

**Bericht zur  
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB  
vom 13.02.2024 bis 14.03.2024  
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/025  
- Hans-Böckler-Str. 39-  
und  
zum Vorentwurf 212. Änderung des Flächennutzungsplanes  
- Hans-Böckler-Straße -**

**Stadtbezirk 1 - Stadtteil Golzheim**

## **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 13.02.2024 bis 14.03.2024**

### **1. Bericht über die Durchführung der Veranstaltung**

#### **„Stadtplanung zur Diskussion“**

Ort: Gebäude Hans-Böckler-Straße 39 (Anbau im Erdgeschoss),  
Hans-Böckler-Straße 39, 40476 Düsseldorf

Zeit: 29.02.2024, 17:00 Uhr – 18:30 Uhr

Anwesend: Frau Bezirksbürgermeisterin Annette Klinke  
Herr Fischer, Stadtplanungsamt  
Frau Brandner, Stadtplanungsamt  
Herr Roth, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (Protokoll)  
Herr Vogt, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (Protokoll)  
ca. 55 Bürgerinnen und Bürger  
10 Mitarbeitende der Verwaltung

Die Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks, Frau Klinke, eröffnet die Versammlung, begrüßt alle Bürgerinnen und Bürger und freut sich auf eine gute Diskussion. Sie begrüßt weiter die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung.

Frau Klinke gibt Herrn Fischer, Stadtplanungsamt, das Wort.

Herr Fischer stellt den Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor und erläutert, an welcher Stelle sich das Verfahren mit der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ derzeit befindet. Er weist hierbei insbesondere auf die weiteren Möglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung am Planverfahren hin.

Im Anschluss stellt Frau Brandner, Stadtplanungsamt, die Rahmenbedingungen des Standortes und den aus dem Wettbewerbsverfahren resultierenden städtebaulichen Entwurf vor. Als wesentliche Rahmenbedingung verweist Frau Brandner bei diesem Vorhaben auf den Hochhausrahmenplan, welcher für diesen Standort ein Hochhaus ermöglicht. Das Umfeld wird bereits durch Hochhäuser geprägt, Frau Brandner benennt weitere aktuelle Hochhausprojekte im näheren Umfeld.

Ziel des Wettbewerbs war es, ein 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. Der neue Stadtbaustein soll als ein gemischt genutztes Quartier positive Effekte und Impulse auf das umliegende Stadtquartier erzeugen.

Frau Brandner stellt anschließend das städtebauliche Konzept vor. Dieses ist aus dem zweiphasigen Wettbewerb (2022 – 2023) unter Beteiligung der Öffentlichkeit (Projekthomepage, Vor-Ort-Angebote) hervorgegangen. Das städtebauliche Konzept sieht ein Ensemble aus 3 polygonalen Gebäuden vor und gliedert sich mit seiner städtebaulichen Grundfigur in zwei höhendifferenzierte Hochpunkte und einen flacheren, in der Mitte liegenden multifunktionalem Pavillon. Die Positionierung der Gebäude erfolgt in offener Hufeisenform um einen nach Süden ausgerichteten zentralen Platz, der als multifunktionale und begrünte Quartiersmitte dient. Zur Etablierung eines integrierten Stadtbausteins ist hier eine belebte Sockelzone mit vielfältigem Angebot für Kultur, Freizeit, Dienstleistung, Gastronomie, Mobilität und sozialer Nutzung (Kita) geplant. In der Erdgeschosszone und ggf. dem 1. Obergeschoss soll eine zusätzliche Belebung der Quartiersmitte durch gastronomische Angebote (z.B. durch ein Café) und Nahversorgung erfolgen. Der Hochpunkt am Kennedydamm soll eine Höhe von ca. 120 m aufweisen und eine gewerbliche Nutzung einschließlich einer teilweise öffentlichen Dachterrassen-Nutzung (Rooftop) integrieren. Der östliche Hochpunkt soll mit ca. 83 m in einer versetzten Lage positioniert werden und oberhalb der Sockelnutzung Wohnen aufweisen. In der Sockelzone ist eine Kindertagesstätte mit Außenbereich geplant. Frau Brandner hebt die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes und die Mobilitätsmaßnahmen der Planung hervor. Von der neu geplanten Rad- und Fußgängerbrücke wird ein Zugang zu einem durchgängigen Weg auf Ebene des 1. Obergeschosses vorgesehen. Von hier aus und auch von der Erdgeschoss-Ebene werden Mobilitätsstationen mit weiteren Abstellanlagen und Sharing-Angeboten erreicht.

Frau Brandner erläutert das Freiraumkonzept. Anhand der Visualisierung zeigt sie, dass Begrünungen nicht nur auf dem Platz als Vegetations- und Retentionsflächen, sondern auch an den Gebäuden und Fassaden geplant sind.

Um das Planvorhaben zu ermöglichen, ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit ein Kerngebiet dar und soll zukünftig eine gemischte Baufläche darstellen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung. Der heute rechtskräftige Bebauungsplan zeichnet lediglich die im Plangebiet bestehenden Gebäude nach und ermöglicht nicht die Umsetzung des Vorhabens. Deshalb besteht das Planerfordernis, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Anschluss gibt Frau Bezirksbürgermeisterin Klinke das Wort an das Auditorium und bittet zunächst um Verständnisfragen und anschließend um Fragen, die von der Verwaltung beantwortet werden.

## 1. Fragen zum Verfahren

1.1. Es wird nachgefragt, warum der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan geändert werden.

### Antwort:

Das Stadtplanungsamt erläutert, dass das gegenwärtige Planungsrecht eine Umsetzung der Vorhabenplanung nicht ermöglicht. Daher soll der Flächennutzungsplan zugunsten einer gemischten Baufläche geändert werden. Der Bebauungsplan soll zukünftig ein Urbanes Gebiet festsetzen.

## 2. Fragen zur Umsetzung und zeitlichen Abfolge

2.1. Es besteht eine Rückfrage zum zeitlichen Ablauf eines solchen Verfahrens.

### Antwort:

Die Stadtverwaltung führt aus, dass sich das Planverfahren ganz am Anfang befindet. Derzeit werden erste Gutachten erstellt. Generell kann davon ausgegangen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren mindestens 2 Jahre benötigt. Anschließend muss der Bauantrag eingereicht und eine Genehmigung erteilt werden. Erst dann kann die Bauumsetzung erfolgen.

Die developer Projektentwicklung GmbH ergänzt, dass ab der Planreife bzw. mit Baugenehmigung mit einer Bauzeit von 2 bis 3 Jahren gerechnet werden kann. Ziel der Investorin ist eine Realisierung im Zeitraum zwischen 2028 und 2030.

2.2. Es werden für die Anwohnenden deutliche Auswirkungen durch die Baustelle erwartet. Es wird ein Ansprechpartner gewünscht, um Probleme und Schwierigkeiten zu diskutieren und Fragen zu stellen, um diese Phase erträglich zu gestalten.

### Antwort:

Die Stadtverwaltung ist grundsätzlich bei inhaltlichen Fragen zum Bebauungsplanverfahren zu kontaktieren. Wenn es dann aber um die Organisation der Baustelle geht, wird empfohlen sich direkt an die Investorin zu wenden.

Auf Nachfrage ergänzt der Projektentwickler, dass ein direkter digitaler Kontakt möglich sein wird. Der Projektentwickler ist offen gegenüber Abstimmungen und Anregungen und einem Austausch bei der Umsetzung.

### 3. Fragen zur geplanten Nutzung

3.1. Es besteht eine Rückfrage zu dem gezeigten Piktogramm und den vorgesehenen Nutzungen. Insbesondere wird erfragt, welche Arten von Wohnungen realisiert bzw. welche Bevölkerungsgruppen angesprochen werden sollen.

