

Begründung

zum Bebauungsplan- Vorentwurf Nr. 03/044

- Moskauer Straße / TVG Neubau -**
- Stadtbezirk 3 - Stadtteil Oberbilk -**

Teil A - Städtebauliche Aspekte	3
1 Planungsanlass	3
2 Örtliche Verhältnisse.....	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	3
2.2 Bestand	3
2.3 Umgebung	4
2.4 Verkehr und Erschließung.....	4
2.5 Infrastruktur	5
2.6 Grünstrukturen	6
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	6
3.1 Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3.3 Landschaftsplan	6
3.4 Bebauungsplan	6
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	8
4.1 Raumwerk D	8
4.2 Sanierungsgebiet	9
4.3 Denkmal Bereichs- und Erhaltungssatzungen	9
4.4 Gewerbe- und Industriekernzonen	9
4.5 Hochhausrahmenplan (HRP)	9
4.6 Rahmenplan Einzelhandel.....	11
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
5.1 Städtebauliches und architektonisches Wettbewerbsverfahren	11
5.2 Städtebauliches Konzept	12
5.3 Nutzungskonzept und Nachhaltigkeit.....	13
5.4 Freiraumkonzept und Wegeführung	15
5.5 Verkehrskonzept	17
5.6 Anpassung des Planungsrechts.....	17

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Gegenwärtig ist ein Großteil der technischen Verwaltung der Landeshauptstadt Düsseldorf (LHD) am Standort „Auf'm Hennekamp - Brinckmannstraße" im Stadtteil Düsseldorf-Bilk untergebracht. Die fünf dort genutzten Einzelgebäude (Technische Verwaltungsgebäude I-V) weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Zeitgemäße Ansprüche an Bürokonzepte sowie städtebauliche und energetische Standards würden eine Sanierung der Bestandsgebäude nicht wirtschaftlich machen. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat am 10. Oktober 2017 beschlossen, an einem neuen Standort ein Verwaltungsgebäude nach zeitgemäßen Standards zu errichten. Damit sollen Synergien, bessere Verwaltungsabläufe, ein besserer Bürgerservice und zeitgemäße, attraktive Arbeitsplätze in einem insgesamt nachhaltigen Neubau ermöglicht werden. Damit einher geht die Chance, am neuen Standort weitere Einrichtungen der Verwaltungen zentral zusammenfassen zu können.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa einem Hektar (ha) und hat einen fast rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt auf der nordöstlichen Seite über eine Länge von ca. 80 Metern an die Moskauer Straße an. An der südöstlichen Seite wird das Plangebiet von einer Wege- und Treppenanlage als öffentlicher Zugang zum Park des Internationalen Handelszentrums (IHZ)-begrenzt. Nach Südwesten reicht das Plangebiet bis etwa zur Mitte der öffentlichen Parkanlage und im Nordwesten grenzt es an die bestehende Bebauung an der Moskauer Straße an.

2.2 Bestand

Im Bestand stellt sich das Plangebiet zweigeteilt dar. Die Hälfte des Plangebiets, die zur Moskauer Straße orientiert ist, wird durch eine temporäre Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete und Asylbewerber*innen, mit drei Gebäuden belegt. Die andere Hälfte des Plangebiets ragt in die bestehende Parkanlage mit Spielplatz und Teich hinein.

Unterirdisch grenzt das Plangebiet an der Südostgrenze an den Tunnel der U-Bahnstrecke der Stadtbahnlinie U 75 an.

2.3 Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im „Internationalen Handelszentrum" (IHZ), einem zentral gelegenen Bürostandort östlich der Düsseldorfer Innenstadt und dem Hauptbahnhof, an der Grenze des Stadtteils Oberbilk zu Flingern-Süd. Erschlossen wird das Quartier u.a. durch die U-Bahn-Station „Handelszentrum/Moskauer Straße“, deren nördlicher Ausgang unmittelbar am Plangebiet liegt.

Nach Jahrzehnten als innerstädtischer Gewerbe- und Industriestandort hat das Quartier seit den 1980er Jahren einen Strukturwandel erlebt. Mit großen Neubauten rings um den neuen IHZ-Park ist ein attraktiver, zentrumsnaher Standort mit Angeboten für Wohnen und Arbeiten entstanden. Der Neubau des Technischen Verwaltungsgebäudes (TVG) wird die letzte Lücke zwischen Moskauer Straße und IHZ-Park sowie eine der letzten Lücken im Quartier schließen.

