

Begründung
Städtebauliche Entwicklung Halbinsel Kesselstraße
- Stadtbezirk 3 - Stadtteil Hafen -

Teil A - Städtebauliche Aspekte	3
1 Planungsanlass	3
2 Örtliche Verhältnisse.....	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	3
2.2 Umgebung	3
2.3 Verkehr und Erschließung.....	4
2.4 Infrastruktur	4
2.5 Grünstrukturen	4
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	5
3.1 Regionalplan.....	5
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3.3 Landschaftsplan	5
3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB.....	5
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	5
4.1 Raumwerk D	5
4.2 Rahmenplan Einzelhandel.....	7
4.3 Hochhausrahmenplan	7
4.4 Gewerbe- und Industriekernzonen	8
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren	8
5.2 Städtebauliches Konzept	8
5.3 Anpassung des Planungsrechts.....	10

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Die weitgehend brachliegende Halbinsel Kesselstraße stellt eine der bedeutendsten städtebaulichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Düsseldorf dar. Die Flächen befinden sich im städtischen Eigentum. Durch die Lage in direkter Nachbarschaft zum Medienhafen bietet die Halbinsel zum einen Erweiterungsmöglichkeiten für diesen attraktiven Standort am Wasser und eröffnet zum anderen die Chance, den Abschluss zum westlich anschließenden Wirtschaftshafen zu definieren.

Das Planverfahren dient der Entwicklung eines belebten urbanen Hafenquartiers im Bereich der Halbinsel Kesselstraße. Wohnnutzungen sind in diesem Zusammenhang explizit nicht vorgesehen, um ein Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen an den Wirtschaftshafen auszuschließen.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 7.4 ha große, topographisch weitgehend ebene Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Düsseldorfer Hafens. Es wird im Westen/Nordwesten durch das Hafenbecken B und im Osten durch das Hafenbecken A begrenzt. Südlich verläuft die Holzstraße. Im Südosten grenzen die organisch geformten Gebäude einer Firmenzentrale an, ein sechsgeschossiges Bürogebäude und ein sechzehngeschossiges Hochhaus. Nordöstlich der Halbinsel Kesselstraße vorgelagert ist ein Pier geplant, der über Brückenbauwerke eine Verbindung zwischen den Halbinseln Speditionstraße und Weizenmühlenstraße schafft. Für die aufstehenden Gebäude sind Büronutzungen und im Erdgeschoss gastronomische Nutzungen vorgesehen. Der Bebauungsplan ist seit dem 26.09.2020 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet liegt bis auf die baulichen Anlagen des Ruderclubs Germania Düsseldorf 1904 e.V. brach. Die „neue“ Kesselstraße ist als Baustraße bereits teilweise hergestellt. Zur Erschließung des Ruderclubs verläuft entlang des Hafenbeckens B die Uferstraße.

2.2 Umgebung

Im östlich gelegenen Medienhafen befinden sich insbesondere Büronutzungen der Medienbranche sowie der Informations- und Kommunikationstechnologie, ergänzt durch zahlreiche gastronomische Angebote, Hotelnutzungen sowie diverse

Freizeitnutzungen, wie beispielsweise Kino und Yachthafen. Die Architektur stellt sich sehr vielfältig dar und ist durch eine hohe, urbane Verdichtung gekennzeichnet. Im Bereich der Speditionstraße sind zudem auch Wohnnutzungen vorhanden.

Im westlich angrenzenden Wirtschaftshafen sind gewerbliche Nutzungen verschiedenster Größe, wie der Düsseldorfer Containerhafen, diverse Logistikbetriebe und Lager angesiedelt. Auf der benachbarten Halbinsel Weizenmühlenstraße befinden sich zwei Mühlenbetriebe (Futter- und Lebensmittelmühlen) sowie ein Betrieb zum Umschlag von Kraftfahrzeugen. Einige Betriebe arbeiten im Dreischichtbetrieb tags und nachts. Darüber hinaus sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in der umgenutzten Plange Mühle angesiedelt.

2.3 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Holzstraße und die Kesselstraße erschlossen. Nördlich, parallel zur Holzstraße verläuft die Straßenbahn, die im Kreuzungsbereich Holzstraße/Kesselstraße als Wendeschleife endet. Hier befindet sich der Straßenbahnhaltepunkt Medienhafen/Kesselstraße. Eine fußläufige Anbindung ist entlang der Holzstraße gegeben. Darüber hinaus befindet sich südwestlich des Plangebietes der S-Bahn Haltepunkt Hamm.

