

**Bericht zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
vom 24.08.2021 bis 24.09.2021
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/022
- Uerdinger Straße 67-**

Stadtbezirk 1 - Stadtteil Golzheim

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 24.08.2021 bis 24.09.2021

1. Beteiligungsformat

Aufgrund der besonderen Vorsichtsmaßnahmen zur Coronalage wurde auf die Durchführung einer Präsenzveranstaltung gemäß den Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetzes verzichtet. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde stattdessen im Zeitraum vom 24.08.2021 bis 24.09.2021 die Möglichkeit gegeben, ihre Stellungnahmen postalisch, telefonisch, persönlich sowie per Email einzusenden. Neben der Verteilung von Informationsblättern und dem Aushang von Plakaten vor Ort konnte eine Information über die Planung auch anhand eines Plakataushangs im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes in der Brinckmannstraße 5 erfolgen. Zudem waren die Unterlagen im Internet einsehbar und es wurde eine vertonte Präsentation der Planung digital zur Verfügung gestellt. Dazu wurden Erörterungsmöglichkeiten nach telefonischer Absprache angeboten.

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

Es wurden im Zeitraum vom 24.08.2021 bis 24.09.2021 folgende schriftliche Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

1. Ein Bürger spricht die Emissionen (Staubentwicklung und Lärm) der derzeitigen Baustelle zur Errichtung des Hochhauses „Eclipse“ sowie die durch die Baustelle reduzierten Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum an, die er als Belastung für die Anwohnerinnen und Anwohner empfindet.

Antwort:

Jedes Bauvorhaben erfordert bauliche Tätigkeiten. Die erforderlichen Baustellen lösen regelmäßig gewisse Beeinträchtigungen für die Nachbarinnen und Nachbarn, Anliegerinnen und Anlieger, Verkehrsteilnehmenden und die weiteren Bürgerinnen und Bürger der Stadt aus. Dies ist nicht ganz zu vermeiden. In der Landeshauptstadt Düsseldorf wird aber bereits im Vorfeld größerer Bauprojekte darauf geachtet, ein sorgfältiges Baustellenlogistikkonzept zu erarbeiten, das die Bauabläufe und Baustellenverkehre optimiert und die unausweichlichen Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert. Seitens der Bauausführenden kann zudem darauf geachtet werden, die Staubentwicklung mittels bspw. Sprühen von Wasser im Außenbereich gering zu halten.

- 1.1. Der Bürger stellt zudem die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Höhe des Gebäudes in Anbetracht der Entfernung zur umliegenden Wohnbebauung in Frage. Er spricht auch das Thema der Verschattung der Wohngebäude nördlich des Plangebietes an der „Uerdinger Straße“ an.

Antwort:

Der fortgeschriebene Hochhaus-Rahmenplan 2022 definiert den als „Cluster“ vorgeprägten Standort „Kennedydamm“ als einen weiterhin attraktiven Standort für Hochhäuser mit Entwicklungspotential und stellt das Plangebiet als einen gesicherten Standort für eine hochbauliche Entwicklung dar. Das Umfeld des Plangebietes rund um den „Kennedydamm“ stellt sich als innenstadtnaher Bürostandort dar, der durch angrenzende Büro-, Wohn- und Mischgebiete ergänzt wird. Städtebaulich prägen große Solitärbauten das Gebiet. An städtebaulich dominanten Stellen ist die vorhandene Bebauung durch ihre Höhe und Stellung identitätsstiftend für das

Quartier (z. B. L'Oréal-Gebäude, Hilton-Hotel). Weitere Hochpunkte sind zudem in Planung (z. B. Twist/ Campus Golzheim).

In diesem Kontext ist eine weitere Hochhausentwicklung städtebaulich geeignet und politisch gewünscht. Die Planung wurde mehrfach im Hochhausbeirat der Stadt Düsseldorf präsentiert und wurde in das Bebauungsplanverfahren empfohlen. Hierzu zählt auch der vorliegende Entwurf der vier scheibenartigen Gebäudekörper, die sich in ihrer Höhe unterscheiden. Es kann zudem festgehalten werden, dass es sich bei der vorliegenden Planung um ein im Kontext der Hochhausentwicklung in der Umgebung vergleichbar kleines Hochhaus handelt, das sich in seiner geplanten Höhe den bestehenden und geplanten Hochpunkten am „Kennedydamm“ deutlich unterordnet. Das Gebäude ist im Bereich der höchsten „Scheibe“ mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 51 m geplant. Bei Errichtung des Gebäudes mit den geplanten Gebäudehöhen und den geplanten Gebäudeaußenkanten werden die gemäß § 6 (5) Bauordnung NRW (BauO NRW) erforderlichen Abstandsflächen zur umliegenden Bebauung eingehalten. Der Bebauungsplan erlaubt keine Abweichung von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen, es ist daher diesbezüglich nicht mit einer Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen. Aufgrund der städtebaulich und politisch gewünschten Höhe des geplanten Gebäudes, für das der Bebauungsplan Planungsrecht schaffen soll, ist eine Verschattung der nördlich des Plangebietes gelegenen Bebauung unvermeidbar. Um die Auswirkungen des Schattenwurfes des geplanten Hochhauses auf die betroffenen Fassaden der Nachbarbebauung beurteilen zu können, wird im Rahmen des Verfahrens eine Verschattungsuntersuchung (Peutz Consult, 2021) erstellt. Erste Ergebnisse wurden im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung präsentiert. Ergebnis der ersten Untersuchung ist, dass mit Umsetzung der Planung Minderungen der Besonnungsdauer für die unmittelbar benachbarten Wohnnutzungen im Nordosten auszumachen sind. Die Gebäude erfüllen die Mindestanforderungen der DIN 5034-1 zur Tagundnachtgleiche und am Stichtag 17. Januar jedoch größtenteils weiterhin.

Am Stichtag 17. Januar weisen einige Fassadenbereiche der „Uerdinger Straße 75“ erstmalige Unterschreitungen der Norm auf. Auch zur Tagundnachtgleiche weisen Teilbereiche des Gebäudes „Uerdinger Straße 73“ und das Gebäude „Uerdinger Straße 75“ bei Umsetzung der Planung zukünftig Verminderungen der Besonnungsdauer auf. Es ist jedoch möglich, dass die Anforderungen trotzdem über andere wohnungseigene Fenster erfüllt werden können. Um herauszufinden, wie die Auswirkungen des Hochhauses an den konkreten Fassaden im Umfeld sein werden und inwieweit die gesetzlichen Vorgaben zur Besonnung dort eingehalten werden,

erfolgen im weiteren Verfahren eine detaillierte Auswertung der Grundrisse und ggf. weitere Untersuchungen zur Tageslichtsituation.

Sobald alle Gutachten, darunter auch ein detailliertes Verschattungsgutachten, vorliegen, werden alle Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Hier besteht noch einmal die Möglichkeit, zur Planung Stellung zu nehmen.

1.2. Der Bürger äußert zudem, dass durch die bestehende angrenzende Baustelle des Hochhauses „Eclipse“ bereits Dutzende Bäume abgeholzt worden seien und alles Grüne verschwunden sei.

Antwort:

Die grünordnerischen Maßnahmen sowie im Zuge der Bautätigkeit des Hochhauses „Eclipse“ vorgenommene Baumfällungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. In Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan kann gesagt werden, dass im Rahmen des Verfahrens umfangreiche Untersuchungen zum Baumbestand auf dem Grundstück selbst sowie den anliegenden Grundstücken stattgefunden haben. Ein möglicher Erhalt der abgängigen Bäume wurde untersucht, kann aufgrund von baulichen Zwängen resultierend aus dem Erhalt des Bestandsgebäudes sowie des Flächenzuschnitts und Größe des Grundstückes jedoch nicht in allen Fällen ermöglicht werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde zudem eine Freianlagenplanung erarbeitet, die eine hochwertige Gestaltung von Frei- und Grünbereichen mit Aufenthaltsqualitäten auf dem Grundstück vorsieht und für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll. In diesem Zuge soll das im Bestand nahezu vollständig versiegelte Grundstück in großen Teilen begrünt werden, sodass nach Umsetzung des Bauvorhabens mehr Grünbereiche vorzufinden sein werden als im Bestand. Zudem ist die Begrünung der Fassade des Bestandsgebäudes sowie der Dachflächen geplant. Es sollen außerdem neue Bäume im Bereich der Freianlagen sowie auf den Dächern gepflanzt werden. Auf diese Weise wird nicht nur ein Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, sondern auch zum Klimaschutz und zum ökologischen Ausgleich geleistet.

1.3. Der Bürger thematisiert weiterhin die angespannte Wohnungsmarktsituation und den Mangel an Wohnungen im durchschnittlichen Preissegment.

Antwort:

Die Problematik der Knappheit von Wohnraum und der steigenden Bodenpreise kann nicht auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes gelöst werden. Es ist Anliegen der Landeshauptstadt Düsseldorf neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wurde hinsichtlich seiner Eignung für eine Wohnnutzung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der stark befahrenen „Uerdinger Straße“ und in direkter Nachbarschaft zu einem Hotelbetrieb wirken von Nordosten Verkehrs- und von Südwesten Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet ein, die nur schwer mit einer diesbezüglich hoch sensiblen Wohnnutzung vereinbar sind. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bestehen zudem hohe Anforderungen an eine effiziente bauliche Ausnutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche. Die Mischung von Wohnen und Büronutzung innerhalb des Gebäudes brächte aufgrund erhöhter Sicherheitserfordernisse besondere Anforderungen an die Erschließung der verschiedenen Einheiten mit sich, welchen man nur durch die Planung separater Erschließungssysteme gerecht werden könnte. Dies hätte wiederum einen höheren Flächenverbrauch für Verkehrswege zur Folge, was aufgrund der Beschränkungen durch den notwendigen Erhalt und Umbauung der Bestandsimmobilie nicht abgebildet werden kann

Die bestehende Bebauung im Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits als Büroflächen für die im Gebäude ansässige Postfiliale genutzt. Die Flächen sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt. Sie dienen demnach insbesondere der Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Diese Festsetzung soll im vorliegenden Bebauungsplan beibehalten werden. Sie nutzt die gute Erreichbarkeit durch die anliegenden Verkehrsachsen und ist andererseits für die dort ausgelösten Belastungen insbesondere durch den Verkehrslärm relativ unempfindlich. Daher sind die Flächen im Plangebiet für das Wohnen nicht gut geeignet. Wohnnutzungen sollten eher in den von den großen Straßen abgewandten Flächen angeordnet werden. Die vorgesehene Bürobebauung im Plangebiet übernimmt hier auch eine Funktion als klassische Schnittstelle zwischen der lärmemittierenden Verkehrsachse „Uerdinger Straße“ und den im Bereich des Quartiers „Westlich Kennedydamm“ geplanten Wohnquartieren. Bürogebäude sind gegenüber dem Verkehrslärm weniger empfindlich und leisten durch ihre Abschirmung einen wertvollen Beitrag zum Lärmschutz von Wohnbebauung.

In der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen weiterhin hoch. Da die im Plangebiet vorhandene ältere Bausubstanz nicht mehr dem Standard anspruchsvoller Büromieter genügt, soll die Revitalisierung der Fläche zur Stärkung und Modernisierung des Bürostandorts Düsseldorf genutzt werden.

2. Eine Bürgerin äußert sich positiv hinsichtlich der städtebaulichen Weiterentwicklung und empfindet die Planung als eine Aufwertung des Quartiers. Sie hebt vor allen Dingen die Architektur in Kombination mit der Begrünung des Bestandsgebäudes als spannend und gelungen hervor. Aus Sicht der Bürgerin fügt sich das geplante Gebäude gut in die bestehende Hochhausbebauung ein und harmoniert mit den weiteren geplanten Hochpunkten. Auch die Planung eines gastronomischen Angebotes im Erdgeschoss des Gebäudes als Nutzung des „social returns“ wird begrüßt.

Antwort:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Eine Bürgerin thematisiert die verkehrliche Bestandssituation auf der „Uerdinger Straße“ und im Umfeld des Plangebietes, die regelmäßig überlastet sei. Die Voraussetzungen für den nicht motorisierten Individualverkehr auf der „Uerdinger Straße“, insbesondere für Fußgänger und Fußgängerinnen, sei besonders gefährlich, da diese sich den Bürgersteig mit Roller- und Radfahrenden teilen müssten, da auf der „Uerdinger Straße“ kein entsprechender separater Streifen vorhanden sei.