#### Antwort:

Das Stadtplanungsamt erläutert, dass bereits zum Wettbewerbsverfahren Vorgaben zu den vorgesehenen Nutzungen formuliert wurden. Es soll freifinanziertes Wohnen umgesetzt werden, da öffentlich geförderter Wohnungsbau in einem Hochhaus nicht förderfähig ist.

Der Projektentwickler ergänzt, dass eine breite Mischung an Wohnungsgrößen und Typen vorgesehen ist.

3.2. Es besteht eine Nachfrage, warum das Handlungskonzept Wohnen nicht greift.

#### Antwort:

Das Stadtplanungsamt führt aus, dass in Nordrhein-Westfalen Wohnungen in einem Hochhaus bis auf wenige Ausnahmen, die hier nicht zutreffen, nicht förderfähig sind. Dies ist dadurch begründet, dass in den vergangenen Jahrzehnten keine guten Erfahrungen mit geförderten Wohnungen in Hochhäusern gemacht wurden und deshalb diese einheitliche Regelung durch das Land NRW festgelegt wurde. Eine an dem Standort geeignete Kompensation als sozial verträgliche alternative Nutzung (social return) wird im weiteren Verfahren geprüft und separat vertraglich geregelt.

3.3. Auf Rückfrage wird erwartet, dass konkreter formuliert wird, wie der social return erfolgen oder die Vorgaben zu Wohnformen geregelt werden können.

#### Antwort:

Der Siegerentwurf sieht bereits Gemeinschaftsflächen (Kita, Kultur, Freizeit) vor. Im weiteren Verfahren wird mit dem Projektentwickler ein konkretes Angebot an öffentlichem Mehrwert, „social + sustainable return“ formuliert.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Vereinbarungen zu spezifischen Nutzungen und Qualitäten werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

3.4. Es wird mehrfach ausgeführt, dass sehr viele Büros leer stehen und teilweise wegen Homeoffice ungenutzt worden sind. Es wird erfragt, warum so viel Büroraum neu geplant wird. Vielmehr wird bezahlbarer Wohnraum benötigt.

Antwort:

Der Projektentwickler erläutert, dass zwischen Ulmenstraße und Kennedydamm das Unternehmen die developer in den letzten Jahren bereits rd. 100.000 m<sup>2</sup> Bürofläche realisiert hat. Diese Flächen sind fast vollständig vermietet. Eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Büros kann beobachtet werden. Dies geht zulasten des Altbestandes, die teilweise über 40-50 Jahre alt sind. Homeoffice wird zwar zunehmend von Dienstleistern unterstützt, gleichzeitig gibt es wachsende Bemühungen, die Menschen wieder zurück in das Büro zu bringen.

Heute werden daher nicht einfach Büros, sondern Aufenthaltsorte mit Qualität und komplementären Angeboten geschaffen, um attraktive Arbeitsplätze zu erreichen. Der Standort direkt am Kennedydamm ist für Wohnen ungeeignet, daher ist hier ein Bürohochhaus geplant. Erst abgesetzt vom Kennedydamm wird der Wohnturm vorgesehen. Es wird daher zusammen mit den verschiedenen Nutzungen im Sockelbereich ein umfangreiches attraktives, gemischtes Gesamtangebot geschaffen. Aus den vorgenannten Rahmenbedingungen können in diesem aufwendigen Projekt keine sehr günstigen Wohnungen geschaffen werden.

3.5. Es wird erfragt, ob und wie die Planung die in der Nachbarschaft geplanten Großunterkünfte für Flüchtlinge für insgesamt 1.500 Personen berücksichtigt.

Antwort:

Aktuell ist im Umfeld nur noch eine Großunterkunft für rd. 600 Personen geplant (Erstaufnahmeeinrichtung Schwannstraße). Die vorhandenen und geplanten Nutzungen in der Umgebung werden bei der Planung berücksichtigt.

3.6. Es wird erfragt, mit wie vielen Büronutzenden und Bewohnenden bei der Planung gerechnet wird.

Antwort:

Der Projektentwickler erläutert, dass ca. 150 Wohneinheiten geplant sind. Im Bereich Gewerbe werden ca. 1.500 Arbeitsplätze entstehen.

3.7. Es wird ausgeführt, dass es im Umfeld in den letzten 30 Jahren mehrere Entwicklungen mit neuen und repräsentativen Neubauten gab, welche dazu geführt haben, dass Bewohnende aus dem Stadtviertel verdrängt wurden. Es wird eine weitere Bedrohung des gewachsenen Stadtteils befürchtet.

Antwort:

Das Quartier ist derzeit von gemischten Nutzungen (Büro, Wohnen, Kita) geprägt. Auch im Plangebiet soll ein gemischtes Quartier geplant werden, um keine monotone Nutzung zu festigen. Die vorgesehenen Nutzungen, insbesondere im Sockelgeschoss, bringen ein neues Angebot und gute Impulse für die Nachbarschaft. Durch die Schaffung eines gemischten Quartiers im Plangebiet wird angestrebt, eine vielfältige und lebendige Nachbarschaft zu erhalten und zu stärken.

Ebenso gibt es in der Gesamtstadt aber auch weitere Entwicklungen, in der unterschiedliche Wohnformen entwickelt werden. Die Stadt Düsseldorf setzt sich insbesondere auch dafür ein, dass die geplanten Nutzungen und Bauvorhaben in der Stadt im Einklang mit den städtebaulichen und sozialen Zielen der Stadt Düsseldorf stehen. Diese beinhalten auch die Erhaltung und Weiterentwicklung des gewachsenen Stadtteils sowie die Förderung einer inklusiven und nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik.

3.8. Es wird ausgeführt, dass die Planung mit der gemischten Nutzung einen guten Ansatz darstellt. Dadurch kann die heutige leerstehende und untergenutzte Fläche aufgewertet werden. Es wird angeregt, dass die Stadt solche Grundstücke aufkauft und gefördertes Wohnen entwickelt.

Antwort:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

4. Fragen zur geplanten Gebäudehöhe

4.1. Es wird darauf hingewiesen, dass Großprojekte dieser Art nicht benötigt werden.

Antwort:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

4.2. Die geplante Gebäudehöhe von 120m wird mehrfach kritisch hinterfragt. Das gesamte Vorhaben wird mehrfach als überdimensioniert beurteilt. Es wird bemängelt, dass die Gebäudehöhen sich nicht an der Umgebungsbebauung orientieren. Es wird um genauere Ausführungen zur Höhe der Gebäude gebeten.

Antwort:

Der Hochhausrahmenplan zeigt sieben vorgeprägte Räume und Achsen im Stadtgebiet als geeignete Standorte für Hochhäuser auf. Das Plangebiet und der Bereich beidseitig des Kennedydamms sind gemäß Hochhausrahmenplan geeignete Standorte für Hochhäuser. Folgerichtig entspricht die Bauweise als Hochhaus den Zielen des Hochhausrahmenplan der Stadt Düsseldorf für den Standort am Kennedydamm.

Die geplante Gebäudehöhe nimmt auf die bereits vorhandenen und geplanten Hochhäuser längs des Kennedydamms Bezug. Der geplante Büroturm orientiert sich an der Höhe des geplanten Gebäudes „Twist“. Der Wohnturm nimmt Bezug auf das am Kennedydamm gegenüberliegende Gebäude „Sky-Office“. Über eine angemessene Gebäudehöhe wurde bereits im Wettbewerbsverfahren mit dem eingebundenen Expertengremium (Preisgericht), bestehend unter anderem aus Vertretenden der Bereiche Architektur, Stadtplanung, Landschaftsarchitektur, der Politik sowie dem Hochhausbeirat, diskutiert. Das Preisgericht hat die verschiedenen Plankonzepte auch in Bezug auf die verträgliche Gebäudehöhe beurteilt. Eine Gebäudehöhe von 120m wurde durch das Preisgericht bestätigt.

