

Erläuterung der Planung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02-008 - Wohnhochhaus Mercedesstraße - Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB Stadtbezirk 2 Stadtteil Düsseldorf

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück südwestlich der Mercedesstraße, am Kreuzungsbereich zur Münsterstraße. Es ist bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 5579/061 aus dem Jahr 2010 planungsrechtlich bestimmt. Demnach soll hier eines der drei den nördlichen Stadteingang kennzeichnenden Hochhäuser entstehen. Der aktuelle Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich zwei Kerngebiete (§ 7 BauNVO) fest, für eine bis zu fünfgeschossige Bebauung im nordwestlichen Teil sowie für ein Hochhaus mit einer Höhe von 120 m über Grund im südöstlichen Teil. Es sind bisher im Wesentlichen Büro- und Hotelnutzungen und in untergeordneter Größenordnung Gastronomie und Einzelhandel vorgesehen. Im Hochhausgebäude sollte auch ein Anteil Wohnungen zulässig sein.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet soll hier, statt der bisher vorgesehenen kerngebietstypischen gewerblichen Nutzung, Flächenpotential für Wohnnutzung bereitgestellt werden. Der Hochhaus-Bereich des Plangebiets soll daher zukünftig fast vollständig für Wohnungen und ergänzende Nutzungen geplant werden.

Das bisherige städtebauliche und architektonische Grundkonzept soll beibehalten werden. Dieses wurde aus dem Gewinnerentwurf des Architekturbüros Sauerbruch Hutton als Ergebnis des Gutachterverfahrens in Form einer Mehrfachbeauftragung entwickelt, in dem das architektonisch anspruchsvolle Konzept mit ausgeprägtem Wiedererkennungswert als entscheidendes Kriterium hervorgehoben worden war. Das Erscheinungsbild des Hochhauses soll weitgehend aus dem überarbeiteten Wettbewerbsergebnis übernommen werden.

Es wird gestalterisch fortentwickelt, um den Ansprüchen an eine qualitätsvolle Wohnnutzung gerecht zu werden. So sollen die Wohnungen mit Loggien und Balkonen ausgestattet werden, um durch diesen privaten Freiraum den Außenbezug herzustellen. Durch die gewählte Gebäudestellung soll das neue Wohnhochhaus mit dem ARAG-Haus aus der Münsterstraße als Stadteingangstor gelesen werden und gemeinsam mit dem geplanten Hochhaus an der Grashofstraße einen markanten nördlichen Stadteingang bilden.

Die Betroffenheit durch den Verkehrslärm erfordert nach derzeitigem Kenntnisstand- in weiten Teilen der Fassade keine besonderen, über die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans hinausgehenden Maßnahmen zum Schallschutz. Demnach sind lediglich an der Ostseite des Hochhauses Schallschutzmaßnahmen und Belüftungselemente bis zum 22. Obergeschoss bestimmt, ohne jedoch offenbare Fenster auszuschließen.

Die insgesamt 36 Geschosse des Hochhauses werden in 32 Geschossen mit ca. 430 Wohnungen unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Zuschnitts ausgebaut. Es werden Grundrisse mit 1,5 bis 3 Zimmern und 38 m² bis 70 m² konzipiert. Das in diesem Projekt angestrebte besondere Wohnkonzept sieht neben dem geringen individuellen Flächenbedarf eine Ergänzung durch gemeinschaftlich nutzbare Bereiche vor, die den Bewohnern der Wohnungen zur Verfügung stehen und nach Bedarf genutzt werden können. Die Serviceeinrichtungen und Gemeinschaftsflächen umfassen u.a. individuelle Büroarbeitsplätze und Konferenzräume im ersten und zweiten Obergeschoss sowie einen Wellness-, Freizeit- und Gastronomiebereich im obersten Geschoss. Als Zielgruppe werden vorwiegend Singles aller Generationen erwartet, Berufseinsteiger und Berufspendler sowie Fachkräfte, die von international tätigen Unternehmen temporär an einem Standort beschäftigt werden.

Für ein wohnungsnahes Frei- und Spielflächenangebot bietet das Grundstück selbst nur begrenzte Möglichkeiten. Entsprechende Ausgleichsflächen für die Bewohner sind im nahen Umfeld des Plangebietes vorhanden. Der Vorplatz zur Mercedesstraße soll städtebaulich offen und einsehbar gestaltet werden. Im Zusammenhang mit der hier als Doppelallee ausgeführten Mercedesstraße ergibt sich ein großzügiger urbaner Freiraum als Eingangssituation für die Gebäude. Darüber hinaus sind in wenigen Gehminuten verschiedene Frei- und Grünflächen erreichbar, etwa die geplanten grünen Stadtplätze Ost und West an der Grashofstraße und die öffentlich zugängliche Parkanlage im Bereich des ARAG-Hochhauses.

Über den im Bau befindlichen zentralen Grünzug des FH-Campus an der Münsterstraße kann der zweite "Grüne Ring" als Teil der gesamtstädtischen Fuß- und Radwegestruktur zur Vernetzung von Grün- und Freiflächen leicht erreicht werden. Jenseits der Münsterstraße gelegen sind weiterhin die Grünflächen des Hansaplatzes, des Parks an der Buschermühle und die Bezirkssportanlage Düsseldorf. Auch die neugeschaffenen Parkanlagen Maurice-Ravel-Park und Berty-Albrecht-Park sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Der Zoopark an der Brehmstraße ist lediglich 12-15 Fußminuten entfernt.

Unter Berücksichtigung der Möglichkeiten des Grundstücks soll eine im weiteren Verfahren noch zu konkretisierende Anzahl an PKW- und Fahrradstellplätzen, ebenso wie die Anliefe-

rung des nordwestlichen Gebäudeteils, in der Tiefgarage untergebracht werden, die über den vorhandenen Kreisverkehr an die Mercedesstraße angebunden wird. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage, können die nicht überbauten, oberirdischen Flächen hochwertig begrünt und soweit wie möglich als Aufenthaltsflächen genutzt werden.

Das geplante Hochhaus an der Mercedesstraße ist, auch in seiner Höhenentwicklung, bereits planungsrechtlich gefasst. Es ist daher vorgesehen, das Handlungskonzept Wohnen (ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF – Ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt) in Form von preisgedämpftem Wohnungsbau im Gebäude unterzubringen. Aufgrund der besonderen Kostenstruktur eines Hochhauses ist derzeit geplant, in den Geschossen bis zur Hochhausgrenze Wohnungen im preisgedämpften Segment für 10 €/m² Nettokaltmiete anzubieten. Insgesamt ist ein Anteil von 20% der Gesamtfläche Wohnen für den preisgedämpften Wohnungsbau vorgesehen. Eine Bereitstellung von Wohnungen auf Basis des sozial geförderten Wohnungsbaus schließt sich bereits aufgrund der Förderbedingungen aus. Eine detaillierte Ausgestaltung und Verteilung vergünstigter Wohnungen wird im weiteren Verfahren präzisiert und mit dem Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abschließend definiert.

Die geplante Wohnnutzung ist mit dem derzeitig rechtsgültigen Bebauungsplan nicht vereinbar. Um die heute hier vorliegende lediglich als Parkplatz deutlich untergenutzte Fläche einer nachgefragten baulichen Nutzung zuzuführen, soll das Planungsrecht entsprechend geändert werden. Diese Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Obwohl nicht zwingend vorgeschrieben, wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange wird unter Beibringung der erforderlichen Gutachten erfolgen.