

Sachdarstellung

Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtfläche von ca. 10.300m² im Stadtteil Golzheim, Stadtbezirk 1, an der Hans-Böckler-Straße 37 und 39. Begrenzt wird es im Norden durch eine Bezirkssportanlage (Sportzentrum Nord), im Osten durch eine Anliegerstraße, im Süden durch die Hans-Böckler-Straße und im Westen durch den Kennedydamm.

Das Plangebiet ist derzeit mit einem 10-geschossigen Bürohochhaus, einem 1-geschossigen Verbindungsbau mit einem 3-geschossigen Anbau sowie einem weiteren 1-geschossigen Gebäude bebaut. Das Hochhaus weist eine 2- bis 3-geschossige Unterbauung (Lager und Tiefgarage) auf, welche von Süden über die Hans-Böckler-Straße erschlossen wird.

Die nähere städtebauliche Umgebung des Plangebietes ist insgesamt sehr heterogen geprägt. Neben Büro-, Verwaltungs- und Wohnstandorten liegen vereinzelt Bildungseinrichtungen, Beherbergungsbetriebe und Gewerbebetriebe vor. Prägend sind darüber hinaus die nördlich gelegenen Bezirkssportanlagen des Sportzentrum Nord. Weiterhin dominiert der westlich des Plangebietes liegende Kennedydamm (B1) das Planumfeld. Dieser dient als mehrspurige Bundesstraße mit hoher verkehrlicher 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

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als Kerngebiet dar. Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des seit 1965 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5479/36. Dieser setzt ein Sondergebiet (Verwaltungsbau) mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 fest. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 10 begrenzt. Die Gebäudehöhe (Hauptgesimshöhe) beträgt bis zu 81m über NHN.

Das Areal beiderseits des Kennedydamm ist gemäß Hochhausrahmenplan als ein für die Hochhausentwicklung vorgeprägter Raum definiert und benennt das Plangebiet explizit als Untersuchungsstandort für die Entwicklung weiterer Hochhäuser. Der Hochhausbeirat wurde in Vorbereitung der Auslobung des städtebaulichen

Wettbewerbs in seiner Sitzung am 14.09.2022 eingebunden und war mit einem Mitglied des Fachbeirates in der Empfehlungskommission vertreten.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die heute im Plangebiet vorhandene Hochhausbebauung mit bis zu 10 Geschossen steht seit der Aufgabe der Hauptnutzung als Verwaltungssitz einer Stiftung im Jahr 2020 leer. Eine umfangreiche Untersuchung des Bestandes hat ergeben, dass eine Wiedernutzung funktional und wirtschaftlich nicht möglich ist. Daher wird eine Neuentwicklung des Grundstückes angestrebt mit dem Ziel, einen städtebaulichen Akzent nördlich der Düsseldorfer Innenstadt zu etablieren, der zukünftig als prägnante Adresse und Identifikationspunkt im Stadtgefüge erscheinen soll.

Für das Grundstück fand von Dezember 2022 bis August 2023 zur Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität ein zweiphasiger Wettbewerb nach RPW 2013 mit zehn Architekturbüros statt.

Ziel des Wettbewerbs war es, ein umsetzungsfähiges und qualitätsvolles städtebaulich-architektonisches Konzept zu finden, das sich sinnhaft 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 eine zeitgemäße Antwort auf das selbstverständliche Ziel nachhaltigen Bauens gibt.

Der Siegerentwurf von UNStudio aus Amsterdam in Zusammenarbeit mit mahl gebhard konzepte aus München sieht ein Ensemble (BGF o.i. ca. 61.100 m²) aus drei polygonalen Gebäuden mit zwei Hochpunkten (Gebäudehöhe 120m und 83m über Grund) sowie einem 4-geschossigen Gemeinschaftshaus (19m über Grund) vor, welche das Grundstück in offener Hufeisenform belegen. Ergänzt wird das Ensemble durch einen großzügigen multifunktionalen Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität, der sich zur Hans-Böckler-Straße öffnet. Das Gebiet ist mittels eines über die Terrassen- bzw. Freiflächen laufenden Steges im 1. OG der Gebäude an die geplante angrenzende Fußgänger- und Fahrradbrücke über den Kennedydamm verbunden. Sie schafft somit eine wichtige Verbindung der durch den Kennedydamm geteilten Areale des Stadtteils Golzheim.

