B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/014

- Schwannstraße / Hochpunkt -

Stadtbezirk 1 Stadtteil Golzheim

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Golzheim. Südlich grenzt die Schwannstraße an, über die das Grundstück erschlossen werden soll. Westlich grenzt der Kennedydamm an.

1.2 Bestand

Das Plangebiet umfasst die westliche Teilfläche des Grundstücks an der Schwannstraße 5, Gemarkung Derendorf, Flur 1, Flurstück 683 mit einer Größe von ca. 4.800 m².

Auf dem Grundstück befand sich die Realschule „In der Lohe“. Diese wurde 2012 aufgegeben und an den Schulstandort Ottweilerstraße verlagert. Die auf dem Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen wurden rückgebaut. Mit Ausnahme von grundstücksbegrenzenden Gehölzstreifen war das Plangebiet fast vollständig versiegelt.

1.3 Umgebung

Entlang des Kennedydamms hat sich ein Büroentlastungsstandort für die Innenstadt etabliert. Die Baustruktur ist durch Solitäre geprägt, die den Straßenraum durch ihre großen Bauvolumen und teilweise auch Höhe dominieren. Unmittelbar nördlich grenzt die Büroimmobilie Schwannstraße 3 mit bis zu 13 Vollgeschossen an. Mit dem L’Oreal Headquarter entsteht im Kreuzungsbereich des Kennedydamms zur Uerdinger bzw. Johann-Straße ein neuer Hochpunkt, der nördlich der Roßstraße liegt. Die westliche Seite der Roßstraße nördlich der Schwannstraße weist eine geschlossene,

fünfgeschossige Straßenrandbebauung auf, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Den Abschluss zum Kennedydamm bildet ein 7-geschossiges Bürogebäude. Mit dem Projekt „La Vie“ entsteht auf dem östlichen Grundstücksteil an der Schwannstraße 5 ein verdichteter Wohnkomplex. Südlich der Schwannstraße dominieren weitere Bürogebäude die Nutzungsstruktur. Vis-a-Vis des Plangebiets westlich des Kennedydamms befindet sich der Komplex der Düsseldorfer Fachhochschule, der in näherer Zukunft eine Neuordnung und Umnutzung erfahren soll. Die Fachhochschule wird an die Münsterstraße auf das ehemalige Schlösser-/Schlachthofgelände verlagert.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Durch die 150. Flächennutzungsplanänderung ist das ehemalige Schulgrundstück an der Schwannstraße im Bereich des Plangebiets von der Darstellung Gemeinbedarfsfläche – Schule in die Darstellung Gewerbegebiet – GE geändert worden. Die östlich angrenzende Fläche ist als Wohnbaufläche – W mit einem Planzeichen für eine Kindertagesstätte dargestellt. Nördlich und südlich des Plangebiets sind Kerngebiete dargestellt.

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Durchführungsplan Nr. 5479/30 vom 26.09.1961 setzt das Plangebiet an der Schwannstraße als Schule fest. Der östliche Grundstücksteil ist durch den Bebauungsplan Nr. 01/003 (rechtsverbindlich 2015) überplant worden. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6. In den durch Baugrenzen definierten Baufenstern ist die Geschossigkeit mit acht Vollgeschossen nach Norden bzw. Osten und sieben Vollgeschossen nach Westen bzw. Süden differenziert festgesetzt. Im Nordwesten ist ein II-geschossiger Anbau für eine Kindertagesstätte festgesetzt.

Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 5379/057 (rechtsverbindlich 2007) an, der den Kennedydamm als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 5479/059 (rechtsverbindlich 1994) an, der die Schwannstraße als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 5379/040 (rechtsverbindlich 1972) an. Als Baugebiet ist ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer maximalen Geschoßflächenzahl von 2,4 festgesetzt.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich Verkehrsflughafen Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen.

Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG

Westlich des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke in Nord-Süd-Richtung, die eine Bauhöhenbeschränkung von 182 m über NN 100 m beiderseits der eingetragenen Achse auslöst.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Planerisches Ziel ist es, auf dem ehemaligen Schulgrundstück eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten zu realisieren. Für den östlichen Grundstücksteil sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung durch den Bebauungsplan Nr. 01/003 bereits geschaffen worden. Auf dem westlichen Grundstücksteil (Plangebiet) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Büro- und Hotelnutzung geschaffen werden.

Im Jahr 2008 wurde ein Gutachterverfahren mit vier teilnehmenden Büros durchgeführt, um eine städtebauliche und architektonische Lösung für das gesamte Grundstück zu finden. Auf Grundlage des Siegerentwurfs wurde im Jahr 2009 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Im Jahr 2011 initiierte die Landeshauptstadt Düsseldorf ein Bieterverfahren, um eine neue städtebauliche und architektonische Lösung für das gesamte Grundstück zu finden. Die geplante städtebauliche Dichte des Entwurfs aus dem Bieterverfahren ist deutlich höher als die geplante bauliche Dichte aus dem Entwurf zum Gutachterverfahren. So soll den im Jahr 2009 vom Düsseldorfer Stadtrat beschlossenen Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes 2020+ (STEK) der Landeshauptstadt Düsseldorf entsprochen werden, dessen Zielsetzung es ist, innerstädtische Flächen nachzuverdichten.

Der aus dem Bieterverfahren hervorgegangene Entwurf für ein maximal 18-geschossiges Hochhaus mit einer Geschossfläche von ca. 18.600 m² für den westli-

chen Grundstücksteil soll durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für den westlichen Teil des Gesamtgrundstücks umgesetzt werden und ist durch einen Kaufvertrag abgesichert. Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 11.07.2013 den Verkauf des gesamten Grundstücks Schwannstraße 5 beschlossen.

Das vorgesehene Baufenster berücksichtigt einen größeren Abstand zur östlich angrenzenden Wohnbebauung und grenzt unmittelbar an die westliche Grundstücksgrenze an. Zum Kennedydamm sollen markante Raumkanten ausgebildet werden. Der Entwurf für den Büroturm (jsk architekten, April 2017) gliedert den Turm in sieben 6-geschossige Volumina, die durch die Fassadengestaltung bzw. durch eine versetzte Anordnung ablesbar sind. Den nördlichen Gebäudeabschluss bildet ein 6-geschossiges Volumen, dessen Westfassade parallel zur Grundstücksgrenze zum Kennedydamm verläuft. Weitere sechs Volumina addieren sich zu einem 18-geschossigen Turm.

Nördlich der Schwannstraße ist vorgesehen, das Grünsystem „Zweiter Grüner Ring“ durch einen Grünstreifen und eine Fußgängerbrücke über den Kennedydamm weiter auszubauen. Die für das Brückenbauwerk notwendigen Flächen sollen entsprechend gesichert werden.

3.1 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1.1 Verfahren

Obwohl für das begonnene Bebauungsplanverfahren Nr. 5479/069 – Schwannstraße – die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB bereits durchgeführt wurden, werden diese Verfahrensschritte aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption wiederholt. Im Anschluss an die frühzeitigen Beteiligungen wird die geplante Bürobebauung architektonisch weiter qualifiziert.

3.1.2 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Als Baugebiet soll entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Der Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen soll auf die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie auf Büro- und Verwaltungsgebäude eingeschränkt werden. Zusätzlich soll Hotelnutzung und Gastronomie zulässig sein.

3.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Entwurf, der aus dem Bieterverfahren hervorgegangen ist. Es dürfen maximal 20 Vollgeschosse errichtet werden. Geplant sind ca. 18.600 m² Geschossfläche.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Das vorgesehene Baufeld umfasst oberirdisch eine Fläche von ca. 1.500 m². Durch die vorgesehene Tiefgarage wird das Plangebiet fast vollständig unterbaut.