Antwort:

Eine verkehrliche Neuordnung der Bestandssituation auf der „Uerdinger Straße“ und in der Umgebung kann nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Die Anregungen werden jedoch zur Kenntnis genommen und bei künftigen Verkehrsplanungen im genannten Bereich berücksichtigt.

Zudem soll die öffentliche Fläche vor dem geplanten Gebäude als hochwertiger, begrünter Vorplatz gestaltet werden, der einen attraktiven Auftakt für das Gebäude und eine Aufwertung des Straßenraums insbesondere auch für Fußgänger und Fußgängerinnen schafft.

- 3.1. Die Bürgerin thematisiert weiterhin die Situation des ruhenden Verkehrs auf der „Uerdinger Straße“. Die Parkmöglichkeiten für Anwohnerinnen und Anwohner seien sehr begrenzt, da der Parkraum auf der „Uerdinger Straße“ größtenteils durch Pendler genutzt würde, da es keinen Anwohnerparkausweis gebe. Das Wegfallen der Parkplätze innerhalb des Plangebietes, welche zurzeit durch einige Anwohnende angemietet würden, verstärke die Problematik weiterhin. Auch die

Baustelle „Eclipse“ sowie das Parkverbot zu Messe-Zeiten verschlimmere die Situation regelmäßig.

Antwort:

Eine Neuordnung der Situation des ruhenden Verkehrs auf der „Uerdinger Straße“ und in der Umgebung kann nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Die Anregungen werden jedoch zur Kenntnis genommen und bei künftigen Planungen der „Uerdinger Straße“ berücksichtigt.

Bei Realisierung des städtebaulich und politisch gewünschten Bauvorhabens ist der Entfall von Parkplätzen im öffentlichen Raum und der Entfall der bestehenden Stellplätze auf den privaten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vermeidbar. Gemäß aktuellem Planungsstand müssen im öffentlichen Raum ca. zwei Parkplätze für die Realisierung der Ein- und Ausfahrt der geplanten Vorfahrt an der „Uerdinger Straße“ entfallen. Die Vorfahrt bringt jedoch den Vorteil mit sich, dass die „Uerdinger Straße“ künftig nicht durch Halteverkehre des Gebäudes sowie Lieferverkehre für die geplanten gastronomischen Einrichtungen belastet wird, da diese im Bereich der Vorfahrt auf privater Fläche abgewickelt werden können. Der derzeit vollständig versiegelte rückwärtige Freibereich des Grundstückes „Uerdinger Straße 67“, welcher vornehmlich durch Stellplätze genutzt wird, soll großflächig begrünt werden und einem im Sinne des „social return“ begrüntem Aufenthaltsbereich weichen. Um eine Freihaltung der oberirdischen Freiflächen von Stellplätzen zu gewährleisten, soll festgesetzt werden, dass Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht werden dürfen. Für die Freiflächen auf dem Grundstück wird eine qualifizierte Freiraumplanung erstellt, welche im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Düsseldorf und dem Investor gesichert wird. Die begrünte Neugestaltung des rückwärtigen Bereiches des Grundstückes bringt zudem ökologische und stadtklimatische Vorteile mit sich. Hinsichtlich der Verschärfung der Parksituation durch die Baustelle „Eclipse“ ist festzuhalten, dass jedes Bauvorhaben bauliche Tätigkeiten erfordert. Die erforderlichen Baustellen lösen regelmäßig gewisse Beeinträchtigungen für die Nachbarinnen und Nachbarn, Anliegerinnen und Anlieger, Verkehrsteilnehmenden und die weiteren Bürgerinnen und Bürger der Stadt aus. Dies ist nicht gänzlich zu vermeiden. In der Landeshauptstadt Düsseldorf wird aber bereits im Vorfeld größerer Bauprojekte darauf geachtet, ein sorgfältiges Baustellenlogistikkonzept zu erarbeiten, das die Bauabläufe und Baustellenverkehre optimiert und die unausweichlichen Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert. Die

Verschärfung der Parksituation zu Messezeiten ist nicht auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes zu lösen. Die Anregungen werden jedoch zur Kenntnis genommen und bei künftigen Verkehrsplanungen im genannten Bereich berücksichtigt.

- 3.2. Die Bürgerin befürchtet zudem, dass die geplante Tiefgarage den Verkehr weiter verstärken werde. Sie fordert eine realistische, öffentliche Kommunikation über die Auswirkungen auf den ruhenden und fließenden Verkehr.

Antwort:

Durch die Errichtung des geplanten Bürogebäudes mit ergänzenden Nutzungen im Erdgeschoss, für das der vorliegende Bebauungsplan Planungsrecht schaffen soll, ist die Erzeugung vorhabenbezogener Neuverkehre unvermeidbar. Um die Auswirkungen der vorhabenbezogenen Neuverkehre auf das bestehende Straßenverkehrsnetz und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufes zu beurteilen wurde im Rahmen des Verfahrens eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung erarbeitet (Lindschulte, September 2021). Im Zentrum der Leistungsfähigkeitsuntersuchung stand die geplante Tiefgaragenzufahrt an der „Uerdinger Straße“. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde davon ausgegangen, dass der gesamte Quell- und Zielverkehr über die Tiefgaragenzufahrt abgewickelt wird, auch wenn die Tiefgarage nur einem begrenzten Nutzendenkreis zur Verfügung stehen soll, da sie aufgrund der Grundstücksabmessungen in ihrer Größe begrenzt ist. Um den Verkehr auf der Rampe zu reduzieren und sicher abzuwickeln, wurden neben der Beschränkung des Nutzendenkreises zudem weitere bauliche Maßnahmenvorschläge unterbreitet. Durch eine Lichtsignalanlage soll bspw. sichergestellt werden, dass sich ein- und ausfahrende Pkw nicht auf der Rampe begegnen können. Um im Falle einer Begegnung einen Rückstau auf die „Uerdinger Straße“ zu vermeiden, soll der Zielverkehr in die Tiefgarage hinein priorisiert werden, indem die Ampel für die einfahrenden Pkw dauerhaft grün anzeigt. Kommt es zu einer Wartezeit für einfahrende Pkw, können sich diese im Bereich vor der Rampe aufstellen, ohne den fließenden Verkehr auf der „Uerdinger Straße“ und den aus der Tiefgarage ausfahrenden Pkw zu behindern. Im Ergebnis prognostizierte die Verkehrsuntersuchung nach Realisierung des geplanten Bauvorhabens einen leistungsfähigen Verkehrsablauf an der Tiefgaragenzufahrt. Es ist nicht mit einer signifikanten Verschlechterung des bestehenden Verkehrsnetzes zu rechnen.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs soll für die geplante Bebauung und deren Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage zu errichten sind. Der zukünftig anfallende Stellplatzbedarf kann größtenteils in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen werden. Für die Stellplätze, die aufgrund der begrenzten Größe der geplanten Tiefgarage nicht dort nachgewiesen werden können, ist gemäß § 5 (1) der Stellplatzsatzung der Stadt Düsseldorf ein Geldbetrag zur Ablösung an die Stadt Düsseldorf zu zahlen. Gemäß § 5 (3) Stellplatzsatzung der Stadt Düsseldorf ist der gezahlte Geldbetrag für die Erreichbarkeit des Bauvorhabens, das die Zahlungspflicht auslöst, so zu verwenden, dass ein Vorteil für die Erreichbarkeit eben dieses Bauvorhabens bewirkt wird (z. B. durch sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen von ruhendem Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs oder Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs). Auf diese Weise kann eine zusätzliche Belastung der Parkplatzsituation im öffentlichen Raum vermieden werden.

- 3.3. Die Bürgerin stellt weiterhin fest, dass eine Erschließung der „Georg-Glock-Straße“ für Fußgänger nicht vorgesehen sei, wodurch keine Aufwertung für den Fuß- und Radverkehr erfolgen könne.

Antwort:

Die vollständige Fußwegeverbindung zwischen „Uerdinger Straße“ und „Georg-Glock-Straße“ kann nicht allein auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich nur das Grundstück „Uerdinger Straße 67“ umfasst, gesichert werden, um die städtebaulich gewollte Verbindung langfristig realisieren zu können. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen jedoch die Flächen auf dem Grundstück „Uerdinger Straße 67“, welche für eine Vernetzung mit der „Uerdinger Straße“ in Richtung der „Georg-Glock-Straße“ benötigt werden, als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sichern. Die Fläche soll mit einer Breite von 3 Metern entlang der gesamten südwestlichen Grundstücksgrenze und einige Meter entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt werden. Auf diese Weise wird ein perspektivischer Anschluss und eine Weiterführung der Fußwegeverbindung sowohl in Richtung Südwesten als auch in südöstliche Richtung ermöglicht.

- 3.4. Die Bürgerin stellt zudem fest, dass der Anteil der vorhandenen Grünflächen am Ende der „Uerdinger Straße“ sehr gering sei. Durch das Bauvorhaben „Eclipse“

sei bereits ein erheblicher Baumbestand gewichen, den die geplanten Ersatzbegrünungen nicht ersetzen könnten. Zudem bliebe die geplante Grünfläche in diesem Bereich durch die Errichtung einer Mauer den Anwohnerinnen und Anwohnern verwehrt.

Antwort:

Die grünordnerischen Maßnahmen sowie im Zuge der Bautätigkeit des Hochhauses „Eclipse“ vorgenommenen Baumfällungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden neben umfangreichen Untersuchungen zum vorhandenen Baumbestand eine Freianlagenplanung erarbeitet, die eine hochwertige Gestaltung von Frei- und Grünbereichen mit Aufenthaltsqualitäten auf dem Grundstück vorsieht und für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll. In diesem Zuge soll das im Bestand nahezu vollständig versiegelte Grundstück in großen Teilen begrünt werden, sodass nach Umsetzung des Bauvorhabens mehr Grünbereiche vorzufinden sein werden als im Bestand. Zudem ist die Begrünung der Fassade des Bestandsgebäudes sowie der Dachflächen geplant. Es sollen außerdem neue Bäume im Bereich der Freianlagen sowie auf den Dächern gepflanzt werden. Auf diese Weise wird nicht nur ein Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, sondern auch zum Klimaschutz und zum ökologischen Ausgleich geleistet.

Im Sinne des „social returns“ sollen die geplanten hochwertig gestalteten Freibereiche auch den Anwohnenden sowie Besucherinnen und Besuchern für den Aufenthalt zugänglich gemacht werden. Die Errichtung einer Mauer oder anderer Einfriedungen zur „Uerdinger Straße“ ist nicht geplant. Die Freibereiche sollen sowohl von Nordosten über den Seitenarm der „Uerdinger Straße“ als auch über den geplanten Fußweg entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes öffentlich zugänglich sein.

3.5. Weiterhin empfindet die Bürgerin die Baustelle „Eclipse“ als eine erhebliche Belastung für die Anwohnenden. Lärm und Dreck seien inzwischen trostloser Alltag.

Antwort:

Die Emissionen der Baustelle „Eclipse“ sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Hierzu kann jedoch gesagt werden, dass jedes

Bauvorhaben bauliche Tätigkeiten erfordert. Die erforderlichen Baustellen lösen regelmäßig gewisse Beeinträchtigungen für die Nachbarinnen und Nachbarn, Anliegerinnen und Anlieger, Verkehrsteilnehmenden und die weiteren Bürgerinnen und Bürger der Stadt aus. Dies ist nicht ganz zu vermeiden. In der Landeshauptstadt Düsseldorf wird aber bereits im Vorfeld größerer Bauprojekte darauf geachtet, ein sorgfältiges Baustellenlogistikkonzept zu erarbeiten, das die Bauabläufe und Baustellenverkehre optimiert und die unausweichlichen Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert. Seitens der Bauausführenden kann zudem darauf geachtet werden, die Staubentwicklung mittels bspw. Sprühen von Wasser im Außenbereich gering zu halten.

3.6. Des Weiteren weist die Bürgerin darauf hin, dass die Darstellung der Umgebung in der veröffentlichten Vogelperspektive des Gebäudes nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspreche. So sei der Baumbestand entlang des hinteren Teils der „Uerdinger Straße“ nicht existent. Zudem sei das dargestellte Verkehrsaufkommen auf der „Theodor-Heuss-Brücke“ als zu gering dargestellt und die „Uerdinger Straße“ stärker durch ruhenden Verkehr belastet, als in der Vogelperspektive zu sehen sei. Dies habe zur Folge, dass das Vorhaben begünstigend und nicht realistisch dargestellt werde.

