

Begründung

zum Bebauungsplan- Vorentwurf Nr. 01/017

- Schwannstraße 3 und Kennedydamm 55 -

- Stadtbezirk 1 - Golzheim -

Teil A - Städtebauliche Aspekte	3
1 Planungsanlass	3
2 Örtliche Verhältnisse	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes	3
2.2 Umgebung	4
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.3 Bebauungspläne	4
4 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
4.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren	5
4.2 Städtebauliches Konzept	5
5 Verfahren	5
Teil B – Umweltbereich	7

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Der Gebäudekomplex an der Schwannstraße 3, direkt am Kennedydamm, wird voraussichtlich noch bis zum Jahr 2021 vom nordrhein-westfälischen Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz genutzt. Da aus mehreren Gründen eine Nachnutzung des Bestandes nicht in Frage kommt, haben sich die neuen Eigentümer entschlossen, für den verkehrsgünstig gelegenen, attraktiven Standort das Grundstück neu zu entwickeln und zunächst in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Düsseldorf ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat dazu den Auslobungstext am 27.06.2018 beschlossen. Das Ergebnis dieses Wettbewerbes wird Grundlage für ein Bauleitplanverfahren sein.

Auf Basis des Beschlusses vom 14.11.2018 im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) des Düsseldorfer Stadtrats soll das Grundstück Kennedydamm 55 in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit hinzugenommen werden. Hierfür wurde ebenfalls ein qualitätssicherndes Verfahren für einen neuen Bürostandort durchgeführt.

Der etablierte Bürostandort soll an dieser Stelle sichergestellt und entsprechend weiterentwickelt werden, um Anforderungen an ein modernes Arbeiten gerecht zu werden. Aufgrund der Lagegunst des Standortes war es Teil der Aufgabe eine städtebauliche Dominante zu planen, welche den Stadteingang am Kennedydamm städtebaulich und architektonisch betont und aufwertet....

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das in etwa 10.700 m² große Plangebiet liegt am nordöstlichen Ende des Kennedydamms, kurz vor der Überquerung der Uerdinger Straße. Südlich der Plangebietsgrenze zweigt sich vom Kennedydamm die Schwannstraße ab. Das Umfeld des Plangebietes stellt sich als innenstadtnaher Bürostandort dar, der durch angrenzende Büro-, Wohn- und Mischgebiete ergänzt wird. Städtebaulich prägen große Solitärbauten das Gebiet, sodass die vorhandene Bebauung durch

ihre Höhe und Stellung identitätsstiftend für das Quartier (z. B. L'Oréal-Gebäude, Hilton-Hotel, SkyOffice) wirkt.

2.2 Umgebung

Das Gebiet rund um den Kennedydamm wurde in den 1960er Jahren nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration als Entlastungszentrum für Arbeitsplätze und Firmenrepräsentanzen zur Innenstadt entwickelt. Noch heute zeichnet sich das Areal mit einzelnen Solitärbauten, die Firmen und Dienstleistungsunternehmen beherbergen, aus. Aufgrund einer Vielzahl neuer Projektvorhaben, wurde im November 2019 ein öffentlicher Workshop für das Gebiet westlich des Kennedydamms durchgeführt mit dem Ziel einer geordneten und nachhaltigen Gesamtentwicklung für das gesamte Areal.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom Juli 2018 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf Teil einer größeren Kerngebietsdarstellung, die vor allem der Entwicklung von Büronutzungen mit hohen Dichtewerten geschuldet ist. Die geplanten Nutzungen entsprechen weiterhin dieser Zielsetzung. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bebauungspläne

Derzeit besteht für das Grundstück Schwannstraße 3 der Bebauungsplan Nr. 5479/40 vom 29.07.1972. Dort sind ein Kerngebiet (MK) sowie durch Baugrenzen drei Baufelder für eine Bebauung mit max. II, V bzw. XIII Geschossen und einer max. Gebäudehöhe von 81,0 m ü.NN sowie GRZ 1,0, GFZ 2,4 und Flachdach festgesetzt.

Für das Grundstück Kennedydamm 55 besteht noch der Durchführungsplan Nr. 5479/30 vom 25.09.1961 (vgl. Abbildung 15). Dort ist ein Sondergeschäftsgebiet D1 festgesetzt, in dem „1. Bürohäuser, 2. Bauliche Anlagen für Verwaltungen, soziale und kulturelle Zwecke und für freie Berufe sowie 3. Wohnungen für Aufsichts- und

Bereitschaftspersonen“ zulässig sind. Ausnahmsweise sind „zusätzliche Wohnungen, Geschäfte für örtlichen Bedarf, Gaststätten und Fremdenheime“ zulässig.