5. Fragen zur Verschattungs- und Windsituation

5.1. Es wird mehrfach darauf hingewiesen, dass durch die Bebauung nicht nur der Sportplatz, sondern das gesamte Quartier bis zur Roßstraße verschattet wird. Insbesondere der Sportplatz wird zusätzlich von den Fallwinden betroffen sein. Es wird geurteilt, dass die Anwohnenden nur Nachteile bei Umsetzung der Planung haben.

Antwort:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umgebung gutachterlich untersucht.



5.2. Es wird dargestellt, dass mit Abriss der vormaligen Gebäude am Standort des heutigen Sky-Office beobachtet werden konnte, dass eine bessere Belichtung / Besonnung sich im Bereich der Bebauung Roßstraße eingestellt hat. Durch die neuen Gebäude besteht die Gefahr, dass die nebeneinanderstehenden Hochhäuser die Wirkung einer geschlossenen Wand erzeugen. Besonders im Frühjahr / Herbst werden die geplanten Gebäude eine starke Verschattung auf die Nachbarschaft bedingen. Es wird erfragt, warum in Düsseldorf das Ziel verfolgt wird, so viele Hochhäuser zu bauen.

Antwort:

Das Stadtplanungsamt erläutert, dass in Düsseldorf nicht an beliebiger Stelle Hochhäuser geplant und gebaut werden dürfen. Der Hochhausrahmenplan zeigt auf, welche Stellen im Stadtgebiet geeignete Standorte für Hochhäuser sind. Das Plangebiet und der Abschnitt beidseitig des Kennedydamms sind gemäß Hochhausrahmenplan geeignete Standorte für Hochhäuser. Das städtebauliche Konzept sieht ein Ensemble aus drei polygonalen Gebäuden vor, welches sich mit seiner städtebaulichen Grundfigur in zwei höhendifferenzierte Hochpunkte und einem flacheren multifunktionalen Pavillon in der Mitte untergliedert. Von einer Wirkung einer geschlossenen Wand kann von den nebeneinanderstehenden Hochhäuser nicht ausgegangen werden. Zudem wird im weiteren Planverfahren eine Verschattungsuntersuchung erstellt, um die Auswirkungen / Verschattung durch das Vorhaben ermitteln und bewerten zu können.

6. Fragen zum Verkehr

6.1. Es wird erfragt, wie die Verkehrssituation bewertet und wie mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen umgegangen wird.

Antwort:

Im Planverfahren wird eine Mobilitätsuntersuchung und ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Auswirkungen auf die umliegenden Straßen werden dabei ermittelt und bewertet.

6.2. Es wird hinterfragt, wie bei diesem Vorhaben die Abwicklung des Verkehrs nachgewiesen werden kann. Mehrheitlich wird die geplante Tiefgaragenzufahrt an der Stichstraße gegenüber dem Gebäude „Oval“ kritisch gesehen, da die Stichstraße auch ein Zugang zum Sportplatz ist. Zudem wird die Hans-Böckler-Straße als Schulweg stark frequentiert. Es wird angeregt, analog zum „Sky-

Office“ eine Zufahrt über den Kennedydamm zu errichten, so dass kein Verkehr in die Hans-Böckler-Straße geleitet wird. Dadurch könne sowohl der Schulweg als auch der Zugang zum Sportplatz gesichert werden.

Antwort:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft. Im Planverfahren wird eine Mobilitätsuntersuchung und ein Verkehrsgutachten erstellt.

6.3. Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit im Umfeld ein hoher Parkdruck existiert und es wird erfragt, ob ausreichend Stellplätze geplant werden.

Antwort:

Bei Neubauvorhaben ist die Stellplatzsatzung der Stadt Düsseldorf zu erfüllen. Die Planung sieht bereits eine Mobilitätsstation mit zusätzlichen Angeboten wie Sharing-Angebote und Fahrradabstellanlagen vor. Durch diese Maßnahmen kann der PKW-Stellplatzbedarf für das Vorhaben reduziert werden. Es ist zu überprüfen, ob die geplante Tiefgarage als Quartiersgarage mit zusätzlichen Angeboten für das Umfeld ausgebildet werden kann.

Der Projektentwickler zeigt sich offen für eine Quartiersgarage und verweist auf das realisierte Vorhaben „Eclipse“ am nördlichen Kennedydamm, welches mit einem Parkraumbewirtschaftungssystem ausgestattet ist. Hier zeigt sich, dass die Stellplätze für die Büronutzung überwiegend nur tagsüber genutzt werden. Es sollen daher in dem Projekt New Heart Mehrfachnutzungen der Stellplätze vorgesehen werden, um auch einen Mehrwert für die Nachbarschaft zu erzielen. Abends könnten diese Stellplätze für Anwohnende aus dem Plangebiet und der Nachbarschaft genutzt werden.

6.4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Linien U78 / U79 derzeit bereits stark überlastet sind. Es wird hinterfragt, ob diese Linien zusätzliche Passagiere aufnehmen können. Des Weiteren wird erfragt, ob eine zusätzliche ÖPNV-Anbindung geplant ist.

Antwort:

Generell liegt eine gute ÖPNV-Anbindung über die Kaiserwerther Straße mit den Linien U78 / U79 vor.

Die verkehrliche Anbindung und Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur (auch ÖPNV) wird in der Mobilitätsuntersuchung betrachtet.

## 7. Fragen zur Umsetzung / Finanzierung

7.1. Es wird auf die derzeit schwierige Situation für Investoren und in der Baubranche hingewiesen und erfragt, ob die Finanzierung und die Umsetzung des Projektes gesichert sind.

### Antwort:

Es wird davon ausgegangen, dass das Bauleitplanverfahren mindestens 2 Jahre dauern wird. In dieser Zeit kann sich die Situation in der Baubranche anders darstellen. Bei dem Investor handelt es sich um einen lokalen Projektentwickler, der bereits mehrere Projekte erfolgreich umgesetzt hat.

Der Projektentwickler führt an sich in den letzten Jahren nicht an Spekulationen zur Grundstücksentwicklung beteiligt zu haben und die Finanzierung des Projektes als gesichert angesehen werden kann.

Die Bezirksbürgermeisterin Frau Klinke dankt am Ende der Veranstaltung der Verwaltung für die Teilnahme und Erläuterungen. Sie bedankt sich weiterhin bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die erfolgten Fragen und Stellungnahmen und wünscht allen noch einen schönen Abend. Die Veranstaltung wird um 18:35 Uhr beendet.

## **2. Schriftlich vorgebrachte Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

Es wurden im Zeitraum vom 13.02.2024 bis 14.03.2024 folgende schriftliche Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht. Die Äußerungen sind thematisch gegliedert.

1. Anregungen zur geplanten Dimension der Bebauung, zur Gebäudehöhe und zum Stadtbild
  - 1.1. Es wird mehrfach angeregt, dass der geplante Büroturm nicht höher sein sollte als das gegenüberliegende Gebäude „Sky-Office“.

### Antwort:

Der städtebauliche Entwurf nimmt auf die bereits vorhandenen und geplanten Hochhäuser längs des Kennedydamms Bezug. Der Büroturm mit einer geplanten Höhe von 120 m orientiert sich an der Höhe des geplanten Gebäudes „Twist“. Der Wohnturm nimmt Bezug auf das am Kennedydamm gegenüberliegende Gebäude „Sky-Office“. Über die angemessene Gebäudehöhe wurde auch bereits im Wettbewerbsverfahren mit dem eingebundenen Preisgericht, diskutiert. Das Preisgericht hat die verschiedenen Plankonzepte auch in Bezug auf die verträgliche Gebäudehöhe beurteilt. Dabei wurde auch diskutiert, ob eine Gebäudehöhe analog des „Sky-Office“ als Torsituation mit einer gleichen Höhe richtig ist, oder, ob eine abweichende Höhe die bessere städtebauliche Antwort darstellt. Das Preisgericht hat sich deutlich für die vorliegende Planung mit den genannten Gebäudehöhen ausgesprochen.

