

B e g r ü n d u n g
zum
Bebauungsplan Nummer 04/24 (Vorentwurf)
- Niederkasseler Lohweg 16 -

Stadtbezirk 4 Stadtteil Lörick

1. Örtliche Verhältnisse, Lage des Plangebietes

1.1 Bestand

Das Plangebiet ist circa 0,5 ha groß und umfasst im Wesentlichen das Grundstück Niederkasseler Lohweg 16 (Flurstück Nummer 47). Nördlich und östlich schließt das Plangebiet Teilflächen einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, in den Geltungsbereich mit ein. Das Plangebiet ist Teil des seit den 1960er-Jahren als Arbeitsplatzschwerpunkt zur Entlastung der City entwickelten Bereiches des sogenannten „Seestern“.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Bürogebäude mit fünf Geschossen und ein zweigeschossiger Anbau mit direkter Anbindung an die Straße Niederkasseler Lohweg. Die Erschließung zu dem im rückwärtigen Grundstücksteil gelegenen Stellplatzbereich erfolgt über eine westlich gelegene Zufahrt. Das Grundstück ist überwiegend versiegelt und nur in den Randbereichen und im Osten gärtnerisch gestaltet und mit Gehölzen begrünt. Östlich in der öffentlichen Grünfläche verläuft eine übergeordnete Rad- und Fußwegeverbindung, die zu dem nördlich angrenzenden Gelände eines Sportvereins und zu den nördlich angrenzenden Grünflächen führt.

1.2 Umgebung

Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein 12- geschossiges Bürogebäude. Auch südlich des Plangebietes bestehen ein 16- beziehungsweise 7- geschossiges Gebäude mit Büro- und Hotelnutzungen. In diesem Umfeld befinden sich viele Nutzungen des Bürostandortes Seestern, der neben zahlreichen großmaßstäblichen Bürogebäuden, Hotels und Dienstleistungsbetrieben auch kleinere Einzelhandels- sowie Gewerbeeinrichtungen und Wohnnutzung beherbergt.

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich eine Büro- und Hotelnutzung, ein Parkplatz und zwei Tiefgaragenzufahrten.

Im Westen steht ein weiteres Bürogebäude. Dieses ist leerstehend und soll abgerissen werden, um dort eine Wohnbebauung inklusive einer zweigruppigen Kindertagesstätte zu errichten. Hier ist der Bau eines Wohnhochhauses mit 19 Geschossen vorgesehen. Für das Areal wird derzeit der Bebauungsplan Nummer 04/018 Niederkasseler Lohweg 20 aufgestellt, mit dem Projektnamen „NKL 20“. Die Neuplanung NKL 20 gestaltet den Übergang zwischen der Büronutzung und der bestehenden Wohnbebauung „Am Kirschbaumwäldchen“ im Westen sowie einer größeren sozialen Einrichtung (vollstationäre Pflegeeinrichtung).

Weiter im Norden des Plangebietes befinden sich die Gemeinschafts-Grundschule Lörick, die Flächen des Düsseldorfer Hockey-Clubs 1905 e.V. sowie des Düsseldorfer Tennisclub 1984 e.V. Die Stellplätze des Sportclubs DHC sowie ein Spielfeld liegen nördlich angrenzend an das Plangebiet.

1.3 Verkehr

Das Plangebiet wird ausschließlich durch den Niederkasseler Lohweg erschlossen. Westlich des Grundstückes ist der Niederkasseler Lohweg für den Durchgangsverkehr gesperrt. Hier besteht lediglich eine Busschleuse. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt insoweit ausschließlich über die Verkehrsinfrastruktur, die auch den Seestern erschließt.

Über die Straße Am Seestern besteht eine unmittelbare Anbindung an die Hansaallee und die Brüsseler Straße (B 7). Über die Hansaallee bestehen Verbindungen nach Nordwesten (Richtung Meerbusch) und nach Südosten, über die Luegallee und die Düsseldorfer Straße, in Richtung der anderen linksrheinischen Stadtteile sowie der Innenstadt. Über die Brüsseler Straße (B 7) ist eine Anbindung an das Heerdter Dreieck und im Weiteren an die Autobahn A 52 in Richtung Mönchengladbach, Neuss und Roermond (NL) sowie zu den rechtsrheinischen Stadtteilen gegeben.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die direkte Nähe zu der Haltestelle Am Seestern gegeben. Die Haltestelle bietet einen Anschluss an die Stadtbahnlinie U 77 (Richtung Holthausen über Hauptbahnhof) und die Buslinien 828 (Belsenplatz/ Stadthalle) und 836 (Universität Süd).

2. **Gegenwärtiges Planungsrecht**

2.1 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD 2018) ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Kerngebiet dar.