2.4 Infrastruktur

Die nächstgelegenen Infrastruktureinrichtungen wie Kitas und Schulen befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen Unterbilk und Hamm.

2.5 Grünstrukturen

Auf dem vormals industriell genutzten Areal der Halbinsel Kesselstraße sind nur wenige Grünstrukturen vorzufinden. Während das westliche Ufer durchgängig versiegelt ist, gibt es im zentralen Bereich der Halbinsel einen Streifen mit Ruderalgewächsen, der westlich von Trivago beginnt und vor dem Bereich des Ruderclubs endet. Diese Fläche weist keine schutzwürdigen Grünstrukturen auf.

An der Spitze der Halbinsel und entlang des Hafenbeckens A befinden sich eine markante Reihung alten Baumbestands und eine stärkere Eingrünung. Als eines der letzten Relikte im gesamten Hafen ist diese Ufervegetation als erhaltenswert einzustufen.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt für die Halbinsel Kesselstraße Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Hafenkopf des Hafenbeckens B ist als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) mit der Zweckbindung Standort des kombinierten Güterverkehrs dargestellt. Die Hafenbecken A und B sind als Oberflächengewässer dargestellt und mit der Signatur Überschwemmungsbereiche überlagert. Die südlich verlaufende Holzstraße ist als Bestandteil der Verbindung zwischen der Völklinger Straße (B 1) und dem Hafen als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße festgelegt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 ist die Halbinsel Kesselstraße inklusive der Flächen am Hafenkopf – wie auch der gesamte Wirtschaftshafen – als Sondergebiet Hafen dargestellt. Die Holzstraße ist als Straße für den überörtlichen Verkehr ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll daher verfahrensbegleitend geändert werden.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für die Halbinsel Kesselstraße keine Aussagen.

3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB

Die Halbinsel Kesselstraße liegt im einfachen Bebauungsplan Nr. 5275/12, der als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Hafengebiet festsetzt.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Raumwerk D

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 15.12.2022 das „Raumwerk D“ als gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es ist demnach bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Mit dem Raumwerk D verpflichtet sich die Düsseldorfer Stadtentwicklung den sieben gleichrangigen Grundwerten. Abgeleitet aus der Neuen Leipzig Charta bilden diese Grundwerte den inhaltlichen Rahmen für die Ziele und Entwicklungsansätze einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Grundwerte spiegeln die Haltung und das

Selbstverständnis der zukünftigen Düsseldorfer Stadtentwicklung wider und sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Die städtebauliche Entwicklung der Halbinsel Kesselstraße stellt den Abschluss des Medienhafens dar und definiert den Übergang zwischen Medienhafen und Wirtschaftshafen. Die Entwicklungsstrategie zählt insbesondere in den zweiten Grundwert – „Düsseldorfs Schatz ist die stadträumliche Vielfalt“, den vierten Grundwert – „Düsseldorf kultiviert seine grünen Qualitäten und schützt mit aller Kraft Umwelt und Klima“ und in den fünften Grundsatz – „Düsseldorf gibt Produktion, Innovation und kultureller Kreativität auf neue Weise Raum“ - ein.

Die Leitstrukturen der räumlichen Entwicklung Düsseldorfs sind durch das Raumgerüst des Raumwerk D formuliert. Es definiert unter anderem große Netzstrukturen und verdeutlicht die großen räumlichen Zusammenhänge der Stadt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsteilraums „Innere Stadt“, mit ihren dicht bebauten, attraktiven Quartieren. In diesem Siedlungsteilraum geht es primär um das Bewahren und Stärken der Qualitäten des Bestands und die konsequente Nutzung der Innenentwicklungspotenziale.

Laut Strukturplan „Gerechtes und kompaktes Düsseldorf“ liegt das Plangebiet im Bereich des Tangentialraums Stadtring. Dem Bereich Halbinsel Kesselstraße kommt dabei im Zusammenhang mit dem S-Bahn Haltepunkt Hamm die Aufgabe einer besonderen Adressbildung als Tor und Brückenschlag zum Medienhafen zu.