Antwort:

Perspektivische Darstellungen eines Bauvorhabens im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind als ideales Bild zu Verstehen und haben keinen Anspruch auf technische Richtigkeit. Sie können zudem das Abbild weiterer Planungen in der Umgebung beinhalten. Der von der Bürgerin angesprochene Baumbestand entlang des hinteren Teils der „Uerdinger Straße“ geht auf eine Planung des Büros Arup im Rahmen des Workshops „Westlich Kennedydamm“ zurück, die an dieser Stelle die Errichtung eines Parks vorschlug. Die Darstellungen des Verkehrsaufkommens auf der „Theodor-Heuss-Brücke“ und des ruhenden Verkehrs auf der „Uerdinger Straße“ sind als Momentaufnahme zu verstehen und zeigen nicht den „Worst-Case“.

Das Bauvorhaben selbst wurde in der Perspektive entsprechend des zu diesem Zeitpunkt aktuellen Planungsstandes dargestellt.

Die Hinweise der Bürgerin und der Wunsch nach realistischeren perspektivischen Darstellungen werden zur Kenntnis genommen und in zukünftigen Verfahren berücksichtigt.

3.7. Die Bürgerin thematisiert weiterhin den im Plangebiet vorhandenen geschützten Baumbestand, insbesondere den Umgang mit dem vorhandenen Silberhorn, der dem geplanten Gebäude weichen soll. Sie fordert den Erhalt des satzungsgeschützten Baumbestandes und die Betrachtung alternativer Konzepte, die den Silberhorn in das geplante Gebäude einbinden.

Antwort:

Zehn der abgängigen Bäume im Plangebiet sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf geschützt. Um den Zustand der Bäume und ihre Erhaltenswürdigkeit beurteilen zu können, wurde im Rahmen des Verfahrens eine Begutachtung des Baumbestandes durch eine Baumsachverständige vorgenommen. Die Begutachtung der Bäume ergab, dass acht der zehn satzungsgeschützten Bäume aufgrund von begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten durch beengte Standorte, Wildwuchs-Charakter, invasiver Art oder schlechtem Zustand nicht erhaltenswert sind. Bei den zwei anderen Bäumen handelt es sich zum einen um den von der Bürgerin benannten Silberhorn an der „Uerdinger Straße“ und zum anderen um einen Feldahorn im rückwärtigen nordöstlichen Bereich des Grundstückes angrenzend an den Seitenarm der „Uerdinger Straße“. Ein möglicher Erhalt des Feldahorns unter Beibehaltung der Grundzüge des städtebaulich und politisch gewünschten Gebäudeentwurfes wurde geprüft, jedoch als verkehrsplannerisch nicht wünschenswert befunden. Der Feldahorn befindet sich mittig im Bereich der geplanten Zufahrt für Fahrradfahrende vom Seitenarm der „Uerdinger Straße“ aus. In diesem Bereich des Grundstückes sollen die notwendigen oberirdischen Fahrradstellplätze angeordnet werden. Es ist demnach mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen von Fahrradfahrenden in diesem Bereich zu rechnen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist ein Erhalt des Baumes mittig im Bereich der geplanten Zufahrt nicht möglich. Der Erhalt des Silberhorns an der nördlichen Spitze des Grundstückes an der „Uerdinger Straße“ und mögliche Konzepte zur Einbindung des Baumes in die Planung wurden ebenfalls im Rahmen des Verfahrens eingehend geprüft. Aufgrund der Zwänge, die sich durch die Integration des Bestandsgebäudes in das neue Gebäude ergeben, gibt es wenig Spielraum den Grundriss anzupassen um einen Erhalt des Silberhorns zu ermöglichen. Durch den Erhalt des Bestandsgebäudes entstehen Zwänge beispielsweise hinsichtlich des Tragwerkes, des Erdgeschosses und der Untergeschosse sowie des Treppenhauses und der zugehörigen Aufzüge. Die Haupteinschließung kann bei Erhalt des Bestandsgebäudes in ihrer Lage nicht verändert werden. Der Bau des ersten

Untergeschosses hätte einen erheblichen Wurzelverlust des Baumes zur Folge, den er nicht überleben würde. Diese Annahme wurde gutachterlich bestätigt. Es wurden zudem eine Einkürzung der vordersten Gebäudescheibe an der „Uerdinger Straße“ um den für den Erhalt des Baumes mindestens notwendigen Abstand von einem Achsmaß sowie das Verspringen der Kontur des Erdgeschosses auf die Kontur des Bestandes untersucht. Beide Untersuchungen führten zu Problemen hinsichtlich der Realisierung des zweiten Rettungsweges innerhalb des Gebäudes und der Funktionalität des Treppenhauses, weshalb auch diese Umplanungen verworfen werden mussten.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass ein Erhalt der auf dem Grundstück vorhandenen zwei satzungsgeschützten Bäume Silberhorn und Feldahorn bei Realisierung des Bauvorhabens unter Beibehaltung des stadtplanerisch und politisch gewünschten Gebäudeentwurfes nicht möglich ist. Die Wertigkeit und Schutzwürdigkeit der Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf werden bei der Kompensation angemessen berücksichtigt.

3.8. Darüber hinaus äußert sich die Bürgerin zur Bürgerbeteiligung im Rahmen des Verfahrens zur Erstellung des Hochhaus-Rahmenplanes. Die Äußerung einer Meinung sei nicht möglich gewesen, da die Antwortmöglichkeiten des Formates dies nicht zugelassen hätten.

Antwort:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Hochhaus-Rahmenplan fand im Juni und Juli 2021 statt. Um der Situation der Pandemie gerecht zu werden, musste auf eine Präsenzveranstaltung verzichtet werden. Es kamen unterschiedliche Beteiligungsformate, sowohl digitale als auch analoge, zum Einsatz. Den Bürgerinnen und Bürgern wurden verschiedene Angebote für eine Rückmeldung gegeben. Neben der Online-Befragung, die mehr als 2.000 Teilnehmerinnen und Teilnehmer hatte, gab es die Möglichkeit, per E-Mail Anregungen einzureichen. Zusätzlich wurde mit der Ausstellung am Rathausufer in zentraler Lage ein Flyer angeboten, der eine Postkarte für Rückmeldungen bereitstellte.

3.9. Weiterhin wirft die Bürgerin die Frage auf, warum anstelle eines Bürogebäudes nicht neuer Wohnraum geschaffen werde. Büronutzungen entsprächen nicht der Typologie des Quartiers südlich der „Uerdinger Straße“, das überwiegend durch Wohnhäuser geprägt sei. Sie fordert eine Überarbeitung des Immobilienkonzeptes.

Antwort:

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wurde hinsichtlich seiner Eignung für eine Wohnnutzung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der stark befahrenen „Uerdinger Straße“ und in direkter Nachbarschaft zu einem Hotelbetrieb wirken von Nordosten Verkehrs- und von Südwesten Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet ein, die nur schwer mit einer diesbezüglich hoch sensiblen Wohnnutzung vereinbar sind. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bestehen zudem hohe Anforderungen an eine effiziente bauliche Ausnutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche. Die Mischung von Wohnen und Büronutzung innerhalb des Gebäudes brächte aufgrund erhöhter Sicherheitserfordernisse besondere Anforderungen an die Erschließung der verschiedenen Einheiten mit sich, welchen man nur durch die Planung separater Erschließungssysteme gerecht werden könnte. Dies hätte wiederum einen höheren Flächenverbrauch für Verkehrswege zur Folge, was dem Ziel einer effizienten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche entgegenstünde.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits als Büroflächen für die im Gebäude ansässige Postfiliale genutzt. Die Flächen sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt. Sie dienen demnach insbesondere auch der Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft. Diese Festsetzung soll im vorliegenden Bebauungsplan beibehalten werden. Sie nutzt die gute Erreichbarkeit durch die anliegenden Verkehrsachsen und ist andererseits für die dort ausgelösten Belastungen insbesondere durch den Verkehrslärm relativ unempfindlich. Daher sind die Flächen im Plangebiet für das Wohnen nicht gut geeignet. Wohnnutzungen sollten eher in den von den großen Straßen abgewandten Flächen angeordnet werden. Die vorgesehene Bürobebauung im Plangebiet übernimmt hier auch eine Funktion als klassische Schnittstelle zwischen der lärmemittierenden Verkehrsachse „Uerdinger Straße“ und den im Bereich des Quartiers „Westlich Kennedydamm“ geplanten Wohnquartieren. Bürogebäude sind gegenüber dem Verkehrslärm weniger empfindlich und leisten durch ihre Abschirmung einen wertvollen Beitrag zum Lärmschutz von Wohnbebauung.

In der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen weiterhin hoch. Da die im Plangebiet vorhandene ältere Bausubstanz nicht mehr dem Standard anspruchsvoller Büromieter genügt, soll die

Revitalisierung der Fläche zur Stärkung und Modernisierung des Bürostandorts Düsseldorf genutzt werden.

3.10. Die Bürgerin stellt die Frage, welche konkreten Pläne es gebe, die den Verkehr auf das Bauvorhaben vorbereiteten.

Antwort:

Um die Auswirkungen der vorhabenbezogenen Neuverkehre auf das bestehende Straßenverkehrsnetz und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufes zu beurteilen wurde im Rahmen des Verfahrens eine umfangliche Verkehrsuntersuchung erarbeitet (Lindschulte, September 2021) (s. 3.2). Im Ergebnis prognostizierte die Verkehrsuntersuchung nach Realisierung des geplanten Bauvorhabens einen leistungsfähigen Verkehrsablauf an der Tiefgaragenzufahrt. Es ist nicht mit einer signifikanten Verschlechterung des bestehenden Verkehrsnetzes zu rechnen. Maßnahmen um den Verkehr auf das Bauvorhaben vorzubereiten sind demnach nicht notwendig.

Eine Neuordnung der Situation des ruhenden Verkehrs auf der „Uerdinger Straße“ und in der Umgebung kann nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Die Bedenken der Bürgerin werden jedoch zur Kenntnis genommen und bei künftigen Planungen der „Uerdinger Straße“ berücksichtigt.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs soll für die geplante Bebauung und deren Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage zu errichten sind. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist die Anzahl der bauordnungsrechtlich und nach Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf notwendigen Stellplätze für die geplanten Gebäude und Nutzungen nachgewiesen werden (s. 3.2.). Eine zusätzliche Belastung der Parkplatzsituation im öffentlichen Raum für die Bestandsbewohner wird dadurch vermieden.

3.11. Die Bürgerin fragt, ob ein Radweg in Planung sei.

Antwort:

Ein Radweg ist derzeit nicht in Planung. Die geplante Wegeverbindung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze kann nur als Fußweg errichtet werden, da die realisierbare Breite des Weges maximal 3,0 m beträgt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist diese Breite nicht ausreichend, um den Weg auch für Fahrradfahrende auszuweisen.

- 3.12. Die Bürgerin stellt die Frage, wie die zukünftige Parksituation für die Anwohnenden der „Uerdinger Straße“ aussehen soll.

Antwort:

Die Gestaltung der Parksituation für die Anwohnenden der „Uerdinger Straße“ ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Für die geplante Bebauung und deren Nutzung soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage zu errichten sind. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist die Anzahl der bauordnungsrechtlich und nach Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf notwendigen Stellplätze für das geplante Gebäude und dessen Nutzungen nachzuweisen (s. 3.2.). Eine zusätzliche Belastung der Parkplatzsituation im öffentlichen Raum für die Bestandsbewohner wird dadurch vermieden.

- 3.13. Die Bürgerin fragt weiterhin, wie den Anwohnenden während und nach der Bauphase ein sicherer Fuß- und Radweg und Kindern ein sicherer Schulweg ermöglicht werde.

Antwort:

Durch das geplante Bauvorhaben ist keine Verschlechterung der bestehenden Situation der Fuß- und Radwege zu erwarten. Die Planung des Fußweges entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze leistet vielmehr einen Beitrag zu einer möglichen perspektivischen Verbesserung des Fußwegenetzes im Quartier „Westlich Kennedydamm“.