Ein weiterer Teil der Restrukturierung des Quartiers ist der Ausbau der Moskauer Straße zur Ortsumgehung Oberbilk, die die Kölner Straße als zentrale Nord-Süd-Verbindung entlasten wird. Entlang des Straßenverlaufs im Bereich des IHZ-Quartiers sind in den Folgejahren einige große Neubauvorhaben mit Wohn-, Hotel- und Büronutzung projektiert.

2.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet hat eine sehr gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung für alle Verkehrsmittel. Die U-Bahnhaltestelle „Handelszentrum/Moskauer Straße“ mit der Stadtbahnlinie U 75 liegt direkt am Plangebiet und stellt hier eine direkte Verbindung über die nächste Station Düsseldorf Hauptbahnhof (Hbf) über die linksrheinischen Stadtteile bis zum Hauptbahnhof Neuss her. In die Gegenrichtung kann mit der U 75 bis nach Alt-Eller gefahren werden.

Der Hauptbahnhof Düsseldorf ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar. Vom Hauptbahnhof aus können alle S-Bahn-, Regionalbahn- und Fernverkehrsverbindungen genutzt werden. Darüber hinaus stehen hier zahlreiche weitere Stadtbahn-, Straßenbahn- und Busverbindungen zur Verfügung und stellen damit eine hervorragende Anbindung an das Öffentliche Personennahverkehrssystem dar.

Die jenseits des IHZ-Parks verlaufende Kölner Straße als wichtige Achse des Radhauptnetzes verknüpft ab dem Worringer Platz verschiedene Strecken des Radhauptnetzes und Bezirksradnetzes nach Norden, Westen und Osten. Der Übergang ab der Erkrather Straße über die Langer Straße erschließt das Bezirksradnetz Flingern. Nach Süden gibt es, insbesondere ab dem Oberbilker Markt,

weitere Anbindungen an verschiedene Strecken des gesamtstädtischen Radhauptnetzes.

Die Lage direkt am IHZ-Park ermöglicht für Fußgänger*innen eine angenehme und gefahrlose Fortbewegung in Richtung Süden und Norden. Der Hauptbahnhof stellt den wichtigsten Übergang in die Innenstadt dar. Über die Erkrather Straße ist der lebendige und beliebte Stadtteil Flingern direkt erreichbar. Die Kölner Straße nach Süden verfolgend kann das große Stadtteilzentrum Kölner Straße ab dem Oberbilkler Markt leicht erreicht werden.

Der Standort ist gut an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die Erschließung des Areals ist durch die Moskauer Straße nach Norden zur Erkrather Straße gewährleistet. Direkt jenseits der Bahntrasse kann vom Worringer Platz aus über die Worringer Straße, die Toulouser Allee nach Norden die Grashofstraße (B 1, B 7, B 8) zum Autobahnzubringer am Mörsenbroicher Ei (A 52) für überörtliche Verbindungen erreicht werden. Die Moskauer Straße in Richtung Süden bindet das Plangebiet über die Werdener Straße und den Südring ebenfalls an das Autobahnnetz (A 46, A 59) an. Zukünftig wird die Erschließung über die geplante Verlängerung der Moskauer Straße (Teil der Ortsumgehung Oberbilk) ergänzt.

2.5 Infrastruktur

Im Umfeld des Plangebiets findet sich eine Anzahl von Kinderbetreuungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung. Gemäß Kita-Navigator des Jugendamtes der Landeshauptstadt können im Umkreis von einem Kilometer 20 Kindertageseinrichtungen mit unterschiedlichen Profilen angesprochen werden, so z.B. in der Eintrachtstraße nördlich, in der Velberter Straße westlich, in der Werdener Straße südlich und in der Albertstraße östlich des Plangebiets. Darüber hinaus sind weitere Kindertageseinrichtungen im Bereich des Bauprojekts „Grand Central“ nördlich des IHZ-Parks geplant.

Es finden sich in den Stadtteilen um das Plangebiet verschiedene Grund- und weiterführende Schulen. So gibt es z.B. die Katholische Grundschule (KGS) in der Mettmanner Straße, östlich gelegen, oder die KGS Höhenstraße sowie das Lessing-Gymnasium und Berufskolleg in der Ellerstraße westlich des Plangebietes.

Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten finden sich im Umfeld unter anderem im östlich gelegenen Stadtteil Flingern, insbesondere im großen Stadtteilzentrum um die Ackerstraße und Birkenstraße. Südlich findet sich eine Anzahl von Einkehr- und Einkaufsmöglichkeiten im Bereich der Kölner Straße. Darüber hinaus bietet der nahegelegene Hauptbahnhof eine große Bandbreite an Verpflegungsmöglichkeiten.

2.6 Grünstrukturen

Das Plangebiet selbst ist im östlichen Teil im Bereich der Flüchtlingsunterkunft teilweise mit einer einfachen Rasenbegrünung versehen. Im südwestlichen Randbereich, zur Treppen- und Rampenanlage als Zugang zum IHZ-Park orientiert, finden sich einige Baumpflanzungen.

Im westlichen Teil reicht das Plangebiet in die bestehende Parkanlage hinein. Hier findet sich eine Allee mit hochstämmigen Bäumen entlang des Fußweges am nordöstlichen Rand des Parks. Im Bereich der ebenfalls im Plangebiet gelegenen Teichanlage finden sich am Ufer und auf einer Insel Einzelbäume und Rasenflächen.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf 2018 (RPD 2018) stellt die Fläche des Bebauungsplans als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Östlich verläuft die Bahnstrecke und wird im RPD als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Düsseldorf stellt die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Wesentlichen als Kerngebiet dar. In Randbereichen wird Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz dargestellt. Die südlich anliegende U-Bahn-Trasse wird mit der Darstellung Stadtbahn aufgeführt.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan in der 4. Änderung vom 19.12.2020 sind die Straßenbäume entlang der Moskauer Straße sowie die wegebegleitenden Baumreihen im IHZ-Park als gesetzlich geschützte Alleen festgesetzt.

3.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 5676/049 von 1991. Dieser ist 2017 im einfachen Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB mit Festsetzungen zur ausnahmsweisen Wohnnutzung und von Maßnahmen zu deren Schutz vor Verkehrslärm ergänzt worden.

Für die vorliegende Fläche ist als Nutzung im Wesentlichen Kerngebiet (MK9) festgesetzt. Als Nutzungen ausgeschlossen sind großflächiger Einzelhandel,

Tankstellen und Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, sowie Bordelle und Einzelhandelsbetriebe, die Waren für die Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten.

Ausnahmsweise können sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber*innen und Betriebsleiter*innen sind allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können in diesem Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 5676/049 auch Wohnungen zugelassen werden, wenn ein hinreichender Lärm- und Erschütterungsschutz gesichert ist.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung erfolgen zunächst durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 12,0.

Die Gebäudehöhen sind zum Teil als zwingende Geschossigkeiten mit bis zu 38 Vollgeschossen und Gebäudehöhen bis zu 180 m über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. In anderen Teilen sind zwingende Geschossigkeiten von 8 Vollgeschossen sowie optionale Geschossigkeiten zwischen einem und bis zu 8 Vollgeschossen bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist zum einen über dezidierte Baulinien und Baugrenzen in einer komplexen Geometrie festgesetzt. Die überbaubaren Flächen fügen sich auf der Seite zur Moskauer Straße in die Gebäudeflucht ein. Auf der dem Park zugewandten Seite treten die festgesetzten Flächen in gerundeten Formen aus der Gebäudeflucht heraus.

Weitere Festsetzungen betreffen u.a. die Anlage von notwendigen Stellplätzen in den Untergeschossen sowie in sonstigen Geschossen und deren zahlenmäßige Begrenzung. Weiterhin sind Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung von Brennstoffen, zum Immissionsschutz gegen Lärm aus dem U-Bahnbetrieb, zur Tiefgaragenentlüftung sowie zum Schutz gegen den Verkehrslärm getroffen.

Zudem sind Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen, Dachflächen und Fassaden bestimmt.

Der südwestliche Teil der Fläche ist im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5676/049 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Kinderspielplätzen festgesetzt. Der heutige Zuschnitt des Parks weicht von dieser Festsetzung ab, da seine Gestaltung mit Teichanlage, Grünflächen und Wegeführung sich bis in die als Kerngebiet (MK 9) festgesetzte Fläche hinein erstreckt.

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 (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 gleichrangig zu bewertenden *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 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 hier innerhalb des Siedlungsteilraums „Innere Stadt“. Diese ist maßgeblich durch dicht bebaute, attraktive Quartiere und die konsequente Nutzung der Innenentwicklungspotenziale gekennzeichnet.

Laut *Strukturplan Gerechtes und kompaktes Düsseldorf* ist in der inneren Stadt die „Milieuviefalt und Lebendigkeit und in dynamischen Stadtteilen wie Oberbilk die soziale Vielfalt zu sichern“. Das bedeutet beispielsweise, dass Neubauprojekte im Sinne eines „Social Returns“ Nutzungen (wie Gemeinschaftsorte, Gastronomie oder ähnliches) mit Quartiersbezug aufweisen sowie soziale, grüne und mobile Infrastruktur mit entwickeln müssen. Jedes neue Projekt muss zur Aufwertung des öffentlichen Raums und zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität beitragen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets und seines baulichen Umfelds handelt es sich um einen städtischen Bereich mit besonderer Hitzebelastung. Der *Strukturplan Grünes, gesundes und klimafreundliches Düsseldorf* sieht hierfür einen „bioklimatischen Umbau“ vor, der beispielsweise in Form der Planung von bioklimatisch günstigen Neubauten (Fassadenbegrünung, helle Materialien, intensive Dachbegrünung) erfolgen kann.

Das Plangebiet liegt an der Moskauer Straße eingebunden in einem größeren monofunktional geprägten Bürostandort (siehe *Strukturplan Produktives und kreatives Düsseldorf* „Bürostandorte zu multifunktionalen Stadträumen umbauen“). Um diese Standorte zu beleben und zu einem multifunktionalen Stadtraum

weiterzuentwickeln, muss beispielweise die Nach-Feierabend-Nutzung gefördert, mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Räumen hergestellt und eine Vernetzung mit der Umgebung umgesetzt werden.

Das Vorhaben liegt am Rand des *Schlüsselraums Transformation Hauptbahnhof*. Dieser schlägt entlang der Moskauer Straße vor, die Eignung für ein architektonisch hochwertiges Hochhausensemble - entsprechend des Hochhausrahmenplanes - zu prüfen sowie neue Radabstellanlagen im IHZ-Park zu schaffen.

4.2 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

4.3 Denkmal Bereichs- und Erhaltungssatzungen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich einer Bereichs- oder Erhaltungssatzung.

4.4 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplan 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 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet liegt nicht in den beschlossenen Gewerbe- und Industriekernzonen.

4.5 Hochhausrahmenplan (HRP)

Der Hochhausrahmenplan trat mit Ratsbeschluss am 10. März 2022 in Kraft und stellt die Beratungsgrundlage und Richtschnur für den Düsseldorfer Hochhausbeirat, die Politik sowie die Verwaltung in allen Fragen der Hochhausentwicklung. Der Hochhausrahmenplan (HRP) gilt für alle neuen Gebäude in Düsseldorf, die im Sinne der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens als Hochhäuser gelten. Der Rahmenplan ist ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch. Im Zuge der Bauleitplanung sind seine Ziele zu berücksichtigen.

Die Düsseldorfer Stadtsilhouette wird durch Hochhaus-Unikate mit besonderer Qualität geprägt, die in aufgelockerter Stellung vorrangig als Solitäre entlang von Achsen im Stadtraum szenisch erlebbar sind. Als Ergebnis eines geschichtlichen Prozesses hat sich ein sogenannter Traditionshorizont herausgebildet, zu dem sich

alle neuen Hochhausprojekte in angemessener Weise verhalten sollen. Keines der Hochhäuser ist wesentlich höher als 100 m über Gelände. Diese besondere Stadtqualität gilt es langfristig zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Der Bereich der Schutzzonen (Denkmalbereiche) und der Achtungszonen entlang des Rheins sind Tabu-Zonen.

28 Leitlinien im HRP stellen die Prüfkriterien, u.a. zur Nachhaltigkeit, räumlicher Qualität, Schutz der Umgebung und der Natur sowie dem Mehrwert für die Stadt und das Quartier. Die Leitlinien stellen Querbezüge zu den Fachplanungen her, die im Rahmen der Bauleitplanung regelmäßig in das Verfahren eingestellt werden.

Neue Hochhausstandorte sind gemäß des HRP innerhalb der sieben vorgeprägten Räume und ihrer Achsen unter Beachtung der Leitlinien dezidiert zu prüfen. Von der Standortprüfung bis zur Frage der weiteren städtebaulichen und hochbaulichen Qualifizierung sind neue Vorhaben frühzeitig in den Hochhausbeirat einzubringen. Dieses Vorgehen dient der transparenten, qualitätsorientierten und nachhaltigen Steuerung.

Der HRP definiert die Entwicklungspotenziale unter anderem auch für das Plangebiet. Das Umfeld des Hauptbahnhofes ist vom öffentlichen Personennahverkehr besonders begünstigt. Der HRP weist daher, neben anderen Standorten für Hochhäuser im Umfeld, auch das Plangebiet als geeignet aus. Es ist bereits im städtebaulichen Konzept des Bereichs um den IHZ-Park eine verdichtete Bebauung mit einem etwa mittig gesetzten Hochhaus vorgesehen. Im Kontext mit den Hochhausplanungen im Quartier Grand Central, nördlich des IHZ-Parks, und dem geplanten Hochpunkt am Hauptbahnhof wird ein stadtbildprägendes Hochhausensemble vorbereitet.