Laut Strukturplan „Grünes, gesundes und klimafreundliches Düsseldorf“ liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem die dichte Stadt bioklimatisch umzubauen ist. Über verschiedene Maßnahmen, wie zum Beispiel Fassaden- und intensive Dachbegrünung sind Hitzebelastungen abzumildern. Durch die Neubebauung darf kein zusätzlicher Hitzestress für die Umgebung ausgelöst werden, in dem Barrieren abgebaut und neue Grünräume erschlossen werden. Außerdem soll in dem Bereich, in dem das Plangebiet sich befindet, eine wassersensible Stadtentwicklung gestärkt werden. Um dies zu erreichen, ist unter anderem bei städtebauliche Neubauvorhaben das Schwammstadtprinzip zu berücksichtigen und das Gestaltungspotenzial des Wassers (öffentliche Flächen aufwerten, Aufenthaltsqualität steigern, kühlende Effekte für das Bioklima) zu nutzen.

Laut Strukturplan „Produktives und kreatives Düsseldorf“ handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Schwerpunktraum der Kreativwirtschaft und Start-up Szene. Eine wichtige Bedingung für funktionierende Standorte der Kreativwirtschaft und Start-up-Quartiere ist ein lebendiges und authentisches urbanes Umfeld. Die heute ausgeprägten Räume der kreativen Produktivität sollen in ihrer sozialen, kulturellen

und stadträumlichen Vielfalt gepflegt werden. Darüber hinaus wird die Halbinsel Kesselstraße als Teil des gewerblichen Reallabors Hafen dargestellt. Hier soll Stadt und Hafen im Einklang entwickelt werden. Der Medienhafen soll auf der Halbinsel Kesselstraße städtebaulich abgeschlossen und der Wirtschaftshafen gesichert werden.

Der Medienhafen ist als Raum der Perspektivliste für mögliche zukünftige Schlüsselräume aufgeführt. Hierbei handelt es sich um Bereiche der Stadt, die bereits heute eine besondere städtebauliche Bedeutung für Düsseldorf einnehmen. Sie werden kontinuierlich beobachtet, um resiliente Entwicklungen frühzeitig vorzudenken und gemeinsam Chancen ergreifen zu können. Die Aufnahme in die Perspektivliste bedeutet dabei eine Würdigung der Räume in ihrer Bedeutung und Funktion für die Stadt, ohne sie in Frage zu stellen.

Der Medienhafen hat eine hohe Bedeutung für das Zentrum der Stadt. Eine stärkere Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen ist notwendig, um ihn dauerhaft zu einem wichtigen Hotspot zu machen.

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Die Halbinsel Kesselstraße liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Damit ist die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich der Stufe C („großes Stadtteilzentrum“) befindet sich im Stadtteil Unterbilk. Des Weiteren befindet sich ein Nahversorgungszentrum im Stadtteil Hamm.

4.3 Hochhausrahmenplan

Der Hochhausrahmenplan wurde am 10.03.2022 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Der Hochhausrahmenplan definiert Entwicklungspotenziale unter anderem für das Plangebiet. Die Halbinsel Kesselstraße liegt innerhalb des durch Hochhäuser vorgeprägten Bereichs „Hafen / Regierungsviertel“. Damit ist grundsätzlich die

Entwicklung von Hochhäusern in diesem Bereich denkbar. Für eine transparente und qualitätsorientierte Steuerung sind neue Vorhaben frühzeitig in den Hochhausbeirat einzubringen (hochbauliche Qualifizierung).

Neben den bestätigten Standortvoraussetzungen muss jedes neue Hochhaus mit dem Quartier korrespondieren und einen Stadtbaustein ergänzen, der das Plangebiet oder den Kontext qualitativ aufwertet. Dieser Mehrwert für die Nachbarschaft bzw. die Stadtgesellschaft ist individuell für jedes Vorhaben auszuhandeln (social & sustainable return) und im Prozess der Bauleitplanung sowie den verbundenen Städtebaulichen Verträgen abzusichern.

4.4 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplans Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde am 13.12.2018 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB (Baugesetzbuch), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das vorliegende Plangebiet liegt nicht im Bereich einer definierten Gewerbe- oder Industriezone. Der westlich angrenzende Wirtschaftshafen ist in der Kategorie A – Gewerbliche Infrastruktureinrichtungen dargestellt. In der Flächenstrategie wird als Zielvorgabe angeführt, das Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen zu vermeiden. Da auf der Halbinsel Kesselstraße ein Gewerbegebiet geplant ist, sind keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegeben.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren

In 2018/2019 wurde ein zweiphasiger städtebaulicher Wettbewerb für die Halbinsel Kesselstraße durchgeführt. Als Sieger ging das Architekturbüro DFZ Architekten, Hamburg, mit Loidl Landschaftsarchitekten, Berlin, aus dem Wettbewerb hervor.