Die erforderliche Baustelle zur Errichtung des geplanten Gebäudes wird gewisse Beeinträchtigungen für die Nachbarinnen und Nachbarn, Anliegerinnen und Anlieger, Verkehrsteilnehmenden und die weiteren Bürgerinnen und Bürger der Stadt auslösen. Dies ist nicht ganz zu vermeiden. In der Landeshauptstadt Düsseldorf wird aber bereits im Vorfeld größerer Bauprojekte darauf geachtet, ein sorgfältiges Baustellenlogistikkonzept zu erarbeiten, das die Bauabläufe und Baustellenverkehre optimiert und die unausweichlichen Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert.

- 3.14. Die Bürgerin stellt die Frage, ob es die Möglichkeit gebe, einen Zugang zur Georg-Glock-Straße zu schaffen.

Antwort:

Die vollständige Fußwegeverbindung zwischen „Uerdinger Straße“ und „Georg-Glock-Straße“ kann nicht allein auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich nur das Grundstück „Uerdinger Straße 67“ umfasst, gesichert werden. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen jedoch die Flächen auf dem Grundstück „Uerdinger Straße 67“, welche für eine Vernetzung mit der „Uerdinger Straße“ in Richtung der „Georg-Glock-Straße“ benötigt werden, als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sichern (s. 3.3). Auf diese Weise wird ein perspektivischer Anschluss und eine Weiterführung der Fußwegeverbindung sowohl in Richtung Südwesten als auch in südöstliche Richtung ermöglicht.

- 3.15. Die Bürgerin fragt weiterhin, welche alternativen Pläne es gebe, die den Baumbestand integrieren.

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens wurden mögliche Konzepte zur Einbindung des Baumbestandes unter Beibehaltung der Grundzüge des städtebaulich und politisch gewünschten Gebäudeentwurfes satzungsgeschützten und erhaltenswerten Bäume geprüft (s. 3.7).

4. Eine Bürgerin äußert sich positiv hinsichtlich der perspektivisch geplanten Fußwegeverbindung zwischen „Uerdinger Straße“ und „Georg-Glock-Straße“. Der Begründung hat sie entnommen, dass die Vernetzung jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht hergestellt werden kann. Sie regt deshalb an, den Verlauf der Fußwegeverbindung anders zu gestalten und hierzu den bestehenden Grünzug im rückwärtigen Bereich der Grundstücke „Uerdinger Straße 55, 57, 59, 61 und 63“ zu öffnen. Die Bürgerin regt an, die Fußwegeverbindung parallel der Grenze zum Grundstück „Georg-Glock-Straße 18“ zu führen. Sie äußert zudem die Idee, den Anschluss an die „Georg-Glock-Straße“ über das Grundstück „Georg-Glock-Straße 14“ zu schaffen, indem die Fußwegeverbindung parallel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze verlaufend errichtet wird. Eine weitere Fußwegeanbindung an die „Uerdinger Straße“ könnte laut der Bürgerin über das Flurstück südwestlich des Gebäudes „Uerdinger Straße 55“ geschaffen werden.

Antwort:

Die vollständige Fußwegeverbindung zwischen „Uerdinger Straße“ und „Georg-Glock-Straße“ kann nicht allein auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich nur das Grundstück „Uerdinger Straße 67“ umfasst, gesichert werden. Inwieweit alternative Wegeverbindungen realisiert werden könnten, ist abhängig von eigentumsrechtlichen Situationen und nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes verfolgen das Ziel der fußläufigen Verbindung und sichern dementsprechend die Flächen auf dem Grundstück „Uerdinger Straße 67“ als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“, welche für eine Vernetzung mit der „Uerdinger Straße“ in Richtung der „Georg-Glock-Straße“ benötigt werden. Die Fläche soll mit einer Breite von 3 Metern entlang der gesamten südwestlichen Grundstücksgrenze und einige Meter entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt werden. Auf diese Weise wird ein perspektivischer Anschluss und eine Weiterführung der Fußwegeverbindung sowohl in Richtung Südwesten über den von der Bürgerin angesprochenen Grünstreifen auf den Grundstücken „Uerdinger Straße 55, 57, 59, 61 und 63“ als auch in südöstliche Richtung über die Grundstücke „Georg-Glock-Straße 18 oder 20“ ermöglicht.

- 4.1. Die Bürgerin regt weiterhin an, ebenfalls eine Durchwegung im rückwärtigen Bereich entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze zwischen dem Seitenarm der „Uerdinger Straße“ und der geplanten Wegeführung im Südwesten mittels eines Gehrechtes im Bebauungsplan zu sichern.

Antwort:

Eine solche Durchwegung ist derzeit in der Planung nicht vorgesehen. Grund hierfür ist der im Sinne des „social return“ angestrebte Charakter der rückwärtigen Freiflächen des geplanten Gebäudes als Rückzugsort sowohl für die Nutzenden des Gebäudes als auch für Anwohnende sowie Besucher und Besucherinnen des Quartiers. Die Freiflächen sollen auch aus nördlicher Richtung vom Seitenarm der „Uerdinger Straße“ aus fußläufig erschlossen werden können, Durchgangsverkehr ist jedoch nicht gewünscht. Die Freiflächen sollen Aufenthaltsqualität bieten und für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Fußläufiger Durchgangsverkehr wäre diesem Ziel entgegenstehend. Darüber hinaus wäre die städtebauliche Wichtigkeit einer solchen Durchwegung nicht gleichzusetzen mit der Wichtigkeit der Fußwegeverbindung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze, welche perspektivisch die „Uerdinger Straße“ mit der „Georg-

Glock-Straße“ verbinden soll. Eine zusätzliche Durchwegung entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wäre lediglich eine „Abkürzung“ zwischen dem Seitenarm der „Uerdinger Straße“ und der geplanten Fußwegeverbindung im Südwesten des Plangebietes. Der geringfügige Umweg, welcher für Zufußgehende ohne die zusätzliche Durchwegung entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze entsteht, wird in Anbetracht des Qualitätsverlustes der rückwärtigen Freifläche, der bei Realisierung der Durchwegung entstünde, in Kauf genommen.

- 4.2. Die geplante Nutzung des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses zu Teilen durch eine Bibliothek mit kleinem Verkauf wird von der Bürgerin sehr begrüßt. Sie sieht eine Stadtteilbibliothek als Bereicherung für das Quartier. Die Bürgerin regt an, für eine langfristige Sicherung der Einrichtung eine städtische Stadtteilbibliothek vorzusehen.

Antwort:

Die Eignung der vorhandenen Flächen und der Bedarf für eine Stadtteilbibliothek in städtischer Hand wurde im Rahmen des Verfahrens überprüft. Der Flächenanspruch einer städtischen Stadtteilbibliothek beläuft sich auf mindestens 700 m². Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes könnten maximal 300 m² realisiert werden und somit dem städtischen Flächenanspruch nicht gerecht werden. Hinzu kommt, dass in den nahegelegenen Stadtteilen Pempelfort, Unterrath und Rath bereits Stadtteilbibliotheken vorhanden sind. Der Bedarf für eine weitere Stadtteilbibliothek in Golzheim unter den eingeschränkten Voraussetzungen, die die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes bieten, wird deshalb nicht gesehen. Nichtsdestotrotz soll die Grundidee in Form eines „Lese-Cafés“ weiterverfolgt werden.

- 4.3. Die Bürgerin möchte der geplanten Höhe des Baukörpers widersprechen. Sie befürchtet Beeinträchtigungen der Anwohnerinnen und Anwohner durch Verschattung insbesondere der rückwärtigen Freibereiche und eine daraus resultierende Reduzierung der Wohnqualität. Die Bürgerin regt an, die Gebäudehöhe auf alle vier Scheiben gleichmäßig zu verteilen und zu reduzieren. Ihrer Meinung nach füge sich der Baukörper nicht in die umgebende Bebauung ein und wirke wie ein Fremdkörper.

Antwort:

Der fortgeschriebene Hochhaus-Rahmenplan 2022 definiert den als „Cluster“ vorgeprägten Standort „Kennedydamm“ als einen weiterhin attraktiven Standort für Hochhäuser mit Entwicklungspotential und stellt das Plangebiet als einen gesicherten Standort für eine hochbauliche Entwicklung dar. Das Umfeld des Plangebietes rund um den „Kennedydamm“ stellt sich als innenstadtnaher Bürostandort dar, der durch angrenzende Büro-, Wohn- und Mischgebiete ergänzt wird. Städtebaulich prägen große Solitärbauten das Gebiet. An städtebaulich dominanten Stellen ist die vorhandene Bebauung durch ihre Höhe und Stellung identitätsstiftend für das Quartier (z. B. L'Oréal-Gebäude, Hilton-Hotel). Weitere Hochpunkte sind zudem in Planung (z. B. /Twist/ Campus Golzheim). In diesem Kontext ist eine weitere Hochhausentwicklung städtebaulich geeignet und politisch gewünscht. Die Planung wurde mehrfach im Hochhausbeirat der Stadt Düsseldorf präsentiert und wurde in das Bebauungsplanverfahren empfohlen. Hierzu zählt auch der vorliegende Entwurf der vier scheibenartigen Gebäudekörper, die sich in ihrer Höhe unterscheiden. Es kann zudem festgehalten werden, dass es sich bei der vorliegenden Planung um ein im Kontext der Hochhausentwicklung in der Umgebung vergleichbar kleines Hochhaus handelt, das sich in seiner geplanten Höhe den bestehenden und geplanten Hochpunkten am „Kennedydamm“ deutlich unterordnet. Das Gebäude ist im Bereich der höchsten „Scheibe“ mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 51 m geplant. Bei Errichtung des Gebäudes mit den geplanten Gebäudehöhen und den geplanten Gebäudeaußenkanten werden die gemäß § 6 (5) Bauordnung NRW (BauO NRW) erforderlichen Abstandsflächen zur umliegenden Bebauung eingehalten. Der Bebauungsplan erlaubt keine Abweichung von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen, es ist daher diesbezüglich nicht mit einer Gefährdung der städtebaulichen Verträglichkeit zu rechnen. Aufgrund der städtebaulich und politisch gewünschten Höhe des geplanten Gebäudes, für das der Bebauungsplan Planungsrecht schaffen soll, ist eine Verschattung der nördlich des Plangebietes gelegenen Bebauung unvermeidbar. Um die Auswirkungen des Schattenwurfes des geplanten Hochhauses auf die betroffenen Fassaden der Nachbarbebauung beurteilen zu können, wird im Rahmen des Verfahrens eine Verschattungsuntersuchung (Peutz Consult, 2021) erstellt. Erste Ergebnisse wurden im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung präsentiert. Ergebnis der ersten Untersuchung ist, dass mit Umsetzung der Planung Minderungen der Besonnungsdauer für die unmittelbar benachbarten Wohnnutzungen im Nordosten auszumachen sind. Die Gebäude erfüllen die

Mindestanforderungen der DIN 5034-1 zur Tagundnachtgleiche und am Stichtag 17. Januar jedoch größtenteils weiterhin.

Am Stichtag 17. Januar weisen einige Fassadenbereiche der „Uerdinger Straße“ 75 erstmalige Unterschreitungen der Norm auf. Auch zur Tagundnachtgleiche weisen Teilbereiche des Gebäudes „Uerdinger Straße 73“ und das Gebäude „Uerdinger Straße 75“ bei Umsetzung der Planung zukünftig Verminderungen der Besonnungsdauer auf. Es ist jedoch möglich, dass die Anforderungen trotzdem über andere wohnungseigene Fenster erfüllt werden können. Um herauszufinden, wie die Auswirkungen des Hochhauses an den konkreten Fassaden im Umfeld sein werden und inwieweit die gesetzlichen Vorgaben zur Besonnung dort eingehalten werden, erfolgen im weiteren Verfahren eine detaillierte Auswertung der Grundrisse und ggf. weitere Untersuchungen zur Tageslichtsituation.

Von einer durch den geplanten Gebäudekörper verursachten zusätzlichen Verschattung der Freibereiche der angrenzenden Wohnbebauung, wie von der Bürgerin befürchtet, ist nicht auszugehen.

Sobald alle Gutachten, darunter auch ein detailliertes Verschattungsgutachten, vorliegen, werden alle Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Hier besteht noch einmal die Möglichkeit, zur Planung Stellung zu nehmen.