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nummer 5178/31 aus dem Jahr 1966 setzt für das Baugrundstück ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer GFZ von 2,0 sowie eine zulässige Zahl von 10 Vollgeschossen fest. Straßenbegleitend sind Flächen als gärtnerisch zu gestalten festgesetzt. Im Nordosten setzt der Bebauungsplan eine Rampe fest. Die angrenzende Fläche ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

2.3 Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt

Durch die Bebauungsplanänderung wird Baurecht für neuen Wohnungsbau geschaffen. Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF (HKW) findet in diesem Zusammenhang für das gesamte Plangebiet Anwendung. Aufgrund der umliegend bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie der in den gültigen Bebauungsplänen Nummer 5178/31, 5178/38, 5178/47 und 5178/48 festgesetzten Kerngebiete wird die Wohnnutzung im geplanten 20-geschossigen Wohnhochhaus vorgeschlagen.

Aufgrund der angestrebten besonderen Wohnform für ältere Menschen und der gegebenen Hochhausplanung, wird im weiteren Verfahren geprüft, wie die Vorgaben des HKW bei der vorliegenden architektonischen Konzeption umgesetzt werden können. Für das Wohnhochhaus, welches das einzige Wohnbauvorhaben im Plangebiet ist, sind 20% der geplanten Wohneinheiten im preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren. Dies entspricht den Vorgaben des Ratsbeschlusses zur „Anpassung und Konkretisierung der Quotierungsregelung“ vom 28.04.2016 (besonderer Vorhabentyp „Wohnhochhaus“).

2.4 Luftreinhalteplan 2013 (Bezirksregierung Düsseldorf)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplangebietes und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

2.5 Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben unterliegen damit den sich aus Paragraf 12 Luftverkehrsgesetz (Luft VG) ergebenden Beschränkungen.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass und Ziel

In den linksrheinischen Stadtteilen der Landeshauptstadt Düsseldorf besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Es ist daher ein Ziel der Stadtentwicklung, Baulandpotenziale für die Entwicklung von Wohnnutzungen zu mobilisieren. Es entspricht modernen städtebaulichen Grundsätzen, im Stadtgebiet gelegene Flächen zu entwickeln oder neu zu nutzen, um weitere Bodenversiegelungen an den Stadtgrenzen soweit wie möglich zu vermeiden. Dies steht auch im Einklang mit der Zielsetzung des Baugesetzbuches. Damit wird dem ökologischen und ökonomischen Erfordernis einer städtebaulichen Innenentwicklung Vorrang vor einer aufwendigen Außenentwicklung gegeben.

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Eingangsbereich des Seesterns, verkehrsgünstig an der Endhaltestelle der Stadtbahn. Der seitens der Landeshauptstadt Düsseldorf initiierte Workshop „Zukunftsperspektive Quartier Seestern“ hat im Juni 2018 stattgefunden. Hier wurden Entwicklungsziele mit der Bürgerschaft und den Anliegern diskutiert.

Vier Leitsätze gingen aus dem Workshop hervor und sollen den Rahmen für zukünftige städtebauliche Projekte im Bereich des Seesterns bilden. Das Vorhaben im Plangebiet kann insbesondere die Leitsätze zu Städtebau („Neues Zentrum entwickeln und Neubauten einfügen“), zu öffentlichem Raum („Aufenthaltsqualität schaffen und Räume vernetzen“), sowie zur Nutzung („Nutzungsqualität ausbauen und Angebote bedarfsgerecht anpassen“) aufgreifen und

zur Stärkung des Quartiers Seestern beitragen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein fünfgeschossiges Bürogebäude, Baujahr 1982. Das Bürogebäude steht seit einigen Jahren leer, ein Mieter konnte nicht gefunden werden. Die Wiederinbetriebnahme, auch durch Umbau und Sanierung, wurde bereits durch den Eigentümer eingehend geprüft und ist wirtschaftlich nicht realistisch abbildbar. Die CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG, Berlin, plant, die in ihrem Eigentum stehende Fläche neu zu entwickeln.

Ziel ist eine städtebauliche Neuordnung, die der exponierten Lage und dem vielschichtigen Umfeld Rechnung trägt. Weiterhin ist die Entwicklung einer mischgenutzten Neubebauung, die den funktionalen Anforderungen älterer Bewohner in besonderem Maße entspricht, Ziel der Planung. Die Erdgeschosszone soll als belebter und integraler öffentlicher Ort entwickelt werden. Dazu gehört auch hohe stadträumliche Aufenthaltsqualität im Vor- und Umfeld der Bebauung. Mit der Realisierung der Planung soll die Wirkung sowohl als städtebauliches, wie auch als funktionales Entree in das Quartier Seestern gestärkt werden.

3.2 Städtebaulicher Wettbewerb

Als Grundlage für die Neubebauung wurde im Jahr 2018 der einphasige städtebauliche Wettbewerb „WohnenPlus NKL 16“ gemäß Paragraf 3 der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 durchgeführt.

15 Teilnehmer waren eingeladen, 12 Teilnehmer haben am Wettbewerbsverfahren teilgenommen. Das Verfahren wurde anonym geführt.

In der Sitzung des Preisgerichts vom 12.09.2018 wurde einstimmig die Arbeit von Lengfeld & Wilisch Architekten PartGmbH, Darmstadt, als beste Arbeit prämiert.

Das Preisgericht würdigte den Siegerentwurf wie folgt:

„Drei aufeinander abgestimmte Baukörper binden das Vorhaben maßstäblich in das städtebauliche Umfeld ein. Die gerundete Form stellt einen wohltuenden Kontrast zur städtebaulichen Umgebung her. Die deutliche Differenzierung zwischen den Fassaden für die unterschiedlichen Nutzungen in den Baukörpern wird als besonders positiv gesehen. Die Gebäude strahlen Eleganz und Harmonie aus. Auf einer zweigeschossigen Basis für Einzelhandel, Gewerbe und Pflegeeinrichtungen sind zwei in Proportion gut abgestimmte Baukörper gesetzt: der südliche mit Büronutzung und der nördliche mit Wohnnutzung. Im Hochpunkt mit insgesamt 20 Geschossen wird ein flexibler Wohnungsmix angeboten. Die Mischung der Wohnungstypologie in jeder Etage wird positiv gewürdigt. Über einen öffentlich zugänglichen Innenhof werden alle Baukörper erschlossen und partizipieren am öffentlichen Leben. So gelingt wie selbstverständlich die Vernetzung von Innenhof, öffentlichem Grün und urbanem Straßenraum.“ (Auszug aus dem Protokoll Preisgericht, 12.09.2018)

Vom 13.09. bis 26.09.2018 wurden alle Wettbewerbsbeiträge öffentlich ausgestellt.

3.3 Städtebauliches Konzept

Der prämierte Siegerentwurf bildet eine Sockelzone aus, in der Flächen für Dienstleistungen und Einzelhandelsnutzungen wie zum Beispiel ein Nahversorger und eine Apotheke vorgehalten werden. Nach hinten versetzt und zur öffentlichen Grünfläche orientiert sieht der Entwurf ein 20-geschossiges Wohnhochhaus vor und im westlichen Teil ein 6-geschossiges Pendant mit gewerblicher Nutzung.

Zum Niederkasseler Lohweg und der Straße Am Seestern ist eine Aufweitung als kleiner Vorbereich oder Platz geplant. Die Erschließung der Gebäudeteile erfolgt von drei Seiten und über den Innenhof. Im westlichen Bereich des Grundstücks erfolgt die Zufahrt in die geplante Tiefgarage. Entlang der Grundstücksgrenze und auf den

Dachflächen sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Insbesondere die Dachterrasse des Sockelgebäudes dient dem Aufenthalt der Bewohner.

Nach dem Wettbewerbsverfahren wurden im Zuge der Überarbeitung des Siegerentwurfes unter anderem das Thema Schallschutz und gesunde Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung der vorhandenen Schallbelastungen aus der Umgebung untersucht. Im Rahmen einer gutachterlichen Ersteinschätzung wurde der Entwurf geprüft und die Machbarkeit der Nutzungsverteilung im Vorhaben bestätigt. Des Weiteren wurde eine Variante mit Aufstockung um je ein Geschoss erarbeitet, für den Sockel auf 3 Geschosse und den Bürobaukörper auf 7 Geschosse. Der Hochpunkt bleibt unverändert. Die Variante vermittelt eine bessere stadträumliche Entsprechung zum Umfeld. Das Wettbewerbsergebnis und die Variante sollen ergebnisoffen in der Öffentlichkeitsbeteiligung diskutiert werden.