- 1.2. Es wird eine Verschandelung von ganz Golzheim befürchtet, die Planung wird abgelehnt.

### Antwort:

Das Plangebiet liegt derzeit brach und ist mindergenutzt. Ziel der Landeshauptstadt Düsseldorf ist es, ungenutzte oder mindergenutzte Flächenpotenziale im Siedlungsbestand zu entwickeln und eine Innenentwicklung voranzutreiben. Das Plangebiet bietet aufgrund der Lage, Anbindung und Sichtbarkeit am Kennedydamm sowie der Nähe zum Rhein erhebliche Potentiale für die Innenentwicklung und die Umsetzung eines gemischt genutzten Hochhausquartiers. Durch eine breite Nutzungsmischung sollen die zukünftigen Anforderungen an Arbeits-, Lebens- und

Wohnverhältnisse vor Ort erfüllt und gleichzeitig ein extrovertierter Stadtbaustein errichtet werden, der das städtebauliche und architektonische Umfeld aufwertet. Aufgrund der Bedeutung des Standortes und auch der Dimension des Vorhabens wurde zur Sicherung einer hohen städtebaulich-architektonischen Qualität und eines schlüssigen Gesamtkonzeptes, durch den Grundstückseigentümer in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf ein qualitätssicherndes, konkurrierendes Verfahren als Wettbewerb nach RPW 2013 auslobt und durchgeführt. Der Wettbewerb wurde in zwei Phasen durchgeführt. Unter Berücksichtigung der eingebrachten Wettbewerbsbeiträge (zehn Beiträge in Phase 1 und vier Beiträge in Phase 2) wurde der vorliegende Planentwurf einstimmig ausgewählt. Insgesamt wird der Entwurf vom Preisgericht als ein hervorragender Beitrag hervorgehoben, der insbesondere für strukturelle Kraft, Flexibilität und für das schlüssige Gesamtkonzept gelobt wird.

1.3. Es wird mehrfach kritisch dargestellt, dass das gesamte Vorhaben überdimensioniert und insbesondere der geplante Büroturm mit 120 m zu hoch sei und sich auch mit Blick auf das gegenüberliegende Gebäude „Sky-Office“ nicht einfügt. Es wird kein Bezug zu der umgebenden Büro- und Wohnbebauung erkannt. Der überdimensionierte Baukörper berücksichtigt die im Quartier lebenden und arbeitenden Menschen nicht und schafft dadurch keine Identität.

Antwort:

Wie zuvor ausgeführt hat sich das Preisgericht aus städtebaulicher Sicht gerade für eine nach „oben“ abweichende Gebäudehöhe des Büroturms gegenüber dem Gebäude „Sky-Office“ ausgesprochen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird neben städtebaulichen Kriterien auch noch anhand von Fachgutachten verifiziert und dann in dem Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Mit dem Vorhaben wird zum einen das Ziel verfolgt, einen städtebaulichen Akzent nördlich der Innenstadt zu etablieren und gleichzeitig einen neuen attraktiven Stadtbaustein zu schaffen, der mit seiner gemischten Nutzung und insbesondere mit einem vielfältigen Angebot an Kultur, Gastronomie, Nahversorgung, Freizeit einen Mehrwert für das gesamte Stadtviertel leistet. Das geplante Vorhaben wertet somit das Umfeld in städtebaulicher und architektonischer Sicht auf. Im Rahmen des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens wurde insbesondere Wert auf das städtebauliche Einfügen des Vorhabens gelegt. Das Preisgericht hat hierzu die

vorgelegten Planentwürfe beurteilt und den vorliegenden Planentwurf einstimmig ausgewählt.

- 1.4. Es wird ausgeführt, dass die Planung zu einer Zerstörung bestehender Sichtachsen führt. Der Blick von der Nordstraße kommend landet an einer großen Wand von 120 m Höhe.

Antwort:

Das Vorhaben reiht sich ein in eine Folge bestehender und geplanter Hochpunkte am Kennedydamm. Durch den unmittelbaren Anschluss am Kennedydamm und der Position nördlich der Hans-Böckler-Straße werden bestehende Sichtachsen nicht beeinträchtigt. Als wesentliche Sichtachsen sind die linearen Strukturen Kennedydamm und die westliche Verlängerung der Achse Hans-Böckler-Straße zu nennen, welche durch die Planung nicht tangiert werden.

Die zwei geplanten Hochhausneubauten ergänzen die in unmittelbarer Nähe bereits bestehende Hochhaussilhouetten mit „Eclipse“ (ca. 65,0m), „Horizon“ (ca. 60,0m) und „Sky-Office“ (ca. 89,0m) sowie mit geplanten Hochhäusern „Twist“ (117m) und „Alea Offices“ (65m) entlang des Kennedydamms. Durch die unterschiedlichen Höhen und Ausrichtung der einzelnen Gebäudekörper werden die Beziehungen zu den übrigen Hochpunkten, darunter das gegenüberliegende Bürohochhaus, aufgegriffen. Weiterhin wird durch die Stellung der Gebäude und das Abschrägen der Hochhausecken die Ausrichtung der Hochhaustürme optimiert. Von einer Wirkung einer geschlossenen Wand kann von den nebeneinanderstehenden Hochhäusern nicht ausgegangen werden.

- 1.5. Es werden Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung vorgebracht. Grundsätzlich wird verstreut in Düsseldorf und auch in traditionellen Wohnvierteln die Ansiedlung von Hochhäusern zugelassen. Diese Hochhäuser stehen in keinem städtebaulichen Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung, welche in der Regel durch vier- bis fünfgeschossige Wohnbauten geprägt sind. Von der Wohnbebauung fällt der Blick dann unmittelbar auf diese Hochhäuser.

Antwort:

In Düsseldorf dürfen nicht an beliebiger Stelle Hochhäuser geplant und gebaut werden. Der Hochhausrahmenplan wurde als informelles Entwicklungskonzept vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen und entfaltet so eine

Bindungswirkung für die kommunale Bauleitplanung. Der Hochhausrahmenplan zeigt sieben vorgeprägte Räume und Achsen im Stadtgebiet als geeignete Standorte für Hochhäuser auf. Das Plangebiet und der Bereich beidseitig des Kennedydamms sind gemäß Hochhausrahmenplan geeignete Standorte für Hochhäuser. Folgerichtig ist mit der vorliegenden Planung die Errichtung eines Hochhauses vorgesehen.

1.6. Es wird dargestellt, dass das vorhandene Hochhaus „Sky-Office“ das geplante Vorhaben nicht stützt, sondern aufzeigt, wie verfehlt es ist.

Antwort:

Wie zuvor ausgeführt werden in Düsseldorf entsprechend des Hochhausrahmenplanes nicht an beliebiger Stelle Hochhäuser geplant und gebaut. Das Plangebiet und der Abschnitt beidseitig des Kennedydamms sind gemäß Hochhausrahmenplan geeignete Standorte für Hochhäuser. Bei Hochhausplanungen werden in der Regel mehrere spezifische Fachgutachten erstellt, um die Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbarschaft ermitteln und bewerten zu können.

1.7. Es wird angeregt zu prüfen, wie das Vorhaben in das bestehende Stadtteilbild integriert werden kann, ohne dass negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft (Anwohner, Kindergärten, Sportverein) entstehen.

Antwort:

Wie zuvor ausgeführt, soll durch das Vorhaben ein gemischt genutztes Quartier entstehen, das das Umfeld in städtebaulicher und architektonischer Sicht aufwertet. Es ist jedoch auch zu erwarten, dass sich aus der Umsetzung der Planung Auswirkungen auf das Umfeld ergeben. Um die Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbarschaft ermitteln und bewerten zu können, werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entsprechende Fachgutachten erstellt.