- 4.4. Die Bürgerin spricht sich weiterhin für einen Erhalt des Silberahorns an der nördlichen Spitze des Grundstückes aus. Ihrer Meinung nach, solle der Entwurf des Gebäudes so umgestaltet werden, dass der Baum in die Architektur integriert werden kann. Sie führt den Entwurf des Anbaus der Kunstakademie als Beispiel für eine gelungene Integration von Bäumen in einen Gebäudeentwurf an.

Antwort:

Das von der Bürgerin angeführte Beispiel der Planung des Anbaus der Kunstakademie, die den Baumbestand integriert, kann nicht auf die vorliegenden Gegebenheiten übertragen werden, da es sich um ein gänzlich anderes Bauvorhaben mit anderen Rahmenbedingungen handelt.

Der Erhalt des Silberahorns an der nördlichen Spitze des Grundstückes an der „Uerdinger Straße“ wurde im Rahmen des Verfahrens eingehend geprüft.

Aufgrund der Zwänge, die sich durch die Integration des Bestandsgebäudes in das neue Gebäude ergeben, gibt es wenig Spielraum, den Grundriss anzupassen, sodass ein Erhalt des Silberahorns möglich wäre. Durch den Erhalt des Bestandsgebäudes entstehen Zwänge beispielsweise hinsichtlich des Tragwerkes, des Erdgeschosses und der Untergeschosse sowie des Treppenhauses und der

zugehörigen Aufzugsgruppe. Diese können bei Erhalt des Bestandsgebäudes in ihrer Lage nicht verändert werden. Der Bau des ersten Untergeschosses hätte einen erheblichen Wurzelverlust des Baumes zur Folge, den er nicht überleben würde. Diese Annahme wurde gutachterlich bestätigt. Es wurden zudem eine Einkürzung der vordersten Gebäudescheibe an der „Uerdinger Straße“ um den für den Erhalt des Baumes mindestens notwendigen Abstand von einem Achsmaß sowie das Verspringen der Kontur des Erdgeschosses auf die Kontur des Bestandes untersucht. Beide Untersuchungen führten zu schwerwiegenden architektonischen Problemen hinsichtlich der Realisierung des zweiten Rettungsweges innerhalb des Gebäudes und der Funktionalität des Treppenhauses, weshalb auch diese Umplanungen verworfen werden mussten. Die Untersuchungen haben ergeben, dass ein Erhalt des auf dem Grundstück vorhandenen Silberhorns bei Realisierung des stadtplanerisch und politisch gewünschten Bauvorhabens nicht möglich ist. Die Wertigkeit und Schutzwürdigkeit des Baumes gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf werden bei der Kompensation angemessen berücksichtigt.

5. Aufgrund des pandemiebedingten Wandels der Bürokultur hin zu mehr Homeoffice-Arbeit sieht eine Anwohnerin keine Notwendigkeit für die Errichtung eines neuen Bürogebäudes. Sie regt an, leerstehende Gebäude im Stadtgebiet zu renovieren und neu zu nutzen. Die Anwohnerin äußert weiterhin, dass der Bau weiterer Bürogebäude, die Situation mangelnden Wohnraums in Düsseldorf verschlimmere.

Antwort:

Wie sich das Arbeitsverhalten zwischen Home-Office und Präsenz am Arbeitsplatz zukünftig entwickeln wird, lässt sich in der aktuellen Pandemiesituation nur schwer vorhersagen. In der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen weiterhin hoch. Diese kann durch zwischenzeitlichen Leerstand von einzelnen Flächen oder Gebäuden dauerhaft nicht abgedeckt werden. Da die im Plangebiet vorhandene ältere Bausubstanz nicht mehr dem Standard anspruchsvoller Büromieter genügt, soll die Revitalisierung der Fläche zur Stärkung und Modernisierung des Bürostandorts Düsseldorf genutzt werden.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wurde hinsichtlich seiner Eignung für eine Wohnnutzung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der stark befahrenen „Uerdinger Straße“ und in direkter Nachbarschaft zu einem

Hotelbetrieb wirken von Nordosten Verkehrs- und von Südwesten Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet ein, die nur schwer mit einer diesbezüglich hoch sensiblen Wohnnutzung vereinbar sind. Bürogebäude sind gegenüber dem Verkehrslärm weniger empfindlich und leisten durch ihre Abschirmung einen wertvollen Beitrag zum Lärmschutz von Wohnbebauung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bestehen zudem hohe Anforderungen an eine effiziente bauliche Ausnutzung der begrenzten zur Verfügung stehenden Fläche. Die Mischung von Wohnen und Büronutzung innerhalb des Gebäudes brächte aufgrund erhöhter Sicherheitserfordernisse besondere Anforderungen an die Erschließung der verschiedenen Einheiten mit sich, welchen man nur durch die Planung separater Erschließungssysteme gerecht werden könnte. Dies hätte wiederum einen höheren Flächenverbrauch für Verkehrswege zur Folge, aufgrund der Beschränkungen durch den notwendigen Erhalt und Umbauung der Bestandsimmobilie nicht abgebildet werden kann.

5.1. Durch die Höhe des geplanten Gebäudes befürchtet die Anwohnerin weiterhin eine Verschattung der nach Süd-Westen ausgerichteten Balkone der Bestandsbebauung nördlich des Plangebietes. Das Gebäude Eclipse sorgt bereits für Lichtreduktionen im rückwärtigen Bereich.

Antwort:

Der fortgeschriebene Hochhaus-Rahmenplan 2022 definiert den als „Cluster“ vorgeprägten Standort „Kennedydamm“ als einen weiterhin attraktiven Standort für Hochhäuser mit Entwicklungspotential und stellt das Plangebiet als einen gesicherten Standort für eine hochbauliche Entwicklung dar. Die Planung wurde mehrfach im Hochhausbeirat der Stadt Düsseldorf präsentiert und in das Bebauungsplanverfahren empfohlen.

Das Gebäude ist im Bereich der höchsten „Scheibe“ mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 51 m geplant. Bei Errichtung des Gebäudes mit den geplanten Gebäudehöhen und den geplanten Gebäudeaußenkanten werden die gemäß § 6 (5) Bauordnung NRW (BauO NRW) erforderlichen Abstandsflächen zur umliegenden Bebauung eingehalten. Der Bebauungsplan erlaubt keine Abweichung von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen.

Aufgrund der städtebaulich und politisch gewünschten Höhe des geplanten Gebäudes, für das der Bebauungsplan Planungsrecht schaffen soll, ist eine Verschattung der nördlich des Plangebietes gelegenen Bebauung unvermeidbar.

Um die Auswirkungen des Schattenwurfes des geplanten Hochhauses auf die betroffenen Fassaden und die dort angeordneten Balkone der Nachbarbebauung beurteilen zu können, wird im Rahmen des Verfahrens eine Verschattungsuntersuchung (Peutz Consult, 2021) erstellt. Die Untersuchung berücksichtigt auch die in der Umgebung geplanten und sich im Bau befindlichen Gebäude wie das „Eclipse“. Erste Ergebnisse wurden im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung präsentiert.

Ergebnis der ersten Untersuchung ist, dass mit Umsetzung der Planung Minderungen der Besonnungsdauer für die unmittelbar benachbarten Wohnnutzungen im Nordosten auszumachen sind. Die Gebäude erfüllen die Mindestanforderungen der DIN 5034-1 zur Tagundnachtgleiche und am Stichtag 17. Januar jedoch größtenteils weiterhin.

Am Stichtag 17. Januar weisen einige Fassadenbereiche der „Uerdinger Straße“ 75 erstmalige Unterschreitungen der Norm auf. Auch zur Tagundnachtgleiche weisen Teilbereiche des Gebäudes „Uerdinger Straße 73“ und das Gebäude „Uerdinger Straße 75“ bei Umsetzung der Planung zukünftig Verminderungen der Besonnungsdauer auf. Es ist jedoch möglich, dass die Anforderungen trotzdem über andere wohnungseigene Fenster erfüllt werden können. Um herauszufinden, wie die Auswirkungen des Hochhauses an den konkreten Fassaden im Umfeld sein werden und inwieweit die gesetzlichen Vorgaben zur Besonnung dort eingehalten werden, erfolgen im weiteren Verfahren eine detaillierte Auswertung der Grundrisse und ggf. weitere Untersuchungen zur Tageslichtsituation.

Sobald alle Gutachten, darunter auch ein detailliertes Verschattungsgutachten, vorliegen, werden alle Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Hier besteht noch einmal die Möglichkeit, zur Planung Stellung zu nehmen.

5.2. Die Bürgerin befürchtet enorme Einschränkungen der Lebensqualität durch Lärm- und Erschütterungsemissionen, welche durch die Bauarbeiten verursacht werden.

Antwort:

Jedes Bauvorhaben erfordert bauliche Tätigkeiten. Die erforderlichen Baustellen lösen regelmäßig gewisse Beeinträchtigungen für die Nachbarinnen und Nachbarn, Anliegerinnen und Anlieger, Verkehrsteilnehmenden und die weiteren Bürgerinnen und der Stadt aus. Dies ist nicht ganz zu vermeiden. In der Landeshauptstadt Düsseldorf wird aber bereits im Vorfeld größerer Bauprojekte darauf geachtet, ein sorgfältiges Baustellenlogistikkonzept zu erarbeiten, das die

Bauabläufe und Baustellenverkehre optimiert und die unausweichlichen Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert.

5.3. Weiterhin geht die Bürgerin davon aus, dass es zu folgeschweren Problemen hinsichtlich der Parkplatz Situation kommen werde, da durch die Errichtung des Bauvorhabens weitere Parkplätze wegfielen und in der geplanten Tiefgarage nicht ausreichend Stellplätze für die geplanten Arbeitsplätze im Gebäude geschaffen würden. Die Streichung einiger Parkplätze durch die Errichtung des Gebäudes „Eclipse“ sowie die vorübergehenden Parkverbote während Messezeiten verschärften die Situation bereits im Bestand.

Antwort:

Eine Neuordnung der Situation des ruhenden Verkehrs auf der „Uerdinger Straße“ und in der Umgebung kann nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Die Anregungen werden jedoch zur Kenntnis genommen und bei künftigen Planungen der „Uerdinger Straße“ berücksichtigt.

Bei Realisierung des städtebaulich und politisch gewünschten Bauvorhabens ist der Entfall von Parkplätzen im öffentlichen Raum und der Entfall der bestehenden Stellplätze auf den privaten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vermeidbar. Gleiches gilt für das benachbarte Bauvorhaben „Eclipse“. Da die Planungen des Gebäudes „Eclipse“ nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind, wird auf die Ausführungen im Rahmen des entsprechenden Verfahrens verwiesen.

Gemäß aktuellem Planungsstand für das vorliegende Bauvorhaben müssen im öffentlichen Raum ca. zwei Parkplätze für die Realisierung der Ein- und Ausfahrt der geplanten Vorfahrt an der „Uerdinger Straße“ entfallen. Die Vorfahrt bringt jedoch den Vorteil mit sich, dass die „Uerdinger Straße“ künftig nicht durch Halteverkehre des Gebäudes sowie Lieferverkehre für die geplanten gastronomischen Einrichtungen belastet wird, da diese im Bereich der Vorfahrt auf privater Fläche abgewickelt werden können.

Der derzeit vollständig versiegelte rückwärtige Freibereich des Grundstückes „Uerdinger Straße 67“, welcher vornehmlich durch Stellplätze genutzt wird, soll großflächig begrünt werden und einem im Sinne des „social return“ begrüntem Aufenthaltsbereich weichen. Um eine Freihaltung der oberirdischen Freiflächen von Stellplätzen zu gewährleisten, soll festgesetzt werden, dass Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht werden dürfen.

Der zukünftig anfallende Stellplatzbedarf kann größtenteils in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen werden. Für die Stellplätze, die aufgrund der begrenzten Größe der geplanten Tiefgarage nicht dort nachgewiesen werden können, ist gemäß § 5 (1) der Stellplatzsatzung der Stadt Düsseldorf ein Geldbetrag zur Ablösung an die Stadt Düsseldorf zu zahlen. Gemäß § 5 (3) Stellplatzsatzung der Stadt Düsseldorf ist der gezahlte Geldbetrag für die Erreichbarkeit des Bauvorhabens, das die Zahlungspflicht auslöst, so zu verwenden, dass ein Vorteil für die Erreichbarkeit eben dieses Bauvorhabens bewirkt wird (z. B. durch sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen von ruhendem Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs oder Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs). Auf diese Weise kann eine zusätzliche Belastung der Parkplatzsituation im öffentlichen Raum vermieden werden.