3.4 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da das städtebauliche Konzept auf der Basis des bislang bestehenden Baurechtes, des Bebauungsplanes Nummer 5178/31, nicht umgesetzt werden kann. Hierzu zählen insbesondere die Art der baulichen Nutzung, die Gebäudestellung und die Bauhöhen sowie das Maß der baulichen Nutzung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Grundlage für die beabsichtigte bauliche Neuentwicklung geschaffen werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes soll innerstädtisches Wohnen entwickelt werden, so dass die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU)

erfolgt. Das urbane Gebiet (MU) bietet die Möglichkeit sowohl den geplanten Einzelhandel wie auch die sonstigen Nutzungen innerhalb des geplanten Geschäfts-, Büro- und Wohngebäudes städtebauliche sinnvoll zu verorten. Mit der Planung soll auch der Bürostandort Seestern in seinem Wohnanteil weiter gestärkt werden und die gegebenen Potentiale für eine Stadt der kurzen Wege sollen effizienter genutzt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Bereits in der Bestandssituation ist eine nahezu vollständige Unterbauung des Plangebiets gegeben. Die unterirdische Bebauung durch eine Tiefgarage soll weiterhin ermöglicht werden, der Anteil der begrünten Fläche soll jedoch erhöht werden.

Geschossfläche

Mit der Planung soll die Entwicklung von circa 20.000 m² Geschossfläche ermöglicht werden. Die Konzeption sieht vor davon circa 50% als Wohnungen / altengerechte Wohnungen auszubilden, 35% für zielgruppenspezifische Dienstleistungen vorzuhalten sowie 15% für Einzelhandel und Gastronomie. Es sollen circa 100-120 Wohneinheiten bei einem größeren Anteil kleinerer Wohnung errichtet werden. Bei einer Grundstückgröße von circa 5.100 m² entspricht das einer GFZ von circa 4,0.

Gebäudehöhe

Für den Hochpunkt ist ein 20-geschossiger Wohnturm geplant. Dies entspricht einer Höhe über Grund von circa 60 m.

4.3 Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung ist durch den Niederkasseler Lohweg gesichert. Eine Änderung der Erschließungssituation ist soweit nicht vorgesehen. Für das Verfahren wurde eine verkehrliche Ab-

schätzung und Untersuchung angrenzender Knotenpunkte geführt (BSV, Aachen 2017). Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass die Umsetzung der Neuplanung für die untersuchten Knotenpunkte und Querschnitte verkehrlich unkritisch ist. Die Verkehrsqualität ist in allen Fällen ausreichend. Voraussetzung hierfür ist eine geringfügige Anpassung der Signalzeitenpläne an den Knotenpunkten Lütticher Straße/ Am Seestern und Hansaallee/ Fritz-Vomfelde-Straße/ Prinzenallee.

4.4 Stellplätze und Garagen

Die Verortung der Stellplätze bleibt im Wesentlichen unverändert. Die erforderlichen Stellplätze sollen weiterhin vollständig unterirdisch in einer 2-geschossigen Tiefgarage vorgehalten werden. Die erforderlichen Stellplätze für Fahrräder sollen überwiegend in der Tiefgarage verortet werden. 25% der Stellplätze für Räder sowie die Besucherstellplätze für den motorisierten Verkehr sollen oberirdisch angeboten werden.

4.5 Grünflächen und Bepflanzung

Auf dem Baugrundstück stehen einzelne Büsche und Bäume. Die Mehrzahl steht östlich und südlich des bestehenden Baukörpers. Aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Konzeption und der Unterbauung durch die geplante Tiefgarage können voraussichtlich keine Bestandsbäume auf dem Baugrundstück erhalten werden. Der begrünte Flächenanteil und die Qualität der Begrünung im Plangebiet werden sich voraussichtlich erhöhen. Durch Einbezug der öffentlichen Grünfläche im Nordosten wird eine Aufwertung und Neugestaltung als Eingang und Auftakt zum Quartier Seestern angestrebt.

4.6 Artenschutz

Für das Planvorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP 1) durchgeführt (Norman Landschaftsarchitekten, August

2017). Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass die Auslösung von Verbotstatbeständen nach Paragraph 44 BNatSchG und Artikel 12 FFH-Richtlinie bei Umsetzung aller erdenklichen Eingriffe auf die lokale Amphibien-, Reptilien- und Libellenpopulation nicht angenommen werden muss.

Artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten können vermieden werden, wenn Gehölze grundsätzlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 29 Februar gerodet werden und ein Gebäuderückbau in den Monaten Anfang Dezember bis Ende Februar vorgenommen wird.

Da von einer Nutzung des Geländes durch Brutvögel mit Sicherheit ausgegangen werden kann, empfiehlt der Gutachter die Rodung der Gehölze zwingend außerhalb der Brutzeit vorzunehmen (Bauzeitenregelung gemäß Paragraph 39 Absatz 5 Punkt 2 BNatSchG).

Hierzu sollen entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

4.7 Ver- und Entsorgung

Eine Änderung der bestehenden Ver- und Entsorgungsstruktur ist nicht geplant.

5. **Soziale Maßnahmen Paragraph 180 BauGB**

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich, da von dem Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf im Plangebiet arbeitende Menschen zu erwarten sind.

6. **Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.