1.8. Es wird bezweifelt, dass eine Revitalisierung des Bestandsgebäudes funktional und wirtschaftlich nicht möglich ist. Es besteht die Möglichkeit das Bestandsgebäude zu entkernen und zu revitalisieren. Als Beispiel dafür wird in der näheren Nachbarschaft das Gebäude Rolandstraße 44 benannt, welches durch die Investorin selbst entwickelt / revitalisiert wurde.

Antwort:

Eine umfangreiche Untersuchung des Bestandes hat ergeben, dass eine Wiedernutzung funktional und wirtschaftlich nicht möglich ist. Der finanzielle Aufwand für die Revitalisierung ist in Bezug auf die resultierenden Nutzflächen sehr hoch. Hinzu kommt, dass die Grundstruktur des Gebäudes selbst bei einer Entkernung bestehen bleibt. Hier sind insbesondere die relativ niedrigen Geschossdecken ein Problem für die Schaffung von zeitgemäßen Büroräumen. Auch würde eine Revitalisierung dazu führen, dass eine vergleichsweise geringe Nutzfläche im Plangebiet entsteht. Ziel der Planung ist jedoch eine Nachverdichtung entsprechend des Hochhausrahmenplanes, um die Flächenpotenziale am Standort besser nutzen zu können.

- 1.9. Es wird kritisiert, dass die Proportionalität der geplanten Bebauung gegenüber der Grundstücksgröße nicht gegeben ist. Es wird auf das benachbarte Gebäude „The Oval“ mit sieben Vollgeschossen verwiesen, welches sich harmonisch in die vorhandene Baustruktur einfügt. Im Vergleich zu der Grundstücksgröße und der geplanten Gebäudehöhen wird die vorgesehene Bebauung als unpassend beurteilt.

Antwort:

Die Planung entspricht den Vorgaben des Hochhausrahmenplans der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Durch das Vorhaben soll das Plangebiet selbst und auch das Umfeld in städtebaulicher und architektonischer Sicht aufgewertet werden. In dem durchgeführten Wettbewerbsverfahren wurde insbesondere Wert auf das städtebauliche Einfügen des Vorhabens gelegt. Das Preisgericht hat hierzu die vorgelegten Planentwürfe beurteilt und den vorliegenden Planentwurf einstimmig ausgewählt.

## 2. Anregungen zur geplanten Nutzung

- 2.1. Es wird angeregt, das Bauvorhaben noch mal zu überprüfen. Es besteht kaum noch Bedarf an weiteren Büros. In Düsseldorf steht bereits eine beträchtliche Menge an Büroflächen leer.

Antwort:

Ein derzeitiger Leerstand in Bürogebäuden in Düsseldorf ist zu beobachten. Es handelt sich hier jedoch zumeist um ältere und monostrukturierte Bürogebäude. Die



Anforderungen der Arbeitswelt an die Büros haben sich gewandelt. Unternehmen wollen attraktive Arbeitsplätze anbieten, insbesondere um die Mitarbeitenden auch wieder zu motivieren, vor Ort und nicht im Homeoffice zu arbeiten. Die Planung setzt daher bewusst nicht auf einzelne und isolierte Nutzungen, sondern versteht das Projekt als Baustein der Quartiersentwicklung. Zur Etablierung eines solchen integrierten Stadtbausteins sind weitere Nutzungen mit einem vielfältigen Angebot für Kultur, Freizeit, Dienstleistung, Gastronomie, Mobilität und sozialer Nutzung (Kita) geplant. Diese Nutzungen stehen dem Umfeld und den Nutzenden im Gebiet selbst zur Verfügung. Durch diese arrondierenden Nutzungen steigt auch die Attraktivität für einen Bürostandort. Es besteht derzeit Bedarf an solchen modernen und zeitgemäßen Büroangeboten. Im Gegenzug besteht die Chance, dass freiwerdende Bürogebäude nachgenutzt oder umgenutzt werden können, so z.B. auch für Wohnungen bzw. Wohngebäude.

2.2. Es wird angeregt, dass dem lebenswerten Wohnumfeld der Wohngebiete mehr Vorrang eingeräumt werden sollte als neuem und komfortablen Büroraum. Im Umfeld stehen Bürogebäude leer, welche nachgenutzt werden können. Anhand des Gebäudes Rolandstraße / Roßstraße kann erkannt werden, wie vorhandener Büroraum revitalisiert werden kann, ohne umliegende Wohngebiete zu schädigen.

Antwort:

Wie zuvor ausgeführt kann bestätigt werden, dass derzeit Leerstand in Bürogebäuden in Düsseldorf zu beobachten ist, jedoch besondere Anforderungen für moderne Büros bestehen, die in Bestandsimmobilien vielfach nicht umgesetzt werden können. Es besteht weiterhin die Chance, dass leerstehende Bürogebäude nachgenutzt oder umgenutzt werden können, so z.B. auch für Wohnungen bzw. Wohngebäude.

2.3. Es wird angeregt, dass ein Pegida-Gebäude errichtet werden soll.

Antwort:

Da die Forderung weder weiter erläutert oder begründet wird, noch der Gebäudetyp „Pegida-Gebäude“ geläufig oder der Verwaltung bekannt ist, kann zu der Anregung keine weitere Ausführung gemacht werden.

Sollte es sich hier jedoch um die Organisation Pegida (Patriotische Europäer gegen die Islamisierung des Abendlandes) handeln, so ist eine solche Ausrichtung des

Vorhabens deutlich kein Ziel der Planung. Die Landeshauptstadt Düsseldorf distanziert sich von jeder Form islam- und fremdenfeindlicher, völkischer, rassistischer und rechtsextremer Bewegungen.

2.4. Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Umkreis von 50 m zum Plangebiet bereits zwei Kindertagesstätten bestehen. Eine weitere Kindertagesstätte stellt daher keinen passenden social return für die Stadtgesellschaft dar. Es wird darauf hingewiesen und kritisiert, dass der Kindertagesstätte ein Außenbereich fehlt. Es sollte darauf geachtet werden, dass nicht eine Kindertagesstätte aus der Nachbarschaft in das Plangebiet umzieht, denn dann würde kein Mehrwert geschaffen.

Antwort:

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich eine private Kindertagesstätte an der Roßstraße sowie eine private Kindertagesstätte an der Hans-Böckler-Straße. Mit den rd. 150 geplanten Wohnungen innerhalb des Wohnturms löst die Planung selbst den Bedarf für eine Kindertagesstätte aus. Im weiteren Verfahren ist die Größe der Kindertagesstätte zu überprüfen und festzulegen. Der Entwurf sieht die Außenfläche der Kindertagesstätte südlich des Wohnturms vor. In der Außenfläche soll vorhandener Gehölzbestand erhalten und integriert werden.

3. Anregungen zur geplanten Bebauung und Auswirkungen auf Wind, Schatten, Immissionen

3.1. Es wird eine massive Verschattung der umstehenden Gebiete erwartet. Ferner wird befürchtet, dass sich am Kennedydamm die bereits schlechte Luftqualität durch die geplanten Hochhäuser nochmal verschlechtert.

Antwort:

Bei dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden unter anderem Untersuchungen zur Wind- und Verschattungssituation erstellt. Es werden damit die mit der Planung verbundenen Auswirkungen ermittelt und bewertet. Diese Fachgutachten werden als Abwägungsgrundlage in das Planverfahren eingebracht. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Umgebung sind dabei zu beachten. Aus den Begutachtungen können Bedarfe zur Anpassung der Planung resultieren. Dies wird im weiteren Verfahren über die Fachgutachten und die Ausführungen in der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

3.2. Es wird auch eine Verschattung der Sportflächen und Auswirkungen auf das Rasenspielfeld erwartet.

Antwort:

Wie zuvor ausgeführt, werden bei dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter anderem Untersuchungen zur Verschattungssituation erstellt. Diese berücksichtigen in erster Linie die Anforderungen einer ausreichenden Belichtung und Besonnung benachbarter Gebäude. Eine solche Verschattungsuntersuchung gibt auch Rückschlüsse auf die Verschattungen der umliegenden Freiflächen.

