

212. Änderung des Flächennutzungsplans - Hans-Böckler-Straße - - Stadtbezirk 1 - Stadtteil Golzheim -

Sachdarstellung

Örtliche Verhältnisse

Der Änderungsbereich der 212. Änderung des Flächennutzungsplans – Hans-Böckler-Straße - befindet sich im Stadtteil Golzheim im Stadtbezirk 1 an der Hans-Böckler-Straße. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von circa 1,3 ha. Begrenzt wird es im Norden durch eine Bezirkssportanlage (Sportzentrum Nord), im Osten und im Süden durch die Hans-Böckler-Straße und im Westen durch den Kennedydamm.

Das Plangebiet ist mit einem Bürohochhaus, einem Verbindungsbau und einem Anbau sowie einem weiteren eingeschossigen Gebäude bebaut. Das zehngeschossige Hochhaus verfügt in den Untergeschossen über Lagerräume und eine Tiefgarage. Die Tiefgarage wird über die Hans-Böckler-Straße erschlossen.

In der Umgebung des Plangebietes sind unterschiedliche Nutzungen vorhanden. Es sind sowohl Büro- als auch Wohnnutzungen vertreten. Sie werden ergänzt durch Verwaltungsnutzungen, Bildungseinrichtungen, Beherbergungsbetriebe und kirchliche Einrichtungen. Die nördlich gelegenen Bezirkssportanlagen des Sportzentrums Nord prägen die nähere Umgebung des Änderungsbereichs. Eine städtebauliche Trennung stellt der westlich des Plangebietes liegende mehrspurige Kennedydamm (Bundesstraße - B1) dar. Der Kennedydamm besitzt eine hohe verkehrliche Bedeutung als innerstädtische Verbindungs- und Zubringerachse und wichtige Nord-Süd-Verbindung. Die übrigen Straßen im Plangebietsumfeld dienen der Anbindung und Vernetzung innerhalb des Stadtteils.

Gegenwärtiges Planungsrecht: Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich ein Kerngebiet dar. Die nördlich gelegene Bezirkssportanlage ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Sportanlage dargestellt. Östlich und südlich des

Änderungsbereichs sind Kerngebiete dargestellt. Einige Verwaltungsstandorte innerhalb des Kerngebiets sind durch ein Symbol für öffentliche Verwaltung dargestellt. Der Kennedydamm ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Westlich des Kennedydammes schließen sich im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls Kerngebiete an. Entlang der Hans-Böckler-Straße ist östlich und südlich des Änderungsbereichs eine Fusswegeverbindung dargestellt, die die Bezirkssportanlage mit dem Karl-Arnold-Platz verbindet.

Gegenwärtiges Planungsrecht: Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des seit 1965 rechtskräftigen Bebauungsplans Nummer 5479/36. Dieser setzt ein Sondergebiet (Verwaltungsbau) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 fest. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 10 begrenzt. Die Gebäudehöhe (Hauptgesimshöhe) beträgt bis zu 81 m über NHN.

Regionalplan Düsseldorf

Der Regionalplan Düsseldorf stellt im Änderungsbereich einen allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der westlich angrenzende Kennedydamm ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Hochhausrahmenplan

Das Areal beiderseits des Kennedydamms ist gemäß Hochhausrahmenplan als ein für die Hochhausentwicklung vorgeprägter Raum definiert und benennt das Plangebiet explizit als Untersuchungsstandort für die Entwicklung weiterer Hochhäuser.

Düsseldorfer Baulandmodell

Das Düsseldorfer Baulandmodell, das von Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf am 07.09.2023 beschlossen wurde, wird auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung Anwendung finden.

Ziele der Planung

Die im Plangebiet vorhandene Hochhausbebauung mit bis zu zehn Geschossen steht seit dem Jahr 2020 leer, weil die Hauptnutzung als Verwaltungssitz einer Stiftung aufgeben worden ist. Eine umfangreiche Untersuchung des Bestandes hat ergeben, dass eine Wiedernutzung funktional und wirtschaftlich nicht möglich ist. Daher wird eine Neuentwicklung des Plangebietes angestrebt. Ziel ist es, einen städtebaulichen Akzent nördlich der Düsseldorfer Innenstadt entlang des Kennedydammes zu setzen. Für das Plangebiet fand von Dezember 2022 bis August 2023 ein zweiphasiger Wettbewerb statt. Ziel des Wettbewerbs war es, ein umsetzungsfähiges und qualitätsvolles städtebaulich-architektonisches Konzept zu finden, das sich in den räumlichen Kontext der Nachbarschaft einfügt und die hohen Ansprüche an die exponierte Lage am Kennedydamm berücksichtigt. Gefordert war ein zukunftsweisendes und dauerhaft flexibel nutzbares Ensemble mit Rand- und Sockelbebauung, das in innovativer und zugleich wirtschaftlicher Form Raum für Arbeiten, Leben und Wohnen schafft und dabei einen zeitgemäßen Beitrag zum nachhaltigen Bauen liefert. Der Siegerentwurf von UNStudio aus Amsterdam in Zusammenarbeit mit mahl gebhard konzepte aus München sieht ein Ensemble aus drei polygonalen Gebäuden mit zwei Hochhäusern sowie einem viergeschossigen Gemeinschaftshaus vor. Mit einem vielfältigen Angebot für Kultur, Gastronomie, Nahversorgung, Freizeit, Sport, Gesundheit und sozialem Zusammentreffen sowie einer Kita im Sockel des Gebäudekomplexes soll nicht nur eine Belebung des Standorts, sondern ein Mehrwert für das gesamte Stadtviertel geleistet werden. Das viergeschossige Gemeinschaftshaus ist der Mittelpunkt und bildet den Anschluss zwischen dem Quartiersplatz und dem nördlich gelegenen Sportzentrum. Durch die Kombination von Büro- und Wohnnutzungen (circa 70 Prozent / 30 Prozent) sowie Gastronomie innerhalb des Ensembles sollen die Voraussetzungen für ein belebtes Quartier in Mitten des Bürostandortes am Kennedydamm geschaffen werden. Die neuen Nutzungen stellen eine Verbindung zwischen den durch Wohnnutzung geprägten Gebieten im Süden und Osten des Änderungsbereichs als auch den Büronutzungen beiderseits des Kennedydamms her.

Um die Planung umzusetzen, soll der Bebauungsplan Nummer 01/025 aufgestellt werden, weil die Festsetzungen des derzeit noch rechtsverbindlichen

Bebauungsplanes Nummer 5479/36, die geplante Bebauung nicht zulässt. Angedacht ist derzeit die Ausweisung eines urbanen Gebietes.

Neben der Neuaufstellung Bebauungsplan Nummer 01/025 ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, damit der Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die beiden Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch durchgeführt.

Als ersten öffentlichkeitswirksamen Verfahrensschritt der 212. Änderung des Flächennutzungsplans ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch vorgesehen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird über das beabsichtigte Änderungsverfahren informiert und mögliche Planungsoptionen erläutert.