4 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren

Für das erste qualitätssichernde Verfahren für die Schwannstraße 3 wurde im Jahr 2018 aus sechs Entwürfen von jeweils renommierten Architekturbüros aus Europa der Entwurf des Architekturbüros Kohn Petersen Fox ausgewählt. Bei der Ergebnisvorstellung im APS am 14.11.2018 wurde beschlossen, dass das sich anschließende Bauleitplanverfahren um das Grundstück Kennedydamm 55 erweitert werden soll. Aufgrund dieses Beschlusses wurde Ende 2019 ein Wettbewerbsverfahren für eben dieses Grundstück durchgeführt. Die ersten drei Preisträger des Verfahrens zur Schwannstraße 3 und ein weiteres Büro nahmen an dem Wettbewerb für das Grundstück Kennedydamm 55 teil. Als Sieger ging das Büro kadawittfeld hervor.

4.2 Städtebauliches Konzept

Der Entwurf von Kohn Petersen Fox gliedert sich in ein Hochhaus mit Ausrichtung zum Kennedydamm und einem kleineren, drei- bis fünfgeschossigen L-förmigen Riegel. Die Vorteile der Sockelbebauung sind, dass eine kleinteiligere Podiumstruktur einen sanften und sensiblen Übergang zur bestehenden Bebauung an der Roßstraße schafft und gleichzeitig die Überbauung des Plangebietes reduziert wird um größtmögliche Freiraumflächen mit begrenzter Versiegelung zu schaffen.

Der Entwurf für das Grundstück Kennedydamm 55 von kadawittfeld zeichnet sich, im Kontrast zu den bestehenden scheibenförmigen Hochpunkten (L'Oréal, Gateway, Eclipse und Turm Schwannstrasse), die parallel zum Kennedydamm liegen, besonders dahingehend aus, dass seine Etagen sich von der Basis stufenweise nach oben drehen und auf diese Weise eine schlanke Silhouette bilden.

5 Verfahren

Der nordöstliche Bereich des Kennedydamms ist durch die beiden Hochpunkte des Loréal Gebäudes und dem im Bau befindlichen Bürogebäude „Eclipse“ bereits heute in besonderer Weise als Stadteingang vorgeprägt. Die Ergänzung durch die beiden Projekte Twist und Gateway nimmt auf diese Situation Bezug und soll im Rahmen

der baurechtlichen Fassung eine neue stadträumliche Prägung entlang der Achse des Kennedydamms unterstützen.

Dabei sind die Ergebnisse aus dem Workshopverfahren zum Areal westlich des Kennedydamms ebenfalls heranzuziehen und für die Projekte Gateway und Twist weiterzuentwickeln und zu konkretisieren. Aufgrund der räumlichen Nähe ergeben sich ähnliche Frage- und Problemstellungen, wie zum Beispiel das Thema Nutzungsmischung und öffentliche Angebote zur Einbindung der neuen Hochhäuser in das Quartier.

In diesem Zusammenhang wird nicht nur die Machbarkeit der verkehrlichen Anbindung, sondern insbesondere die Ausrichtung auf den öffentlichen Nahverkehr bei der Implementierung neuer Arbeitsplatzangebote priorisiert nachzuweisen sein. Als eine zielführende Maßnahme wird hierzu mindestens die Entwicklung einer Fuß- und Radfahrerbrücke über den Kennedydamm zur besseren Anbindung Richtung Straßenbahn und Rheinseite und ein innovatives Mobilitätskonzept durch die Projektpartner erwartet.

Für die anstehende Öffentlichkeitsbeteiligung sind außerdem die entsprechenden Gutachten zur Beurteilung der potentiellen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, insbesondere Verschattung, Klimaauswirkungen, Angebote an den Öffentlichen Raum zur Vernetzung der Projekte aufzuzeigen.

Im Rahmen der wettbewerblichen Betrachtung und der weiteren politischen Diskussion zur stadträumlichen und quartiersbezogenen Verträglichkeit der Projekte ist zu beiden Standorten eine intensive Diskussion zur möglichen Höhenausbildung geführt worden. Die ursprüngliche Begrenzung durch die Vorgaben des Flughafens von max. 90 Meter über Grund bestehen heute nicht mehr. Für die anstehende öffentliche Diskussion mit der Bürgerschaft sollen die zuletzt seitens der Politik empfohlenen Höhen von 110 Metern für das Projekt Twist und 92 bis zu 110 Metern für das Projekt Gateway die Grundlage der Diskussion sein.

Diese Flächenausprägung soll in Abhängigkeit der nachzuweisenden verkehrlichen Machbarkeit stehen und ist im Zweifel weiter zu reduzieren. Unabhängig von der stadträumlichen Vertretbarkeit der geplanten Hochpunkte wird der Nachweis der verkehrlichen Erschließung ein limitierender Faktor für die geplanten Bauflächen sein.

Teil B – Umweltbereich

Gemäß §2a BauGB ist ein Umweltbericht für das Bebauungsplanverfahren zu erstellen. Dem entsprechend werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Verfahrens umfassend erhoben und in den planerischen Abwägungsprozess eingestellt.