3.3. Es wird dargestellt, dass die geplanten Hochhäuser eine Windbelastung für die angrenzende Bezirkssportanlage auslösen. Es wird eine Beeinträchtigung des Spiel- und Trainingsbetriebs und demnach eine Entwertung der Anlage erwartet.

Antwort:

Wie zuvor ausgeführt, wird bei dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine Untersuchung zur Windsituation / Windkomfort erstellt. Es werden damit die mit der Planung verbundenen Auswirkungen ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

3.4. Es wird dargestellt, dass der geplante Quartiersplatz sich auch zum stark befahrenen Kennedydamm öffnet und dadurch der Lärm- und Abgasbelastung des Kennedydamms aussetzt. Es wird bezweifelt, dass eine hohe Aufenthaltsqualität am Quartiersplatz, wie es in den Zielen zur Planung beschrieben wird, erreicht werden kann. Die Aufenthaltsqualität wird mit der einer Autobahnraststätte verglichen. Weiter werden für den Quartiersplatz Windbelastungen durch die Hochhäuser erwartet, welche die Aufenthaltsqualität nochmals mindern.

Antwort:

Der Quartiersplatz soll verschiedene Funktionen erfüllen, er dient als zentrales Element der Freiraumgestaltung und soll in seiner Multifunktionalität vielfältige Nutzungen, darunter als Erfahrungs-, Begegnungs- und Aufenthaltsraum, als Marktplatz und als Grünraum, verbinden. Insgesamt soll dieser als belebter und

begrünter öffentlich nutzbarer Raum mit temporäre Bepflanzungen verstanden werden. Somit ist auch die Aufenthaltsfunktion auf dem Quartiersplatz von Bedeutung. In der weiteren Planung ist auch anhand der Fachgutachten zum Immissionsschutz und zur Windsituation zu überprüfen, wo geeignete Aufenthaltsorte auf dem Quartiersplatz angeordnet werden können.

3.5. Es wird die Frage gestellt, wie sich die Windverhältnisse und die Durchlüftung der Stadt durch die Gebäude verändern.

Antwort:

In der weiteren Planung wird anhand eines Fachgutachtes zur Windsituation überprüft, inwieweit sich Auswirkungen auf die Windsituation und die Durchlüftung der näheren Umgebung ergeben.

4. Anregungen zu Klimaschutz

4.1. Es wird angeregt ein CO<sub>2</sub>-Gutachten über die zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen durch die Vorhabenplanung einzuholen und diese Ergebnisse ins Verhältnis zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen zu setzen, welche bei einer Revitalisierung der Bestandsbebauung resultieren. Es wird erwartet, dass die für das Vorhaben benötigten Mengen an Beton (Hinweis klimaschädlich) enorm sind.

Antwort:

Die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Auswirkungen eines Neubaus und einer Bestandsrevitalisierung würden nur dann vergleichbar sein, wenn die Planung ein gleiches Bauvolumen im Verhältnis zu der Bestandsbebauung vorsieht. Im vorliegenden Fall ist gerade eine Nachverdichtung vorgesehen, um die Flächenpotenziale des Standortes besser ausnutzen zu können. Eine CO<sub>2</sub>-Bilanz ist daher nicht hilfreich und nicht vorgesehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

4.2. Es wird dargestellt, dass das Projekt aufgrund der erwarteten negativen CO<sub>2</sub>-Bilanz nicht weiter unterstützt werden sollte. Sollte das Projekt weiterverfolgt werden, wird angeregt, dass die Investorin verpflichtet wird Ausgleichszahlungen für die zusätzlichen projektbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen zu leisten.

Antwort:

Mit der Planung können bestimmte Eingriffe und Auswirkungen verbunden sein, welche durch Maßnahmen oder auch Ausgleichszahlungen auszugleichen sind. Beispielhaft sind hier Anpassungen an der Verkehrsinfrastruktur oder Baumersatz bzw. naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zu nennen. Solche Maßnahmen sind nach dem Verursacherprinzip durch die Investorin zu tragen. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf und der Investorin geschlossen, in dem die Investorin verpflichtet wird, diese Maßnahmen umzusetzen bzw. die Kosten für solche Maßnahmen zu übernehmen. Die mit der Planung und Umsetzung verbundenen CO<sub>2</sub>-Auswirkungen werden bei Projekten in Düsseldorf weder für den Bau noch für den Betrieb als auszugleichende Zahlungen veranschlagt. Grundsätzlich führt jede Bebauung zu zusätzlichen CO<sub>2</sub>-Maßnahmen. Durch die zusätzliche geplante Bebauung entstehen im Plangebiet auch zusätzliche Nutzflächen. Hier greift das Prinzip der Innenentwicklung. Denn durch die vorgesehene Nachnutzung des derzeit mindergenutzten Standortes und die Nachverdichtung können anderweitige Flächen vor einer Inanspruchnahme geschützt werden.

5. Anregungen zu Begrünung der Gebäude

5.1. Es wird angeregt, dass die Fassaden stärker begrünt werden sollen.

Antwort:

Die Planung sieht bisher vor, dass der für Wohnnutzungen vorgesehene Hochhausturm mit Grünfassaden geplant ist, die sich in einer schichtweisen Staffelung nach oben hin den sich ändernden klimatischen Gegebenheiten anpasst. Aufgrund der nach oben zunehmenden Windgeschwindigkeiten nimmt der Grünanteil pro Volumenstaffelung an der Fassade ab. Die Fassaden des Bürohochhauses sind als vertikal gefaltete Flächen geplant, in denen Photovoltaik-Module integriert werden können.

Um den Außenraum der Hochhäuser optimal zu nutzen, werden auf mehreren Etagen Dachterrassen mit unterschiedlicher Ausrichtung angeboten. Begrünte Pergolen sollen einen zusätzlichen Sonnenschutz bieten. Des Weiteren sollen die Dachflächen des Pavillons als Biodiversitäts- und Retentionsdächer mit einer Vielfalt aus verschiedenen Gräsern und Stauden begrünt werden. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen wie Baum-, Strauchpflanzungen und sonstige Bepflanzungen in den Freibereichen, der Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie der Begrünung der Fassaden in unterschiedlichen Elementen (Rankpflanzen, Pflanztröge,

Fassadengrün), wird dem Hitzeinseleffekt entgegengewirkt. Im weiteren Verfahren ist zu überprüfen, ob ein höherer Begrünungsanteil an den Fassaden vorgesehen werden kann.

## 6. Anregungen zu Verkehr

6.1. Es wird ausgeführt, dass das Vorhaben zu einer weiteren Überlastung der vorhandenen U-Bahn-Linien (U78/U79) führt.

### Antwort:

Generell liegt eine gute ÖPNV-Anbindung über die Kaiserwerther Straße mit den Linien U78 / U79 vor. Im Planverfahren wird eine Mobilitätsuntersuchung und ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Die verkehrliche Anbindung und Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur (auch ÖPNV) wird in diesen Fachgutachten betrachtet.

6.2. Es wird mehrfach angeregt, dass das Vorhaben auf die Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf das umliegende Stadtgebiet kritisch zu überprüfen ist. Es wird dargestellt, dass die Verkehrserschließung nicht gelöst und ausreichend bedacht ist. Es wird gefordert, dass für die Erschließung keine Gemeinschaftsflächen (Sportanlagen) einbezogen werden dürfen. Es wird nicht geduldet, dass Maßnahmen der Verkehrserschließung erst nach Fertigstellung des Vorhabens umgesetzt werden (Beispiel Vodafone-Campus).

### Antwort:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft. Die Ergebnisse der Mobilitäts- und Verkehrsuntersuchungen werden in dem Planverfahren berücksichtigt. Grundsätzlich gilt, dass eine funktions- und leistungsfähige Erschließung nachgewiesen werden muss.

Es ist nicht vorgesehen, dass weitere umliegende Flächen (Gemeinschaftsflächen) zur Erschließung herangezogen werden.

Die Erschließung mittels PKW stellt jedoch nur eine Mobilitätsform dar. Das derzeitige Mobilitätskonzept sieht eine Mobilitätsstation mit weiteren Abstellanlagen für alternative Mobilitätsformen und Sharing-Angeboten vor, ferner stellt die gute ÖPNV-Anbindung eine weitere attraktive Mobilitätsform dar.

In einem städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zur Erschließung und zur Umsetzung der Erschließungs- und Mobilitätsmaßnahmen vereinbart. Als

Voraussetzung für eine Baugenehmigung muss die Erschließung des Vorhabens gesichert sein, demnach müssen die erforderlichen Verkehrsausbaumaßnahmen vor Realisierung des Vorhabens umgesetzt sein.

6.3. Es wird angeregt, dass die Erschließung der Baustelle und die Verkehrsanbindung insgesamt ausschließlich über den Kennedydamm erfolgt. Aufgrund der geplanten Nutzungen wird eine erhebliche Verkehrsbelastung im Nahbereich des Plangebietes befürchtet. Es wird erwartet, dass der Kennedydamm die zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen kann, die Hans-Böckler-Straße wird für die Verkehrserschließung als nicht geeignet eingestuft. Sollte eine Erschließung des Projektes nicht über den Kennedydamm erfolgen, müsste das gesamte Projekt eingestellt werden.

Antwort:

Die Anregung wird im Rahmen der Konkretisierung der Planung geprüft. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden eine Mobilitätsuntersuchung und ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden in dem Planverfahren berücksichtigt.

6.4. Es wird ausgeführt, dass seitens der Verwaltung bei einem persönlichen Gespräch am 14.03.2024 geäußert wurde, dass eine Erschließung des Plangebiets über den Kennedydamm nicht vorgesehen ist. Ursache dieser ablehnenden Haltung soll der vorhandene Radweg am Kennedydamm sein, welcher Teil eines übergeordneten Radwegenetzes ist und nicht gekreuzt werden soll. Die Ausführungen werden nicht nachvollzogen, da der Radweg am Kennedydamm wenig frequentiert wird und alternative Möglichkeiten durch den Radweg an den Kaiserswerther Straße bzw. dem Radweg am Rhein (Cecilienallee / Rotterdamer Straße) bestehen. Es werden mit dem gegenüberliegenden „Sky-Office“ und des im Bau befindlichen Gebäudes „One Plaza“ Beispiele aufgezeigt, bei denen bereits eine Erschließung von dem Kennedydamm erfolgt bzw. vorgesehen ist und bei denen der Radweg am Kennedydamm gequert wird. Es wird daher nicht nachvollzogen, warum eine Erschließung des Plangebietes über den Kennedydamm nicht möglich sein soll. Es wird auf die Möglichkeit einer Überbrückung oder Unterfahrung des Radwegs am Kennedydamm hingewiesen. Durch die mittlerweile eingerichteten Wendemöglichkeiten an beiden Enden des Kennedydamms kann das Plangebiet

gut von beiden Hauptverkehrsrichtungen über den Kennedydamm erreicht werden.

Antwort:

Im Rahmen des Wettbewerbes war eine direkte Erschließung des Gebietes über den Kennedydamm nicht Aufgabenstellung.

Im weiteren Verfahren wird eine Überprüfung der Erschließungssituation erfolgen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden in dem Planverfahren berücksichtigt.

6.5. Es wird dargestellt, dass die Erschließung des Plangebietes über die Hans-Böckler-Straße aufgrund der Bedeutung der Straße als Schulweg nicht zu befürworten ist. Es wird auf die Bedeutung der Straße und der Fußgängerbrücke für Schulkinder hingewiesen. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs auf der Hans-Böckler-Straße ist vor dem Hintergrund der Schulwegsicherheit nicht nachvollziehbar. Die von der Hans-Böckler-Straße abgehende Stichstraße im Osten des Plangebietes wird des Weiteren von vielen Kindern genutzt, um die Bezirkssportanlage zu erreichen. Die vorgesehene Erschließung und die Position der Tiefgaragenzufahrt werden auch vor diesem Hintergrund als nicht sinnvoll erachtet.

Antwort:

Die Anregung wird aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft. Wie ausgeführt wird im weiteren Verfahren eine Überprüfung der Erschließung erfolgen, dabei wird auch der Aspekt der Verkehrssicherheit / Schulwegsicherheit betrachtet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden in dem Planverfahren berücksichtigt.

6.6. Es wird angeregt, die Durchfahrtsmöglichkeit von der Roßstraße zum Kennedydamm bei einer Erschließung über den Kennedydamm (und nur dann) zu unterbinden (beispielsweise ab der Stichstraße im Osten des Plangebietes). Dadurch soll verhindert werden, dass der Zielverkehr des Plangebietes von der Roßstraße ausgehend die Hans-Böckler-Straße nutzt.

Antwort:

Die Anregung wird zu Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft.

7. Anregungen zur Beteiligung und Berücksichtigung der Nachbarschaft



- 7.1. Es wird ausgeführt, dass die Bürgerinnen und Bürger sich gemäß der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit einen zukunftsweisenden Identifikationsort mit hohem Grünanteil, guter Aufenthaltsqualität, architektonischer und städtebaulicher Qualität und einem einladenden Erscheinungsbild wünschen. Es wird kein „Einzelkämpferbau“ mit nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld gewünscht. Der Ort bietet die Chance, ein nachhaltiges und qualitativvolles Ensemble zu schaffen.

Antwort:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der juriierte Siegerentwurf bietet die aufgeführten Qualitäten und schafft durch die Positionierung der Gebäude in offener Hufeisenform einen nach Süden ausgerichteten zentralen Platz, der als multifunktionale und begrünte Quartiersmitte dient. Hier ist eine belebte Sockelzone mit vielfältigen Angebot für Nahversorgung, Kultur, Freizeit, Dienstleistung, Gastronomie, Mobilität und sozialer Nutzung (Kita) geplant. Der Platz nimmt neben seiner Funktion als Aufenthalts- und Begegnungsraum auch die Funktion einer räumlichen Verknüpfung des umliegenden Stadtgefüges ein. So ist zum Beispiel über den multifunktionalen Pavillon eine Anbindung der nördlich gelegenen Bezirkssportanlagen vorgesehen. Zudem werden die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen durch die Einbindung des geplanten Stegs auf Ebene des 1. Obergeschosses zusätzlich gestärkt.

- 7.2. Es wird bezweifelt, dass für die Bewohnenden in Düsseldorf geplant wird. Es wird erwartet, dass eine deutliche Mehrheit der jeweils betroffenen Bewohnenden gegen die Hochhäuser stimmen würden. Es wird kritisiert, dass keine Befragungen vor Ort in den benachbarten Wohngebieten stattfanden. Die erst im Nachgang des Wettbewerbsverfahrens vorgenommene Öffentlichkeitsbeteiligung ist zu spät und ersetzt eine Vorab-Befragung der Betroffenen nicht. Denn die Anwohnenden müssen davon ausgehen, dass es nun zu spät ist sich einzubringen oder sich zu wehren.