Für die Freiflächen auf dem Grundstück wird eine qualifizierte Freiraumplanung erstellt, welche im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Düsseldorf und dem Investor gesichert wird. Die begrünte Neugestaltung des rückwärtigen Bereiches des Grundstückes bringt zudem ökologische und stadtklimatische Vorteile mit sich.

6. Ein Bürger merkt an, dass der Stadt Düsseldorf bezahlbarer Wohnraum fehle und dass sich der Bedarf an Büroflächen durch den digitalen Wandel zu mehr Homeoffice in den nächsten Jahren stark reduzieren werde. Er befürchtet eine Verschärfung der lokalen Wohnungsmarktsituation sowie Leerstand von Büroflächen und plädiert deshalb für eine gemischte Nutzung des geplanten Gebäudes durch Wohnen (obere Etagen), Büros (mittlere Etagen) und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes, z. B. ein Supermarkt (Erdgeschoss).

Antwort:

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wurde hinsichtlich seiner Eignung für eine Wohnnutzung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der stark befahrenen „Uerdinger Straße“ und in direkter Nachbarschaft zu einem Hotelbetrieb wirken von Nordosten Verkehrs- und von Südwesten Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet ein, die nur schwer mit einer diesbezüglich hoch sensiblen Wohnnutzung vereinbar sind. Bürogebäude sind

gegenüber dem Verkehrslärm weniger empfindlich und leisten durch ihre Abschirmung einen wertvollen Beitrag zum Lärmschutz von Wohnbebauung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bestehen zudem hohe Anforderungen an eine effiziente bauliche Ausnutzung der begrenzten zur Verfügung stehenden Fläche. Die Mischung von Wohnen und Büronutzung innerhalb des Gebäudes brächte aufgrund erhöhter Sicherheitserfordernisse besondere Anforderungen an die Erschließung der verschiedenen Einheiten mit sich, welchen man nur durch die Planung separater Erschließungssysteme gerecht werden könnte. Dies hätte wiederum einen höheren Flächenverbrauch für Verkehrswege zur Folge, was dem Ziel einer effizienten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche entgegenstünde. Wie sich das Arbeitsverhalten zwischen Home-Office und Präsenz am Arbeitsplatz zukünftig entwickeln wird, lässt sich in der aktuellen Pandemiesituation nur schwer vorhersagen. In der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen weiterhin hoch. Da die im Plangebiet vorhandene ältere Bausubstanz nicht mehr dem Standard anspruchsvoller Büromieter genügt, soll die Revitalisierung der Fläche zur Stärkung und Modernisierung des Bürostandorts Düsseldorf genutzt werden.

Um die Entwicklung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene steuern zu können, hat der Rat der Stadt Düsseldorf bereits im Jahr 2007 den Rahmenplan Einzelhandel als Grundlage für seine Steuerungs- und Entwicklungspolitik im Einzelhandel beschlossen. 2016 wurde der Rahmenplan Einzelhandel im Rahmen eines offen angelegten Partizipationsprozess umfassend überarbeitet und am 7. Juli 2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Er bildet somit die Leitlinie für das Verwaltungshandeln. Im Rahmen der Überarbeitung des Rahmenplans Einzelhandel wurde u. a. eruiert, für welche Bereiche eine fußläufige Nahversorgung gewährleistet ist und welche Bereiche derzeit unterversorgt sind. Hierbei wurde die Annahme zugrunde gelegt, dass die fußläufige Nahversorgung eines Haushaltes als gewährleistet gilt, wenn innerhalb eines Radius von 500 m Luftlinie zumindest ein Lebensmittelangebot von mindestens 100 m² Verkaufsfläche vorhanden ist. Dies entspricht einer Fußwegedistanz von ca. 10 Minuten. Im Ergebnis liegt das Plangebiet innerhalb des Versorgungsradius des Nahversorgungsangebotes an der „Kaiserswerther Straße“ mit über 400 m² Verkaufsfläche. Es wird dementsprechend kein Bedarf für die Ansiedlung eines weiteren Betriebes für die Nahversorgung innerhalb dieses Radius und somit innerhalb des Plangebietes gesehen.

6.1. Der Bürger bezweifelt weiterhin, dass sich ein 14-stöckiges Gebäude in das bestehende Stadtbild einfüge. Er schlägt vor, die Anzahl der Geschosse auf maximal 7 zu beschränken.

Antwort:

Der fortgeschriebene Hochhaus-Rahmenplan 2022 definiert den als „Cluster“ vorgeprägten Standort „Kennedydamm“ als einen weiterhin attraktiven Standort für Hochhäuser mit Entwicklungspotential und stellt das Plangebiet als einen gesicherten Standort für eine hochbauliche Entwicklung dar. Das Umfeld des Plangebietes rund um den „Kennedydamm“ stellt sich als innenstadtnaher Bürostandort dar, der durch angrenzende Büro-, Wohn- und Mischgebiete ergänzt wird. Städtebaulich prägen große Solitärbauten das Gebiet. An städtebaulich dominanten Stellen ist die vorhandene Bebauung durch ihre Höhe und Stellung identitätsstiftend für das Quartier (z. B. L'Oréal-Gebäude, Hilton-Hotel). Weitere Hochpunkte sind zudem in Planung (z. B. Twist/ Campus Golzheim).

In diesem Kontext ist eine weitere Hochhausentwicklung städtebaulich geeignet und politisch gewünscht. Die Begrenzung der Geschossigkeit des geplanten Gebäudes auf 7 Vollgeschosse wäre diesbezüglich nicht zielführend. Es kann jedoch festgehalten werden, dass es sich bei der vorliegenden Planung um ein im Kontext der Hochhausentwicklung in der Umgebung vergleichbar kleines Hochhaus handelt, das sich in seiner geplanten Höhe den bestehenden und geplanten Hochpunkten am „Kennedydamm“ deutlich unterordnet. Des Weiteren entspricht die Planung, dem städtebaulichen Ziel, integrierte und verkehrlich gut erschlossene Lagen nachzuverdichten und damit aus ökologischen Gründen Innen- vor Außenentwicklung zu fördern.

7. Ein Bürger regt an, die geplante Bibliothek mit einem „Making-Konzept“ wie bspw. an der Stadtbibliothek Köln zu verbinden.

Antwort:

Die Anregung wird aufgenommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Es muss jedoch festgehalten werden, dass bei der Umsetzung nicht der gleiche Rahmen gegeben ist, wie bei bspw. der Stadtbibliothek Köln, da die Bibliothek nicht als öffentliche Einrichtung ausgestaltet werden kann (s. 4.2).

7.1. Dem Bürger erscheint zudem die Überbauung der Freifläche bis zur „Uerdinger Straße“ im Hinblick auf Fußgänger und Fußgängerinnen sowie Fahrradfahrer und Fahrradfahrerinnen und insbesondere für die Begrünung mit hohen Bäumen nicht als ideal.

Antwort:

Die Überbauung der Freifläche bis zur „Uerdinger Straße“ ist erst ab dem 2. Obergeschoss geplant. Im Bebauungsplan soll eine Festsetzung enthalten sein, die eine entsprechende lichte Höhe des Durchgangs sichert, sodass die Verkehrssicherheit von Fußgängern und Fußgängerinnen sowie Fahrradfahrern und Fahrradfahrerinnen durch die Überbauung nicht beeinträchtigt wird. Die geplante Festsetzung soll eine lichte Höhe von mind. 7,0 Meter über Grund sichern. Die Freianlagenplanung, welche im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Düsseldorf und dem Vorhabenträger gesichert wird, sieht im Bereich unter der Überbauung mehrere Bäume 2. und 3. Ordnung vor, die für diesen Ort geeignet sind und sich dort entsprechend entwickeln können.

7.2. Der Bürger erkundigt sich zudem, inwieweit die Diskussion um die Straßenbahn auf der Theodor-Heuss-Brücke Einfluss auf das Konzept hat.

Antwort:

Gemäß des politisch beschlossenen Zielkonzeptes ÖPNV soll die Haltestelle „Theodor-Heuss-Brücke“ im Zuge der Weiterführung des U-Bahntunnels erneuert werden. Mit der vollständigen Modernisierung der Straßenbahnhaltestelle wird sich die heute bereits gute Anbindung des Standortes an den ÖPNV weiter verbessern. Damit erhöht sich die Erschließungsqualität in diesem Bereich und bietet den Beschäftigten und Besucherinnen und Besuchern des neuen Gebäudes verkehrlich eine komfortable Möglichkeit der Erreichbarkeit

8. Ein Bürger stellt den Bedarf nach einem Bürogebäude, für das der vorliegende Bebauungsplan Planungsrecht schaffen soll, in Frage und wünscht sich stattdessen bezahlbaren Wohnraum.

Antwort:

Nicht alle Flächen eignen sich gleichermaßen für die Schaffung von Wohnraum. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wurde hinsichtlich seiner Eignung für eine Wohnnutzung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes an

der stark befahrenen „Uerdinger Straße“ und in direkter Nachbarschaft zu einem Hotelbetrieb wirken von Nordosten Verkehrs- und von Südwesten Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet ein, die nur schwer mit einer diesbezüglich hoch sensiblen Wohnnutzung vereinbar sind. Bürogebäude sind gegenüber dem Verkehrslärm weniger empfindlich und leisten durch ihre Abschirmung einen wertvollen Beitrag zum Lärmschutz von Wohnbebauung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bestehen zudem hohe Anforderungen an eine effiziente bauliche Ausnutzung der begrenzten zur Verfügung stehenden Fläche. Die Mischung von Wohnen und Büronutzung innerhalb des Gebäudes brächte aufgrund erhöhter Sicherheitserfordernisse besondere Anforderungen an die Erschließung der verschiedenen Einheiten mit sich, welchen man nur durch die Planung separater Erschließungssysteme gerecht werden könnte. Dies hätte wiederum einen höheren Flächenverbrauch für Verkehrswege zur Folge, was dem Ziel einer effizienten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche entgegenstünde.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits als Büroflächen für die im Gebäude ansässige Postfiliale genutzt. Die Flächen sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt. Sie dienen demnach insbesondere auch der Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft. Diese Festsetzung soll im vorliegenden Bebauungsplan beibehalten werden. Sie nutzt die gute Erreichbarkeit durch die anliegenden Verkehrsachsen und ist andererseits für die dort ausgelösten Belastungen insbesondere durch den Verkehrslärm relativ unempfindlich. Daher sind die Flächen im Plangebiet für das Wohnen nicht gut geeignet. Wohnnutzungen sollten eher in den von den großen Straßen abgewandten Flächen angeordnet werden. Die vorgesehene Bürobebauung im Plangebiet übernimmt hier auch eine Funktion als klassische Schnittstelle zwischen der lärmemittierenden Verkehrsachse „Uerdinger Straße“ und den im Bereich des Quartiers „Westlich Kennedydamm“ geplanten Wohnquartieren. Bürogebäude sind gegenüber dem Verkehrslärm weniger empfindlich und leisten durch ihre Abschirmung einen wertvollen Beitrag zum Lärmschutz von Wohnbebauung.

In der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen weiterhin hoch. Da die im Plangebiet vorhandene ältere Bausubstanz nicht mehr dem Standard anspruchsvoller Büromieter genügt, soll die Revitalisierung der Fläche zur Stärkung und Modernisierung des Bürostandorts Düsseldorf genutzt werden.

8.1. Der Bürger stellt weiterhin die ökologische Sinnhaftigkeit der geplanten Fassadengestaltung des Gebäudes aus Glas sowie die Qualität dessen optischen Erscheinungsbildes infrage.

Antwort:

Die Planung wurde mehrfach im Hochhausbeirat der Stadt Düsseldorf präsentiert und in das Bebauungsplanverfahren empfohlen. Hierzu zählt auch der vorliegende Entwurf des Gebäudekörpers mit einer Fassadengestaltung aus Glas. Es kann zudem festgehalten werden, dass sich der geplante Gebäudekörper mit der Fassadengestaltung aus Glas in den Gestaltungskontext der umgebenden und geplanten weiteren Hochhausbebauung am „Kennedydamm“ einfügt.