Für das Plangebiet ist ein Planungswettbewerb für den Entwurf eines Hochhausgebäudes an diesem Standort ausgelobt worden. Im Rahmen der Auslobung und des Wettbewerbsverfahrens ist der Hochhausbeirat eingebunden worden.

Ziel ist eine verträgliche Nachverdichtung punktuell auch durch Hochhäuser zu ermöglichen. 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). Der Mehrwert wird vorhabenspezifisch eingefordert und im Prozess der Bauleitplanung sowie den verbundenen Städtebaulichen Verträgen abgesichert.

4.6 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.

Das Zentrenkonzept, das Bestandteil des Rahmenplanes Einzelhandel ist, weist den südlichen Bereich der Kölner Straße als großes Stadtteilzentrum (C-Zentrum) aus. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein weiteres großes Stadtteilzentrum (C-Zentrum) im Bereich Birkenstraße/Ackerstraße. Westlich des Hauptbahnhofs liegt das großräumige Stadtzentrum Stadtmitte (A-Zentrum), nördlich des Hauptbahnhofs das Nahversorgungszentrum Kölner Straße/Am Wehrhahn (N-Zentrum).

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 sieht die Ausweisung eines Nahversorgungszentrum Erkrather Straße (N-Zentrum) vor, das mit der baulichen Entwicklung des Quartiers „Grand Central“ nördlich des IHZ-Parks realisiert wird. Planungsziele sind die Ansiedlung von Betrieben, die der Nahversorgung dienen und durch ergänzende Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen abgerundet werden.

Gemäß dem bisherigen Planungsrecht ist großflächiger Einzelhandel im Plangebiet explizit ausgeschlossen.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches und architektonisches Wettbewerbsverfahren

Nach dem Vergleich mehrerer Standortalternativen für den Neubau eines Technischen Verwaltungsgebäudes (TVG) entschied sich der Rat der Landeshauptstadt am 6. Februar 2020 für den Standort Moskauer Str. 23 in Düsseldorf-Oberbilk. Ausschlaggebend für die Entscheidung war die zentrale Lage und dem mit einer repräsentativen Hochhausarchitektur belegbaren Standort im IHZ.

Das Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM), eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt Düsseldorf, wurde beauftragt, die Planung des Neubaus mit ca. 3.000 Arbeitsplätzen für die technische Verwaltung der Stadt an der Moskauer Straße einzuleiten. Die IPM lobte in Zusammenarbeit mit der Stadt im Februar 2022 einen nichtoffenen zweiphasigen Planungswettbewerb aus.

Gegenstand des Wettbewerbs war die interdisziplinäre Planung für das Technische Verwaltungsgebäude (TVG) der Landeshauptstadt Düsseldorf mit ca. 70.300 m² oberirdischer Bruttogrundfläche (BGF) und ca. 23.600 m² unterirdischer BGF.

Die Planung umfasst ein dezidiert auf die geplanten Nutzungen abgestimmtes Raumprogramm, mit dem insbesondere die Arbeitsplätze für ca. 3.000 Mitarbeitende, aber auch öffentliche Bereiche und die erforderlichen Stellplätze geschaffen werden können. Der Neubau soll flexibel und anpassungsfähig konzipiert, um der Vielzahl von Ämtern langfristig den geeigneten Raum zu bieten, der Änderungen in der Belegung, Anpassung an zeitgemäße Arbeitsmethoden und Wechsel im Zuschnitt der Ämter erlaubt.

Das Gebäude soll sich selbstbewusst in den urbanen Kontext integrieren und dabei den IHZ-Park behutsam berücksichtigen. Durch Gestalt, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb soll ein Verwaltungsbau entstehen, der beispielhaft für zeitgemäßes und nachhaltiges Planen ist, ein wirtschaftlich innovatives Prinzip umsetzt und die höchsten Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfüllt.

Im Oktober 2022 wurde der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft aus

- AllesWirdGut Architektur ZT GmbH Wien München, Wien (Architektur)
- Hertl.Architekten ZT GmbH, Steyr (Architektur)
- ZFG-Project GmbH, Baden (Technische Gebäudeausrüstung (TGA))
- FCP Fritsch, Chiari & Partner ZT GmbH, Wien (Tragwerksplanung (TWP))

mit dem ersten Preis prämiert.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das Umfeld des Plangebiets ist geprägt von teilweise seit der Nachkriegszeit gewachsenen kleinteiligen Strukturen und teilweise größeren Bauvolumina auf der Basis systematischer Stadtentwicklung der letzten Jahrzehnte. Im Stadtteil Flingern-Süd, jenseits der östlich gelegenen Bahntrasse, finden sich Schrebergärten, kleinere Gewerbeflächen und kleinteilige Wohnbebauung. Im Stadtteil Oberbilk, westlich der Kölner Straße finden sich gründerzeitliche Blockstrukturen mit weitgehend kleinteiliger gemischtgenutzter Bebauung, während in Richtung Nordwesten, auf den Hauptbahnhof zu, ein Büro- und Verwaltungsstandort etabliert ist. Im Süden, jenseits der Werdener Straße, befinden sich das Amts- und Landgericht sowie gewerblich genutzte Flächen.