Antwort:

Das Wettbewerbsverfahren wurde mit zwei integrierten Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt. Bereits vor Start des Wettbewerbes fand eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Ziel dabei war es, die Anregungen und Ideen der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig zu den Themen Stadt- und Standortentwicklung, Nutzungen, Verkehr, Mobilität, Freiraum und Klimaschutz in das Verfahren

einzubringen. Die Beteiligung wurde mittels Projekthomepage und Flyern durchgeführt. Zusätzlich fand eine Ausstellung zum Wettbewerb auf dem Grundstück statt. Die Ergebnisse aus der Beteiligung wurden in das Wettbewerbsverfahren eingebracht. Vor der entscheidenden Preisgerichtssitzung in der zweiten Phase wurden die verbleibenden vier letzten Planungsbeiträge der Öffentlichkeit bei einer Vor-Ort-Veranstaltung im Plangebiet vorgestellt. Auch hier bestand die Möglichkeit, Hinweise und Anregungen zu den Plankonzepten vorzutragen. Die eingebrachten Anregungen und Hinweise wurden dem Preisgericht zusammenfassend vorgestellt.

Es gab folglich bereits mehrmals die Möglichkeit sich an der Planung zu beteiligen. Von der Möglichkeit zur Beteiligung im Verfahren wurde auch Gebrauch gemacht.

Die nun durchgeführte frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB berücksichtigt als Grundlage den einstimmig gewählten Planungsbeitrag aus dem Wettbewerb. Das Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne steht noch ganz am Anfang, die Planung kann auch noch nicht als fixiert oder abschließend angesehen werden. Durch die Eingabe von Anregungen und Hinweisen kann es noch zu Änderungen an der Planung kommen. Im weiteren Planverfahren ist auch noch eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung (nach § 3 Abs. 2 BauGB) vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt ist die Planung gefestigt und auf Grundlage der eingebrachten Stellungnahmen und der Fachgutachten überprüft und ggf. angepasst.

7.3. Es wird ausgeführt, dass bei einem am 14.03 persönlich geführten Gespräch im Stadtplanungsamt eine Mitschrift zu den vorgetragenen Anregungen durch eine Mitarbeiterin im Stadtplanungsamt erfolgte. Es wird gebeten diese Mitschrift der Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes auch zu den Akten zu nehmen.

Antwort:

Der Vortragende wurde über die Möglichkeit informiert, eine Mitschrift des Gespräches zu protokollieren oder aber eine eigenständige schriftliche Eingabe zu tätigen. Der Vortragende hat sich für eine eigene schriftliche Eingabe entschieden. Die im Gespräch eingebrachten Hinweise und Anregungen sind in dieser in Gänze enthalten.

7.4. Es wird dargestellt, dass die Planung von der lokalen Bevölkerung in dieser Form ganz überwiegend abgelehnt wird.

Antwort:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

7.5. Es wird kritisiert, dass die Beteiligung am Wettbewerb nicht ordnungsgemäß gewährleistet war. Die Teilnahme der Öffentlichkeit an der Veranstaltung am 29.08.2023 war ohne sachlichen Grund an eine vorherige Anmeldung geknüpft und die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde dadurch erschwert. Diese Öffentlichkeitsbeteiligung fand erst einen Tag vor der Preisgerichtssitzung statt, damit konnten Anregungen der Öffentlichkeit zu den konkreten Entwürfen ersichtlich nicht mehr in das Verfahren einfließen.

Antwort:

Das Wettbewerbsverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013), welche dem hier vorausgegangenem Wettbewerb zugrunde liegt, sieht grundsätzlich keine Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Es ist lediglich vorgesehen die Wettbewerbsbeiträge und das Ergebnis nach Abschluss des Wettbewerbs öffentlich auszustellen. Bei der Bestimmung der Ziele des Wettbewerbs können jedoch die Bürgerinnen und Bürger beteiligt werden. Diese Möglichkeit wurde genutzt und es erfolgte vor Start des Wettbewerbes eine Beteiligung der Öffentlichkeit mittels Flyer und Projekthomepage. Zusätzlich fand eine Ausstellung zum Wettbewerb auf dem Grundstück statt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung sind in die Auslobungsunterlagen eingeflossen. Ergänzend wurde eine Öffentlichkeitsveranstaltung vor der abschließenden Preisgerichtsentscheidung durchgeführt. Aufgrund des begrenzten Platzangebotes am Veranstaltungsort wurde eine Anmeldung vorab verlangt. Des Weiteren wurde zur Preisgerichtssitzung ein Bericht über die eingebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen. Die eingebrachten Anregungen konnten daher im Wettbewerb sowohl bei der Bearbeitung der Planungsbeiträge als auch bei der Entscheidung durch das Preisgericht berücksichtigt werden.

7.6. Es wird angeregt, dass das Bebauungsplanverfahren ausgesetzt und der zweiphasige Wettbewerb wiederholt werden soll. Dabei soll die Öffentlichkeit ordnungsgemäß beteiligt und alle Nutzungsvorschläge für das Gebiet sollten zugelassen werden. Es wird vorgeschlagen, dass die lokale Bevölkerung anstatt

einer Jury die Entscheidung über die zukünftige Nutzung des Grundstücks treffen soll. Es wird vermutet, dass bereits vor Beginn des Wettbewerbs schon feststand, dass ein Planungsbeitrag mit zwei Hochhäusern das Wettbewerbsverfahren gewinnen würde.

Antwort:

Der zweistufige Wettbewerb wurde ordnungsgemäß entsprechend der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. Eine Wiederholung des Wettbewerbsverfahrens ist daher nicht vorgesehen oder begründet.

Über den Anforderungen der RPW 2013 hinaus wurde die Öffentlichkeit zweifach im Wettbewerbsverfahren beteiligt. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit sind in die Auslobungsunterlagen eingeflossen. Des Weiteren wurde zur Preisgerichtssitzung ein Bericht über die eingebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen.

Die Auslobung und der Siegerentwurf wurden seitens der Politik beschlossen und bestätigt, daher besteht nunmehr die Aufgabe, den Siegerentwurf planungsrechtlich zu sichern.

Bei einem Wettbewerbsverfahren nach RPW sind bestimmte Vorgaben zu berücksichtigen, so auch bei der Zusammensetzung des Preisgerichts. Dieses muss überwiegend aus Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter (Experten aus den Fachdisziplinen Architektur, Stadtplanung, Landschaftsarchitektur) bestehen. Die Anzahl der Gebäude war nicht in der Wettbewerbsaufgabe vorgeschrieben. 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 Ansprüche an die exponierte Lage am Kennedydamm berücksichtigt. Während des Wettbewerbes hat sich gezeigt, dass die Entwurfsarbeiten überwiegend zwei Hochhäuser beinhalteten.

## 8. Anregungen zur Finanzierung

8.1. Es wird ausgeführt, dass in jüngster Zeit mehrere Immobilienunternehmen aufgrund der gestiegenen Zinsen und Baukosten Insolvenz anmelden mussten. Es wird auf die Aussagen der Investorin in der Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen, diese lässt nicht erkennen, dass die Finanzierung des Projektes gesichert ist. Es wird auf andere Vorhaben (Elbtower in Hamburg) verwiesen, welche während der Umsetzung gestoppt wurden. Es wird erfragt, was passiert,

wenn die Investorin während der Bauphase insolvent wird. Aufgrund der nicht gesicherten Finanzierung soll das Projekt nicht fortgeführt werden.

Antwort:

Durch die Aufstellung der Bauleitpläne (Bebauungsplan, Änderung Flächennutzungsplan) soll neues Planungsrecht geschaffen werden, um die Voraussetzungen für die Genehmigung und die Umsetzung der Planung zu erreichen. Ein Finanzierungsnachweis für die Aufstellung der Bauleitpläne ist dabei nicht erforderlich. Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung der Bauleitpläne liegt in der Planungshoheit der Kommune. Die Ziele der Landeshauptstadt Düsseldorf korrespondieren mit den Entwicklungsabsichten der Investorin für das Plangebiet. Mit dem neuen Planungsrecht könnte auch ein anderer Investor oder Investorin das Vorhaben umsetzen. Szenarien, wie im Fall einer Insolvenz der Investorin reagiert oder gehandelt werden kann, können derzeit nicht seriös dargestellt werden.