Darüber hinaus sind für das Gebäude ein außenliegender Sonnenschutz sowie eine Dreifachverglasung der Fensterflächen geplant. Beide Maßnahmen mindern den Wärmeeintrag in das Gebäude und somit den Kühlbedarf im Sommer, weshalb diesbezüglich eine hohe Energie-Effizienz zu erwarten ist. Die geplante raumhohe Verglasung bringt zudem den Vorteil mit sich, dass die Arbeitsplätze tagsüber sehr gut belichtet sind und somit der Bedarf an elektrischem Licht reduziert und der Verbrauch somit gemindert wird. Es handelt sich zudem um die Überbauung eines Bestandsgebäudes, wodurch die vorhandene Substanz ressourcenschonend umgenutzt und aufgewertet wird. Es werden keine weiteren Flächen versiegelt. Neben der Entsiegelung und Begrünung im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zudem Dachgärten mit Grünbändern geplant. Die Fassade des Bestandsgebäudes wird auf einer Fläche von mindestens 500 m² begrünt. Car-Sharing-Stellplätze vor dem Gebäude unterstützen eine nachhaltige Mobilitätswende.

8.2. Der Bürger kritisiert zudem die aktuelle Situation des ruhenden Verkehrs sowie den Zustand des Netzes des öffentlichen Personennahverkehrs in der Stadt Düsseldorf.

Antwort:

Eine Neuordnung der Situation des Netzes des öffentlichen Personennahverkehrs sowie des ruhenden Verkehrs in der Umgebung kann nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Die Anregungen werden jedoch zur Kenntnis genommen und bei künftigen Planungen berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wird auf das politisch verabschiedete Zielkonzept ÖPNV verwiesen, das vorsieht, den vorhandenen Stadtbahntunnel in der

Fischerstraße bis zum Reeser Platz zu verlängern und die Haltestelle „Theodor-Heuss-Brücke“ aufzuwerten.

Bei Realisierung des städtebaulich und politisch gewünschten Bauvorhabens ist der Entfall von Parkplätzen im öffentlichen Raum und der Entfall der bestehenden Stellplätze auf den privaten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vermeidbar. Gemäß aktuellem Planungsstand müssen im öffentlichen Raum ca. zwei Parkplätze für die Realisierung der Ein- und Ausfahrt der geplanten Vorfahrt an der „Uerdinger Straße“ entfallen. Die Vorfahrt bringt jedoch den Vorteil mit sich, dass die „Uerdinger Straße“ künftig nicht durch Halteverkehre des Gebäudes sowie Lieferverkehre für die geplanten gastronomischen Einrichtungen belastet wird, da diese im Bereich der Vorfahrt auf privater Fläche abgewickelt werden können.

8.3. Ferner wünscht sich der Bürger mehr Freiflächen, mehr Natur und weniger Verkehr.

Antwort:

Die Umgestaltung des Quartiers hin zu mehr qualitätvollen Freiflächen und mehr Natur sowie weniger motorisiertem Individualverkehr kann nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes gelöst werden. Dennoch leistet die Planung, für die der vorliegende Bebauungsplan Planungsrecht schaffen soll, als ein Baustein des Quartiers einen Beitrag zu einer entsprechenden Umgestaltung. So wurde im Rahmen des Verfahrens eine Freianlagenplanung erarbeitet, die eine hochwertige Gestaltung von Frei- und Grünbereichen mit Aufenthaltsqualitäten auf dem Grundstück vorsieht und für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll. In diesem Zuge soll das im Bestand nahezu vollständig versiegelte Grundstück in großen Teilen begrünt werden, sodass nach Umsetzung des Bauvorhabens mehr Grünbereiche vorzufinden sein werden als im Bestand. Zudem ist die Begrünung der Fassade des Bestandsgebäudes sowie der Dachflächen geplant. Es sollen außerdem neue Bäume im Bereich der Freianlagen sowie auf den Dächern gepflanzt werden. Auf diese Weise wird nicht nur ein Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, sondern auch zum Klimaschutz und zum ökologischen Ausgleich geleistet.

Für eine Entwicklung des Verkehrsaufkommens hin zu weniger motorisiertem Individualverkehr soll die politisch angestrebte Mobilitätswende aktiv gefördert werden. Projektseitig sollen zu diesem Zweck Anreize für die Nutzung des ÖPNV und des Fahrrads als Verkehrsmittel geschaffen werden, wodurch der Kfz-Verkehr

verringert werden kann. Der Radverkehr soll bspw. aktiv gefördert werden, indem hochwertige, wetter- und diebstahlgeschützte sowie gut erreichbare Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage realisiert werden. Es ist zudem geplant, eine ortsfeste Reparaturstation, Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder sowie Umkleieräume und Duschen zur Verfügung zu stellen. Um den Umstieg und die Inanspruchnahme alternativer Mobilitätsangebote der zukünftigen Mitarbeitenden zu steigern, sollen zudem im Gebäudeeingangsbereich, in den Aufzügen sowie in jeder Etage Bildschirme installiert werden, die Informationen zu Mobilitätsalternativen (Abfahrtszeiten der Stadtbahnen und Busse, Standorte von Elektrorollern, Carsharing-Fahrzeuge etc.) in Echtzeit bereitstellen. Über entsprechende Systeme soll die Möglichkeit bestehen, die Informationen auch vom Arbeitsplatz abzurufen.

8.4. Der Bürger regt weiterhin an, die Bürotürme an den Stadtrand zu verlegen und für mehr Wohnqualität in der Stadt zu sorgen.

Antwort:

Im Sinne einer zeitgemäßen städtebaulichen Planung ist es Anliegen der Stadt Düsseldorf, gemischt genutzte Quartiere zu entwickeln und nicht, wie vom Bürger angeregt, Nutzungen zu separieren. Gemischt genutzte Quartiere haben den Vorteil, dass sie eine ganztägige Belegung und Nutzung des Viertels sowohl durch Bewohnerinnen und Bewohner als auch durch Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ermöglichen. Es entsteht im Sinne des städtebaulichen Prinzips Innen- vor Außenentwicklung zudem eine „Stadt der kurzen Wege“, da sich viele verschiedene Nutzungen in kurzer Distanz zueinander befinden. Da diese Distanzen in der Regel fußläufig oder mit dem Fahrrad überwindbar sind, kann das Verkehrsaufkommen im Bereich des motorisierten Individualverkehrs reduziert werden und ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und somit auch zum Klimaschutz geleistet werden. Auf diese Weise kann nicht nur Wohn- sondern auch Arbeitsqualität innerhalb von Quartieren geschaffen werden.

8.5. Der Bürger regt weiterhin an, stationslose Mietroller aus der Stadt zu entfernen.

Antwort:

Die Entfernung von stationslosen Mietrollern aus der Stadt ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Anregung wird jedoch zur Kenntnis genommen.

9. Ein Bürger weist darauf hin, dass die Mieter des Mehrfamilienhauses „Uerdinger Straße 73“ bereits durch die Baustelle „Eclipse“ sowie deren Verkehr seit geraumer Zeit Lärm- und Staubbelastungen ausgesetzt sind. Er weist ferner darauf hin, dass der Baustellenverkehr bereits zu Beschädigungen an der Straße und dem Bürgersteig sowie an der Grundstücksmauer zum Grundstück „Uerdinger Straße 73“ geführt hat.

Antwort:

Jedes Bauvorhaben erfordert bauliche Tätigkeiten. Die erforderlichen Baustellen lösen regelmäßig gewisse Beeinträchtigungen für die Nachbarinnen und Nachbarn, Anliegerinnen und Anlieger, Verkehrsteilnehmenden und die weiteren Bürgerinnen und Bürger der Stadt aus. Dies ist nicht ganz zu vermeiden. In der Landeshauptstadt Düsseldorf wird aber bereits im Vorfeld größerer Bauprojekte darauf geachtet, ein sorgfältiges Baustellenlogistikkonzept zu erarbeiten, das die Bauabläufe und Baustellenverkehre optimiert und die unausweichlichen Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert. Seitens der Bauausführenden kann zudem darauf geachtet werden, die Staubentwicklung mittels bspw. Sprühen von Wasser im Außenbereich gering zu halten.

- 9.1. Der Bürger bittet um Auskunft darüber, ob durch das Bauvorhaben am Seitenarm der „Uerdinger Straße“ kostenlose Parkplätze entfallen sollen.

Antwort:

Gemäß aktuellem Planungsstand müssen im Seitenarm der „Uerdinger Straße“ keine Parkplätze entfallen.

- 9.2. Der Bürger stellt weiterhin die Frage, wie der Baustellenverkehr für das Bauvorhaben geregelt werden soll. Er regt an, die Zufahrt zur Baustelle nicht über den Seitenarm der „Uerdinger Straße“ erfolgen zu lassen.

Antwort:

Das Baustellenlogistikkonzept für das Bauvorhaben wird erst zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet. Die Anregung wird in diesem Rahmen berücksichtigt.

9.3. Der Bürger erkundigt sich, wann der Bau beginnen und welcher Zeitraum für den Bau vorgesehen ist.

Antwort:

Weder der Zeitraum noch der Beginn des Bauvorhabens sind bislang terminiert.

9.4. Der Bürger erkundigt sich ferner, ob es eine Begehung der angrenzenden Bestandsgebäude durch einen Gutachter vor und nach den Bautätigkeiten zur Errichtung des geplanten Gebäudes geben wird.

Antwort:

Ob es eine Begehung der angrenzenden Bestandsgebäude durch einen Gutachter vor und nach den Bautätigkeiten zur Errichtung des geplanten Gebäudes geben wird, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt und den Gebäudeeigentümern frühzeitig mitgeteilt.

9.5. Der Bürger möchte zudem wissen, welche Maßnahmen ergriffen werden sollen, um während der Bauphase Lärm- und Staubbelastungen zu reduzieren.

Antwort:

Das Baustellenlogistikkonzept, bei dessen Erstellung auch die Reduzierung von Lärm- und Staubbelastungen Berücksichtigung finden, wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet.

9.6. Der Bürger erkundigt sich weiterhin, ob es eine Untersuchung zur Beschattung des Gebäudes „Uerdinger Straße 73“ gebe und wo er diese einsehen könne.

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Verschattungsuntersuchung erstellt, die auch das Gebäude „Uerdinger Straße 73“ berücksichtigt. Die ersten Ergebnisse der Verschattungsuntersuchung waren im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 24.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 im technischen Rathaus in der Brinckmannstraße 5 sowie online unter

www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt einsehbar. Die Ergebnisse der Verschattungsuntersuchung stehen fortlaufend online unter der zuvor genannten Webadresse zur Verfügung.

9.7. Der Bürger äußert den Wunsch, zukünftig bei geplanten Neubauvorhaben, Umplanungen und Workshops durch die Stadt Düsseldorf schriftlich informiert zu werden.

Antwort:

In Anbetracht der hohen Anzahl an Planungsprozessen mit Bürgerbeteiligungen der Landeshauptstadt Düsseldorf ist es der Stadtverwaltung nicht möglich, immer alle betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer im Vorfeld schriftlich zu informieren. Hinsichtlich Bauleitplanverfahren wird, wie bei dem vorliegenden Beteiligungsschritt erfolgt, von der Bekanntmachung im Amtsblatt gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht. Bei der vorliegenden Beteiligung wurde beispielsweise durch einen Plakataushang auf dem Grundstück „Uerdinger Straße 67“ sowie durch Flyer in den Briefkästen der Anwohnenden auf die Möglichkeit der Beteiligung am Verfahren hingewiesen.

10. Zwei Bürger beklagen sich in einer gemeinsamen Stellungnahme über Lärm-, Licht- und Schmutzemissionen sowie Straßenschäden durch die Baustelle „Eclipse“ und deren Baustellenzufahrt über die „Uerdinger Straße“ und den Seitenarm der „Uerdinger Straße“. Auch die Parksituation der Bewohner habe sich dadurch verschlechtert. Aufgrund der bereits starken Belastung durch die Baustelle „Eclipse“ empfinden sie die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen durch die zukünftige Baustelle auf dem Grundstück „Uerdinger Straße 67“ als eine Unzumutbarkeit.