5.2 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Entwicklung der Halbinsel Kesselstraße bildet den vorläufigen Abschluss der Medienhafenentwicklung. Damit verbunden ist auch die Schaffung eines städtebaulichen Übergangs vom Medienhafen zum Wirtschaftshafen, indem baulich und nutzungstechnisch auf die immissionsschutzrechtlichen Belange reagiert

wird. Der Ausschluss von heranrückenden schutzwürdigen Nutzungen und das Vermeiden von Immissionsorten ist in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Entwicklung eines nachhaltigen und zukunftsorientierten Hafenuartiers auf der Halbinsel Kesselstraße. Diese Nachhaltigkeit und Zukunftsorientiertheit soll sowohl durch ein vielfältiges Nutzungskonzept, bestehend aus Büro- und Dienstleistungen, Gewerbe, hafenauffine Nutzungen, Kunst/Kultur, Freizeit und Gastronomie als auch durch eine ökologische Ausrichtung erreicht werden. Neben dem Thema der nachhaltigen Energiewirtschaft durch Steigerung des Anteils regenerativer Energien (z.B. Wind und Sonne) oder des Ausnutzungsgrades (Fernwärme) sind auch Fragen zur Verbesserung des Stadtklimas/Mikroklimas durch ein innovatives Begrünungskonzept zu beantworten und substantielle Beiträge zur Verkehrswende durch die Erarbeitung von innovativen Mobilitätskonzepten zu erbringen. Darüber hinaus gilt es gerade im Hafen zukünftigen Starkregenereignissen und hiermit auch potenziell einhergehenden Hochwasserereignissen mit einem konzeptionellen Wassermanagement zu begegnen. Von daher soll durch die Entwicklung u.a. für Hochwasserereignisse Retentionsraum geschaffen und die Wasseraufnahmekapazitäten des Untergrundes und der begrünten Dachflächen bei Starkregen gestärkt werden (Prinzip Schwammstadt).

Die städtebauliche Grundstruktur besteht aus fünf Stadtbausteinen, die sich jeweils durch eine Kombination von Hochpunkten, Riegel und Flachbauten auszeichnen und einen markanten Abschluss als Stadtkante des Medienhafens zum Industriebereich bilden. Trotzdem bietet diese Stadtkante ausreichend Möglichkeiten der Durchlässigkeit, um die Nähe des Hafenbeckens B zu erfahren. Die beiden End- bzw. Anfangsbausteine zeichnen sich durch besondere Hochpunkte aus, die den Anfang bzw. den Schlusspunkt des Quartiers markieren. An der Holzstraße wird ein gut erkennbarer Stadteingang formuliert. Im Bereich der Spitze der Halbinsel wird durch eine Änderung der Orthogonalität des Baukörpers die freiräumliche Geste unterstrichen. Die robuste Grundstruktur lässt eine hohe Flexibilität und Prozessoffenheit (Realteilung und Phasierung) zu.

Die großzügige Grünfläche um das Hafenbecken A in Verbindung mit dem „Platz am Wasser“ am Kopf des Hafenbeckens ist vielfältig nutzbar, berücksichtigt das baumbestandene Ufer und schafft den Übergang zur Promenade auf der Halbinsel Speditionstraße. Darüber hinaus hält die Freifläche Blickbeziehungen zur Plange Mühle, zum Pier und zur Halbinsel Speditionstraße offen. Der Blick auf die Plange Mühle wird explizit über eine großzügige Freitreppe inszeniert.

Die Haupteinfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Kesselstraße, von der auch die Tiefgaragen unter den Baufeldern erreichbar sind. Die vorhandene Straßenbahntrasse/-haltestelle wird mit einem Mobilitätshub im Bereich der Straßenbahnwendeschleife verknüpft. Die Uferstraße wird als Promenade mit möglichen öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen in der Erdgeschosszone entwickelt. Über die Uferstraße wird auch das Pier erschlossen.

Der Hochwasserschutz wird durch einen hochwassersicheren Ausbau der Haupteinfahrt und durch Aufschüttung der Bauflächen sichergestellt.

Für den bestehenden Ruderclub Germania muss im Zuge des weiteren Planverfahrens ein Ersatzstandort gefunden werden.

5.3 Anpassung des Planungsrechts

Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist die Änderung/Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich.