen bei durch Verkehrslärm vorbelasteten Fassaden enthält. Hinsichtlich der Vorkehrungen gegen Vogelschlag wird auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Zum Emissionskataster Lärm erfolgen klarstellende Aussagen, dass eine Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten ist.

Eine vorhabenbedingte Einschränkung der Funktion als Schutzhafen ist nicht gegeben.

Die Lärmemissionen der Schifffahrt sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Erweiterung des Nutzungskataloges folgt dem städtebaulichen Ziel, den Medienhafen zu beleben. Eine Prüfung der Immissionssituation für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und möglicher Vorkehrungen zum Immissionsschutz erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigung.

Die Überschreitungen der Immissionswerte Geruch gemäß GIRL sind nur geringfügig, eine erhebliche Belästigung durch Gerüche innerhalb des Plangebietes liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele wird die Überschreitung als verträglich eingestuft.

Erneute Gutachten waren nicht erforderlich, da die vorliegenden eine hohe Aktualität aufweisen, die Immissionssituation ist damit ausreichend gutachterlich bewertet.

Nach Abwägung der vorgetragenen Sachargumente kamen für die Stadt Düsseldorf keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 11.10.2018

61/12-3-03/019

Düsseldorf, 26.11.2018

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