Mit einem vielfältigen Angebot für Kultur, Gastronomie, Nahversorgung, Freizeit, Sport, Gesundheit und sozialem Zusammentreffen sowie einer Kita im Sockel des

Ensembles soll nicht nur eine Belebung des Standorts, sondern ein Mehrwert für das gesamte Stadtviertel geleistet werden. Das 4-geschossige Gemeinschaftshaus in der Mitte dient dabei als wichtiger Ankerpunkt mit öffentlichen Nutzungen für den gesamten Stadtteil und bildet den Anschluss zwischen dem offenen Quartiersplatz und dem nördlich gelegenen Sportzentrum. Durch die Kombination von Büro- und Wohnnutzungen unterschiedlicher Art (ca. 70% / 30%) sowie Gastronomie innerhalb des Ensembles ist ein rund um die Uhr belebtes Quartier in Mitten des Bürostandortes am Kennedydamm gewährleistet.

Durch die neuen Nutzungen entsteht sowohl ein funktionales Bindeglied zwischen den durch Wohnnutzung geprägten angrenzenden Gebieten im Süden (Hans-Böckler-Straße bis Klever Straße) und Osten (Roßstraße bis Ulmenstraße) als auch den Büroflächen und Wohngebieten (Kaiserswerther Straße bis Cecilienallee) jenseits des Kennedydamms im Westen mit der Anbindung an den Rhein.

Diese räumliche Verknüpfung innerhalb des Stadtgefüges soll mit einer hochwertigen Freiraumplanung qualifiziert und durch qualitätsvolle Aufenthaltsräume ergänzt werden. Das grüne Entrée in das Ensemble bietet vielfältige Begegnungs- und Kommunikationsflächen und schafft mit seinen belebten öffentlichen Räumen eine attraktive grüne Anbindung an die Wegeverbindung zum Rolandspielplatz und somit in das sich anschließende Stadtviertel.

Durch die Bestätigung des Siegerentwurfes und den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/025 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Entwurfes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Angedacht ist die Ausweisung eines urbanen Gebietes. Neben der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Beide Verfahren sollen mit dieser Vorlage eingeleitet werden.

Die Anwendung des Düsseldorfer Baulandmodells vom 07.09.2023 (Ratsbeschluss) soll auch in diese Planung Eingang finden.

Der Siegerentwurf sieht einen Anteil von ca. 19% konventionellem Wohnen in einem Wohnhochhaus vor. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist aufgrund der Förderrichtlinien im Wohnhochhaus nicht umsetzbar. Zudem ist zu beachten, dass die Rahmenbedingungen am Kennedydamm im Wesentlichen aus lärmschutztechnischen Gründen nur begrenzt für die Planung von Wohnungen geeignet sind.

Im Weiteren werden die Planungen nun konkretisiert und von Seiten der zuständigen Fachämter dahingehend begleitet, so viele Wohnungen wie möglich im Projekt zu

Stand: 30.10.2023, Vorlage Nr. APS/137/2023

realisieren. Zudem gibt es erste Gespräche mit dem Entwickler, wie man ggf. alternativ den Forderungen des Baulandmodells Folge leisten kann. Mit der Projektseite werden im Rahmen des Verfahrens weitere Lösungsansätze zur Unterbringung des bezahlbaren/ geförderten Wohnraums außerhalb der Hochhausentwicklung geprüft.

Als ersten öffentlichkeitswirksamen Verfahrensschritt des Bauleitplanverfahrens und zur Optimierung des Siegerentwurfes hinsichtlich der Belange der Bürger und Bürgerinnen wird zeitnah die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB angestrebt. Bereits während des Wettbewerbsverfahrens und den beiden in diesem Kontext durchgeführten Bürgerbeteiligungen ist das Vorhaben auf reges Interesse der umliegenden Akteure und Akteurinnen gestoßen. Eine frühzeitige Einbindung in die verbindliche Bauleitplanung ist somit, neben der gesetzlichen Verpflichtung, auch als eine sinnfällige Fortsetzung der transparenten und umfassenden Projektinformation zu verstehen.