Antwort:

Die Emissionen der Baustelle „Eclipse“ sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist sich der Belastungen, die durch Baustellen auf Nachbarinnen und Nachbarn, Anliegerinnen und Anlieger, Verkehrsteilnehmende und die weiteren Bürgerinnen und Bürger der Stadt einwirken bewusst. Allerdings sind bauliche Tätigkeiten für die Errichtung eines Bauvorhabens nicht vermeidbar. Die erforderlichen Baustellen lösen regelmäßig gewisse Beeinträchtigungen für die Nachbarinnen und Nachbarn, Anliegerinnen und Anlieger, Verkehrsteilnehmenden und die weiteren

Bürgerinnen und Bürger der Stadt aus. In der Landeshauptstadt Düsseldorf wird aber bereits im Vorfeld größerer Bauprojekte darauf geachtet, ein sorgfältiges Baustellenlogistikkonzept zu erarbeiten, das die Bauabläufe und Baustellenverkehre optimiert und die unausweichlichen Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert. Seitens der Bauausführenden kann zudem darauf geachtet werden, die Staubentwicklung mittels bspw. Sprühen von Wasser im Außenbereich gering zu halten.

- 10.1. Die Bürger appellieren an die Stadt, mehr Parkmöglichkeiten für die Anwohnenden in der Umgebung zu schaffen. Sie befürchten eine weitere Verschlechterung der Parksituation bei Inbetriebnahme der neuen Bürogebäude „Eclipse“ und „Uerdinger Straße 67“.

Antwort:

Eine Neuordnung der Situation des ruhenden Verkehrs auf der „Uerdinger Straße“ und in der Umgebung kann nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Die Anregung wird jedoch zur Kenntnis genommen und bei künftigen Planungen der „Uerdinger Straße“ berücksichtigt.

Bei Realisierung des städtebaulich und politisch gewünschten Bauvorhabens „Uerdinger Straße 67“ ist der Entfall von Parkplätzen im öffentlichen Raum und der Entfall der bestehenden Stellplätze auf den privaten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vermeidbar. Gemäß aktuellem Planungsstand müssen im öffentlichen Raum ca. zwei Parkplätze für die Realisierung der Ein- und Ausfahrt der geplanten Vorfahrt an der „Uerdinger Straße“ entfallen. Die Vorfahrt bringt jedoch den Vorteil mit sich, dass die „Uerdinger Straße“ künftig nicht durch Halteverkehre des Gebäudes sowie Lieferverkehre für die geplanten gastronomischen Einrichtungen belastet wird, da diese im Bereich der Vorfahrt auf privater Fläche abgewickelt werden können.

Der derzeit vollständig versiegelte rückwärtige Freibereich des Grundstückes „Uerdinger Straße 67“, welcher vornehmlich durch Stellplätze genutzt wird, soll großflächig begrünt werden und einem im Sinne des „social return“ begrüntem Aufenthaltsbereich weichen. Um eine Freihaltung der oberirdischen Freiflächen von Stellplätzen zu gewährleisten, soll festgesetzt werden, dass Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht werden dürfen.

Der zukünftig anfallende Stellplatzbedarf kann größtenteils in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen werden. Für die Stellplätze, die aufgrund der begrenzten Größe der geplanten Tiefgarage nicht dort nachgewiesen werden

können, ist gemäß § 5 (1) der Stellplatzsatzung der Stadt Düsseldorf ein Geldbetrag zur Ablösung an die Stadt Düsseldorf zu zahlen. Gemäß § 5 (3) Stellplatzsatzung der Stadt Düsseldorf ist der gezahlte Geldbetrag für die Erreichbarkeit des Bauvorhabens, das die Zahlungspflicht auslöst, so zu verwenden, dass ein Vorteil für die Erreichbarkeit eben dieses Bauvorhabens bewirkt wird (z. B. durch sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen von ruhendem Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs oder Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs). Auf diese Weise kann eine zusätzliche Belastung der Parkplatzsituation im öffentlichen Raum vermieden werden.

Für die Freiflächen auf dem Grundstück wird eine qualifizierte Freiraumplanung erstellt, welche im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Düsseldorf und dem Investor gesichert wird. Die begrünte Neugestaltung des rückwärtigen Bereiches des Grundstückes bringt zudem ökologische und stadtklimatische Vorteile mit sich.

Die Planungen zum ruhenden Verkehr im Rahmen des Bauvorhabens „Eclipse“ sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Wie für jedes Gebäude muss auch für das Gebäude „Eclipse“ der entsprechende Stellplatznachweis auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geführt werden.

- 10.2. Die Bürger regen an, einen Basketballsportplatz in die Planung für das Grundstück „Uerdinger Straße 67“ zu integrieren, der auch den Anwohnenden zur Verfügung steht.

Antwort:

Aufgrund der geringen Größe des Grundstückes und seiner Freianlagen sowie einer Vielzahl von Elementen, die in die Freianlagenplanung integriert werden müssen (z. B. Fahrradabstellplätze, Erschließungsflächen, Fläche für die Außengastronomie des Restaurants), ist die Verortung eines Basketballsportplatzes innerhalb der Freibereiche auf dem Grundstück „Uerdinger Straße 67“ nicht möglich. Im Rahmen der Gebäudeplanung wird ebenfalls von der Planung eines Basketballsportplatzes abgesehen, da dessen Flächen- und Sicherheitsansprüche sowie Emissionen (Freizeitlärm und Erschütterungen) nicht mit den Anforderungen des geplanten Bürogebäudes vereinbar sind.

Im Sinne des „social returns“ sollen die geplanten hochwertig gestalteten Freibereiche jedoch auch den Anwohnenden sowie Besucherinnen und Besuchern für den Aufenthalt zugänglich gemacht werden und als Rückzugsort zur

Verfügung stehen. Darüber hinaus sollen auch Teile des Erdgeschosses sowie des ersten Obergeschosses durch die Ansiedlung halböffentlicher Nutzungen wie bspw. eines Restaurants und Lese-Cafés für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

10.3. Die Bürger regen an, die Baustellenzufahrt nicht über die „Uerdinger Straße“ erfolgen zu lassen.

Antwort:

Das Baustellenlogistikkonzept für das Bauvorhaben, in dessen Rahmen u. a. über die Baustellenzufahrt entschieden wird, wird erst zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet. Die Anregung wird in diesem Rahmen berücksichtigt.

11. Eine Bürgerin merkt an, dass es bereits genug Büroflächen gebe. Wohnungen und Menschen würden verdrängt. Ihr erscheine es sinnvoller, ein Gebäude mit modernen Wohnungen und lebendigem Einzelhandel zu errichten.

Antwort:

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wurde hinsichtlich seiner Eignung für eine Wohnnutzung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der stark befahrenen „Uerdinger Straße“ und in direkter Nachbarschaft zu einem Hotelbetrieb wirken von Nordosten Verkehrs- und von Südwesten Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet ein, die nur schwer mit einer diesbezüglich hoch sensiblen Wohnnutzung vereinbar sind. Bürogebäude sind gegenüber dem Verkehrslärm weniger empfindlich und leisten durch ihre Abschirmung einen wertvollen Beitrag zum Lärmschutz von Wohnbebauung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bestehen zudem hohe Anforderungen an eine effiziente bauliche Ausnutzung der begrenzten zur Verfügung stehenden Fläche. Die Mischung von Wohnen und Büronutzung innerhalb des Gebäudes brächte aufgrund erhöhter Sicherheitserfordernisse besondere Anforderungen an die Erschließung der verschiedenen Einheiten mit sich, welchen man nur durch die Planung separater Erschließungssysteme gerecht werden könnte. Dies hätte wiederum einen höheren Flächenverbrauch für Verkehrswege zur Folge, was dem Ziel einer effizienten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche entgegenstünde.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits als Büroflächen für die im Gebäude ansässige Postfiliale genutzt. Die Flächen sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt. Sie dienen demnach insbesondere auch der Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft. Diese Festsetzung soll im vorliegenden Bebauungsplan beibehalten werden. Sie nutzt die gute Erreichbarkeit durch die anliegenden Verkehrsachsen und ist andererseits für die dort ausgelösten Belastungen insbesondere durch den Verkehrslärm relativ unempfindlich. Daher sind die Flächen im Plangebiet für das Wohnen nicht gut geeignet. Wohnnutzungen sollten eher in den von den großen Straßen abgewandten Flächen angeordnet werden. Die vorgesehene Bürobebauung im Plangebiet übernimmt hier auch eine Funktion als klassische Schnittstelle zwischen der lärmemittierenden Verkehrsachse „Uerdinger Straße“ und den im Bereich des Quartiers „Westlich Kennedydamm“ geplanten Wohnquartieren. Bürogebäude sind gegenüber dem Verkehrslärm weniger empfindlich und leisten durch ihre Abschirmung einen wertvollen Beitrag zum Lärmschutz von Wohnbebauung.

In der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen weiterhin hoch. Da die im Plangebiet vorhandene ältere Bausubstanz nicht mehr dem Standard anspruchsvoller Büromieter genügt, soll die Revitalisierung der Fläche zur Stärkung und Modernisierung des Bürostandorts Düsseldorf genutzt werden.

Bei der Verortung und Ansiedlung von Einzelhandel handelt es sich wie auch beim Wohnen um ein Vorhaben im gesamtstädtischen Kontext. Insbesondere für die Schaffung eines „lebendigen“ Einzelhandels ist die Betrachtung auf gesamtstädtischer Ebene wichtig. Um die Einzelhandelsentwicklung im gesamtstädtischen Kontext steuern zu können, wurde im Juli 2016 der Rahmenplan Einzelhandel 2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Der Rahmenplan Einzelhandel identifiziert das Plangebiet nicht als einen potentiellen Standort für Einzelhandel. Die Planung, für die der vorliegende Bebauungsplan Planungsrecht schaffen soll, entspricht somit den Zielsetzungen des Rahmenplans Einzelhandel 2016 der Landeshauptstadt Düsseldorf.

- 11.1. Die Bürgerin merkt weiterhin an, dass das Gebäude optisch nicht in das Gebiet passe.

Antwort:

Die Planung wurde mehrfach im Hochhausbeirat der Stadt Düsseldorf präsentiert und in das Bebauungsplanverfahren empfohlen. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit den entsprechenden politischen Beschlüssen auf den Weg gebracht und bestätigt die vorgeschlagenen Gestaltung des Gebäudes. Hierzu zählt auch die geplante Höhenentwicklung sowie die Fassadengestaltung aus Glas, die das Erscheinungsbild maßgeblich prägen.

Das Umfeld des Plangebietes rund um den „Kennedydamm“ stellt sich als innenstadtnaher Bürostandort dar, der durch angrenzende Büro-, Wohn- und Mischgebiete ergänzt wird. Städtebaulich prägen große Solitärbauten das Gebiet. In diesem Kontext ist eine weitere Hochhausentwicklung städtebaulich geeignet und politisch gewünscht.

Es kann zudem festgehalten werden, dass sich der geplante Gebäudekörper mit der Fassadengestaltung aus Glas in den Gestaltungskontext der umgebenden und geplanten weiteren Hochhausbebauung am „Kennedydamm“ einfügt.

11.2. Die Bürgerin stellt weiterhin den nachbarschaftlichen Ansatz in Frage.

Antwort:

Der nachbarschaftliche Ansatz der Planung beruht auf dem Gedanken des „social return“. Die Idee des „social return“ bedeutet, dass die Erdgeschosszone durch die Ansiedlung halböffentlicher Nutzungen, wie beispielsweise eines Restaurants, eines Cafés/Kiosks und eines Lese-Cafés, der Quartiersgemeinschaft zur Verfügung steht. Neben den Nutzungen innerhalb des Gebäudes werden auch die Freiflächen qualitativ hochwertig gestaltet und für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sein. Es soll zudem ein Car-Sharing Angebot geben, das auch für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Darüber hinaus werden Flächen für die Errichtung eines öffentlichen Fußweges zur Verfügung gestellt, der die fußläufige Anbindung an das Quartier „Westlich Kennedydamm“ perspektivisch herstellen soll und somit ebenso im Sinne des „social return“ einen Mehrwert für die Stadtgemeinschaft sowie Nachbarinnen und Nachbarn generiert.

Zielgruppe für diese Nutzungen sind demnach nicht nur die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Büros im eigenen Haus, sondern auch die der Bürogebäude in der Umgebung sowie Anwohnerinnen und Anwohner und Besucherinnen und Besucher des Quartiers „Westlich Kennedydamm“.