Der in Nordwest-Südost-Richtung lang gestreckte IHZ-Park mit der raumbildenden, zum Teil großformatigen Bebauung, in der im Wesentlichen Büro-, Hotel- und Verwaltungsnutzungen untergebracht sind, prägt das Quartier.

Das geplante Technische Verwaltungsgebäude liegt zentral in diesem urbanen Kontext und hat aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhe eine prominente Bedeutung für die Wahrnehmung des Standorts.

Das Gebäude fügt sich in die Flucht der bestehenden Bebauung an der Moskauer Straße ein. Ein Turm aus vier ineinander verschränkten Quadern mit unterschiedlichen Höhen von 26 bzw. 31 Geschossen sitzt in einem viergeschossigen Sockel. Im zentralen Bereich entwickelt das geplante Hochhaus eine Höhe von ca. 110 m und in den niedrigeren Hochhausteilen von ca. 89 m über dem Niveau der Moskauer Straße. Das Sockelgebäude ist durch einen Einschnitt zum Park gegliedert, der den fußläufigen Haupteingang markiert. Der zweite Haupteingang ist zur Moskauer Straße ausgerichtet, so dass das Gebäude keine unattraktive Rückseite ausbildet.

Der Sockel ist bewusst niedriger als die umgebende Bebauung und stellt somit den Turm etwas frei. Der Gebäudesockel vermittelt zwischen den beiden Geländeneiveaus, dem IHZ-Park auf der Westseite und der um etwa 4,5 m höher gelegenen Moskauer Straße im Osten. Durch den niedrigeren Sockel und den etwas eingerückten Turm sowie die anliegende, weiterhin offene Treppen- und Rampenanlage zwischen Moskauer Straße und IHZ-Park, wird eine Gliederung und mittige Öffnung der langgestreckten Bebauung auf der Ostseite der Parkanlage unterstrichen.

5.3 Nutzungskonzept und Nachhaltigkeit

Nutzung

Auf der Erdgeschoßebene, vom IHZ-Park aus gesehen, sind durch den dortigen fußläufigen Haupteingang die Publikumsflächen direkt zugänglich. Hier werden das Bürger*innenbüro und städtische Beratungsdienstleistungen angeordnet.

Der Eingang von der Moskauer Straße aus erschließt im direkten Zugang die Schulungsräume, die Konferenzräume einschließlich parkseitigem Versammlungsraum sowie die Personalakademie und Besprechungsräume unterschiedlicher Formate. Diese Ebene wird damit eine lebhafteste Verteilerfunktion für den internen Betrieb haben. Sie ist durch ein Atrium mit der darunterliegenden Publikumsfläche verbunden.

Im ersten Obergeschoss, von der Moskauer Straße aus gesehen, konzentrieren sich technische Dienste für die Beschäftigten wie Druckerei, Poststelle, Reprografie aber auch die Verkehrs- und Tunnelleitzentrale. Sie sind ebenfalls durch das Atrium an die unteren Ebenen angebunden.

Das darüber liegende Geschoss beinhaltet die Cafeteria bzw. das Beschäftigtenrestaurant/ Kantine sowie die dazugehörigen Küchenbereiche. Ebenfalls sind auf dieser Ebene Multifunktionsräume zur Nutzung für sportlich und bewegungsorientierte Pausengestaltung sowie die entsprechenden Geräteräume angelegt. Auf dieser Ebene stehen Austritte, u.a. von der Cafeteria aus, auf begrünte und gestaltete Dachterrassen zur Verfügung. Gegebenenfalls können bestimmte Dachflächen auch für die Sport- und Fitnesspausen genutzt werden.

Durch die Begrünung der Fassade des Sockelgebäudes und der darauf vorgesehenen, windgeschützten Dachlandschaft wird ein Bezug zum Park hergestellt und eine kleine Oase für die Nutzer*innen des Gebäudes geschaffen.

Die Bürogeschosse im Hochhausgebäude bieten in ihrer Struktur viele Möglichkeiten der Bespielung und Nutzung. So sind die Regelgeschosse für eine flexible Einteilung und Nutzung der Flächen geeignet.

