

**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 mit nachfolgender Begründung Widerspruch 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 mehrstufigen qualitätssichernden Investorenwettbewerbes um, der an dieser Stelle städtebaulich einen Hochpunkt vorsieht. Die Baumassen des Hochhauses sind dabei so vorgeschlagen, dass über eine versetzte Anordnung der Volumina sowohl eine Gliederung des Gebäudes erreicht, als auch ein Mehrwert im öffentlichen Raum angestrebt wird. Die entstehenden Freiräume unterstützen dabei auch die Sichtbarkeit des benachbarten Denkmals in der Einfahrtsituation zum Zollhof. Mit diesem Entwurf werden die städtebaulichen Belange zur weiteren Aufwertung des Medienhafens in Form von innovativer und charakteristischer Architektur höher gewichtet als die Aufrechterhaltung des derzeit geltenden Planungsrechts. Die vorgebrachten Bedenken werden insoweit nicht geteilt.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

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 der Umgebung durch das geplante Hochhaus wird im weiteren Bebauungsplanverfahren eine lichttechnische Untersuchung erstellt, in der die Verschattung der umliegenden Gebäude durch das geplante Vorhaben untersucht sowie die Tageslichtmenge ermittelt wird. Diese wird zur Offenlage des Bebauungsplanes der Öffentlichkeit zur Einsicht vorgelegt.

**Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.**

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 Hammer Straße 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 beeinträchte 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 zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsmengen durch das bestehende Verkehrsnetz weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden können. Eine erhebliche Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen kann somit ausgeschlossen werden.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

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.

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**