3.1.5 Stellplätze und Garagen

Im südwestlichen Bereich des vorgesehenen Baufeldes befindet sich die über die Schwannstraße erschlossene Zufahrt zu einer mehrgeschossigen Tiefgarage sowie zu oberirdisch angeordneten Stellplätzen, die in eine begrünte Fläche integriert werden.

3.1.6 Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr

In der Umgebung des Plangebietes verkehren verschiedene Buslinien auf der Roßstraße in Richtung Messe, Flughafen und Hauptbahnhof (Linie 721 und 722 ganztägig, die Linie 721 jedoch nicht am Wochenende sowie die Linien 756 und 758 jeweils nur morgens oder nachmittags). Die Einmündung der Schwannstraße auf die Roßstraße liegt zwischen den Haltestellen „Haus der Stiftungen“ in ca. 250 m Entfernung und „Frankenplatz“ in ca. 350 m Entfernung.

In ca. 500 m Entfernung befindet sich auf der Uerdingerstraße die Haltestelle Nordfriedhof (Buslinien 729, 834, 863 sowie Schnellbus 51). Von diesen Buslinien fahren nur die Linien 729 und 834 die ganze Woche über. Mit den dort verkehrenden Linien wird ein umstiegsfreier Anschluss in Richtung Flughafen, den Hauptbahnhof und die Messe sichergestellt, sowie nach Oberkassel.

Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Kennedydamm und die Roßstraße. Insbesondere dem Kennedydamm (B1) kommt dabei als eine der Hauptnordsüdverbindungen in Düsseldorf eine wichtige Erschließungsfunktion zu. Am nahe gele-

genen Verteiler „Nordfriedhof“ bestehen Anschlussmöglichkeiten zum linksrheinischen und zum nordöstlichen Autobahnnetz.

Über den Radweg entlang des Kennedydamms ist das Gebiet an das gesamtstädtische Radhaupttroutennetz angebunden.

Fußgänger

Für Fußgänger soll eine neue Wegebeziehung im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des „Zweiten Grünen Rings“ über den Kennedydamm entwickelt werden. Die für das Brückenbauwerk im Bereich des Geltungsbereichs notwendigen Flächen sollen als GF-Fläche bzw. als öffentliche Verkehrsfläche gesichert werden.

4. Umweltbelange

4.1 Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sportanlagenlärm

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sowie die durch die geplanten Nutzungen verursachten Erhöhungen von Schallimmissionen im näheren Umfeld werden im weiteren Verfahren untersucht.

4.2 Boden

Das Plangebiet liegt gemäß dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte der Landeshauptstadt Düsseldorf nicht im Bereich einer Altablagerung bzw. eines Altstandortes.

4.3 Grundwasser

Im Plangebiet befindet sich eine Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW). Bei Bauwasserhaltungen im Bereich der Grundwasserverunreinigung ist bei Gehalten $> 25 \mu\text{g/l}$ CKW im geförderten Grundwasser vor Einleitung eine Abreinigung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

4.4 Energie

Das zu errichtende Gebäude muss mindestens den Standard eines sog. KfW-Effizienzhaus 70 (Basis: EnEV 2009) einhalten. Der Jahresprimärenergiebedarf (Q_p) des geplanten Bürogebäudes darf höchstens 75 % eines vergleichbaren Neubaus, der die höchstzulässigen Vorgaben nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) einhält (Referenzgebäudewerte) und die bauteilbezogenen gemittelten Höchstwerte

der Wärmedurchgangskoeffizienten U_{max} höchstens 80 % nach Energieeinsparverordnung betragen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz wird angestrebt.

4.5 Grün / Baumbestand

Das Plangebiet war durch die Nutzung als Schulgelände fast vollständig versiegelt. Bauliche Anlagen wurden rückgebaut. Gehölzbestand ist an der südlichen Grundstücksgrenze vorhanden.

4.6 Artenschutz

Im weiteren Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe I durchgeführt.

4.7 Stadtklima / Wind / Verschattung

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit die Errichtung des Hochhauses das Stadtklima und die Aufenthaltsqualität im Umfeld (insbesondere durch Fallwinde bzw. Verschattung) verändert.