Pro Geschoss befinden sich zwei Büroeinheiten, die sich in der Mitte der jeweiligen Ebene an den Meetingpoints „treffen“. Hier sind dreigeschossige Wintergärten vorgesehen, die schon beim Eintritt in eine Ebene den Blick nach Außen und ins Grüne freigeben und für gute Orientierung und angenehme Atmosphäre sorgen.

Die Aufteilung und Gliederung der Flächen können auf die Bedürfnisse der Mitarbeitenden und die Anforderungen der Dienststellen abgestimmt werden. Neben den Meetingpoints sind Einzelarbeitsplätze in Gruppen, Einzelbüros, Besprechungs- und Projekträume unterschiedlicher Größen, aber auch Rückzugs-, Klausur- und Ruheräume möglich und vorgesehen.

Nachhaltigkeit

Die nachhaltige Errichtung und Nutzung des Gebäudes war von Anfang an Teil der Planungsaufgabe.

- Das Energiekonzept setzt u.a. auf die Nutzung von Nahwärme und -kälte aus lokalen und regenerativen Quellen. Hier sollen Bauteilaktivierungen und Wärmepumpen zum Einsatz kommen.
- Fassaden und Dachflächen können zur Stromerzeugung mit entsprechenden Solarmodulen ausgestattet werden.

- Die Fassade wird so strukturiert, dass im Sommer passive Verschattungseffekte zur Reduzierung der Wärmeeinstrahlung erzielt werden, während im Winter solare Strahlungsgewinne ermöglicht werden.
- Die Lüftung erfolgt weitgehend dezentral.
- Die Dachflächen werden zur Regenwasserretention genutzt und zusätzlich in einer eigenen Zisterne als Bewässerungs- und Brauchwasser zurückgehalten.

Ein möglichst CO₂-neutrales Gebäude soll durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden. Dazu gehört der Einsatz von Baumaterialien mit geringem CO₂-Fußabdruck und damit eine möglichst geringe Menge gebundener „grauer“ Energie. Hier wird z.B. auf die Vorfertigung von Bauteilen gesetzt und sparsam mit Vorsatzschalen und sonstigen Verkleidungen gearbeitet. Die Produktauswahl bezieht die attestierte Nachhaltigkeit der Materialien und Verarbeitungen als Kriterien in die Beschaffung ein.

Der Betrieb des Gebäudes soll zum großen Teil die CO₂-Emissionen kompensieren und möglichst überkompensieren, sodass über die Lebenszeit des Gebäudes der CO₂-Fußabdruck der Baumaterialien ausgeglichen wird. Unter anderem wird auf die konsequente Verschattung im Sommer und Wärmestrahlungsnutzung im Winter bei der Ausführung der Fassade geachtet. Neben den weiteren Maßnahmen des Energiekonzepts (s.o.) wird die Nutzung von Abwärme aus den verschiedenen Betriebsbereichen systematisch in die Energienutzung einbezogen. Auch die Dachbegrünung mit ihren kühlenden und verschattenden Effekten ist Bestandteil der CO₂-Minderung.

5.4 Freiraumkonzept und Wegeführung

Die Freiraumplanung schafft eine intensive Bauwerksbegrünung und eine Verschränkung des Bauwerks mit der Umgebung.

Erdgeschoss

In den zwei Sockelgeschossen wird eine Verbindung zwischen den beiden Haupteingängen, Moskauer Straße und IHZ-Park, hergestellt. Entlang dieser Erdgeschosszone spannt sich auch der Freiraum von der Moskauer Straße bis zum Park und öffnet sich parkseitig zu einem großzügigen öffentlichen Platz mit Aufenthaltsbereichen, Wasserspielen und Bäumen.

In diesem Bereich sind lockere Baumgruppen mit unterpflanzten Baumscheiben geplant, die einen repräsentativen Charakter im Entréebereich des Gebäudes

schaffen. Die dafür vorgesehenen Zukunftsbaumarten sind für urbane Straßenfreiräume geeignet und tolerieren Klimaschwankungen.

Dachlandschaften

Die Dachlandschaft wird durch eine intensive Begrünung mit flächigen Anhögelungen geprägt, die Pflanzinseln für höherwüchsige Arten ermöglichen. Die Bepflanzung wird entsprechend an die erhöhten Anforderungen des Standortes, wie Wind, Kälte und Hitze ausgewählt, um auch bei steigenden klimatischen Belastungen eine wertvolle Umwelt- und Aufenthaltsqualität zu sichern. Die naturnahe niederwaldartige Bepflanzung aus mehrstämmigen Gehölzen bietet über die Vegetationsperiode ein interessantes Spiel der Blüh- und Laubfarben.

Die obere Dachterrasse besteht aus raumbildenden kleinwüchsigen Baumarten, die eine besondere Windresistenz aufweisen. Einige Arten stellen ganzjährigen Windschutz, andere Arten zeigen über die Jahreszeiten hinweg ein abwechslungsreiches Spiel der Blüten- und Laubfarben.

Höfe

Die Höfe werden durch dicht bewachsene Strukturen aus Kletterpflanzen definiert, die durch Seile über mehrere Geschoße hochranken. Die filigranen Grünkonstruktionen ermöglichen einen direkten Lichteinfall im grünen Sockel und schaffen ein angenehmes Mikroklima im Herzen des Gebäudes.

Die Pflanzen bieten Blühaspekte im Sommer und Fruchtschmuck von Spätherbst bis Winter. Durch herbstliche Laubfärbungen wird ein attraktiver Kontrast zu Fruchtschmuck und immergrünem Laub erzeugt.

Öffentliche Grünfläche

Der südwestliche Teil des Plangebiets wird durch die zwei Tiefgaragenebenen unterbaut. Zu deren Errichtung wird der Park in diesem Bereich mit seinen Anlagen zunächst zurückgebaut. Die Großbäume im Plangebiet sollen soweit wie möglich in dieser Zeit verpflanzt und an einem anderen Standort gesichert werden. Nach Fertigstellung der Untergeschosse wird der Park einschließlich der nördlichen Teichanlage in seiner heutigen Gestalt wieder hergestellt.

Wegeführung

Das Sockelgebäude versteht sich als Raumkontinuum zwischen Moskauer Straße und IHZ-Park. Es ist öffentlich zugänglich und beherbergt die Nutzungen für die Bürger*innen der Stadt. Durch seine Durchlässigkeit und offene Gestaltung ist eine rasche Orientierung und eine intuitive Verbindung der Ebenen gegeben.

Der fußläufige Haupteingang liegt auf Park-Niveau. Der weitere Haupteingang, von der Moskauer Straße aus, bietet die Möglichkeit, die belebten Bereiche für die interne und externe Wegeführung differenziert zu erschließen und zu bespielen.

5.5 Verkehrskonzept

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge als auch die Abstellanlagen für Fahrräder werden in den Untergeschossen angeordnet und von der Moskauer Straße aus angebunden.

Durch den direkt am Plangebiet gelegenen Eingang zum U-Bahnhof „Handelszentrum/ Moskauer Straße“ und einen querenden Weg durch den Park, der über den Hauptbahnhof in wenigen Gehminuten erreicht werden kann, ist die Erreichbarkeit für die Bürgerinnen und Bürger in besonderer Weise gegeben.

Aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist auch die Erreichbarkeit für die Mitarbeitenden der Stadt sowie für Fachbesuchenden sehr leicht und hoch attraktiv.

5.6 Anpassung des Planungsrechts

Um den durch das qualitätssichernde Verfahren gefundenen Entwurf umsetzen zu können, ist die Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Der Standort ist aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5676/049 für eine Hochhausbebauung vorbereitet. Die vorgesehene Kubatur lässt sich jedoch nicht in den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen abbilden.

Die Änderung des Bebauungsplans für diesen Bereich erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a des BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt:

- Es handelt sich um eine bereits überplante Fläche im Innenbereich, die für heutige Anforderungen wieder nutzbar gemacht werden soll (§ 13 a, Absatz (1) Satz 1 BauGB).
- Das Plangebiet und damit die Fläche, die maximal zur Über- und Unterbauung in Anspruch genommen wird, umfasst ca. 10.000 m² und verbleibt damit unterhalb der Grenze, die in § 13 a, Absatz (1), Satz 2 Nr. 1 BauGB genannt wird.
- Die geplante Bebauung verbleibt mit der überbaubaren Fläche sowie mit der Gebäudehöhe deutlich unterhalb der Zulässigkeiten gemäß den bisherigen Festsetzungen.

Der Nutzungskanon der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5676/049 als Kerngebiet ermöglicht die Realisierung des geplanten technischen Verwaltungsgebäudes für die verschiedenen Dienststellen der Landeshauptstadt Düsseldorf. Als Festsetzung zur Art der Nutzung wird für das Plangebiet Kerngebiet (MK) oder eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) sowie Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage (Unterbauung durch Tiefgarage) in Betracht gezogen. Art und Maß der Nutzung verbleiben damit unterhalb der bereits für den Bebauungsplan Nr. 5767/049 betrachteten Umweltauswirkungen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird damit keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer erneuten Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist somit zulässig und angemessen.