

Begründung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/011

- Kaistraße 1 -

Stadtbezirk 3 Stadtteil Hafen

1. Planungsanlass

Konkreter Anlass für die Planung ist die Entscheidung des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf, das Grundstück zu veräußern, um ein Hochhaus zu errichten. Es ist vorgesehen, mit dem Hochhaus rund 21.300 m² oberirdische Bruttogeschossfläche (BGF) zu schaffen und Nutzungen für Büros, Gastronomie und Handel/Showrooms zu etablieren. Eine Realisierung des Vorhabens auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts ist nicht möglich.

2. Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das rund 0,5 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk 3, im Stadtteil Hafen, im südwestlichen Randbereich des Medienhafens südöstlich der Kaistraße.

Das Plangebiet wird im Nordwesten bzw. Westen von der Kaistraße, im Südwesten von der Franziusstraße und im Südosten, Osten und Nordosten von der Straße Zollhof begrenzt. Teile der umliegenden Verkehrsflächen Kaistraße, Zollhof und Franziusstraße werden in das Plangebiet einbezogen. Die Topographie des Geländes ist weitgehend eben.

2.2 Bestand

Das Plangebiet umfasst ein brach liegendes, vormals gewerblich genutztes Grundstück (Parzelle 617). Dieses ist derzeit annähernd vollständig versiegelt; lediglich in den Randbereichen sind kleinere Gehölze vorhanden.

2.3 Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch die Architektur und Nutzung des Medienhafens geprägt. Im Medienhafen befinden sich insbesondere Büronutzungen der Medienbranche sowie der Informations- und Kommunikationstechnologie, ergänzt durch zahlreiche gastronomische Angebote, Hotelnutzungen sowie diverse Freizeitnutzungen, wie beispielsweise Kino und Yachthafen. Die Architektur stellt sich sehr vielfältig dar und ist durch eine hohe, urbane Dichte gekennzeichnet. Östlich des Plangebietes befindet sich das denkmalgeschützte Lagerhaus „Kaispeicher“, das umgebaut wurde und derzeit als Bürokomplex mit Gastronomieflächen genutzt wird. Gegenüberliegend an der Kaistraße befindet sich das sechzehngeschossige Bürohochhaus DOCK sowie ein weiterer drei- bis viergeschossiger Bürogebäudekomplex. Gegenüberliegend an der Straße Zollhof befindet sich das UCI-Kino Düsseldorf. Südwestlich entlang der Franziusstraße erstreckt sich das Bürogebäude „Float“.

2.4 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets durch Individualverkehr, Fußgänger und Radfahrer ist über das umliegende öffentliche Straßennetz gegeben. Die Erschließung durch den ÖPNV kann über die in einer Entfernung von rd. 100 m Luftlinie gelegenen DB-Gleisanlagen der S-Bahn- und Regionalbahnstrecke Düsseldorf/ Neuss/ Mönchengladbach/ Aachen erfolgen. Die nächst gelegenen S-Bahnhöfe Hamm und Düsseldorf Völklinger Straße (S-Bahnlinien S 8, S 11 und S 28) liegen etwa 800 m südwestlich und südöstlich des Plangebietes und sind in rd. 10 Minuten fußläufig zu erreichen. Unmittelbar am südwestlichen Rand des Plangebietes liegt der Straßenbahn-Haltepunkt Speditionstraße, der von der Straßenbahnlinie 707 und den Buslinien 723 und 732 bedient wird. Darüber hinaus liegt im Südosten in einer Entfernung von rd. 110 m der Straßenbahn-Haltepunkt Franziusstraße, der zusätzlich noch von der Straßenbahnlinie 706 und der Buslinie 726 bedient wird. Mit den genannten ÖPNV-Anschlüssen ist der Düsseldorfer Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten zu erreichen.

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf stellt das Plangebiet als Kerngebiet dar. Eine Anpassung im Wege der Berichtigung wird im weiteren Verfahren geprüft.

3.3 Bebauungsplan

Der seit dem 30.01.1993 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5275/15 setzt für die Flächen des Plangebietes Verkehrsflächen und bezogen auf die brach liegende Fläche Kerngebiet (MK6) fest. Für das im Geltungsbereich erfasste Kerngebiet MK6 gilt eine differenzierte Gliederung der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen. Demnach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen wie auch Wohnungen unzulässig. Der geltende Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,0 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die zwingend festgesetzten Geschosshöhen betragen für den an die Franziusstraße angrenzenden Bereich V und im übrigen Änderungsbereich IV Vollgeschosse. Es ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die Bebauung entlang der Franziusstraße sieht der Bebauungsplan einen Arkadengang mit einer lichten Höhe von 3,30 m über dem Gehweg vor. Im Bereich der Arkaden befindet sich ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG.

Für den gesamten Änderungsbereich bestehen Festsetzungen hinsichtlich baulicher Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen. An den am lautesten beaufschlagten Fassaden entlang der Franziusstraße gelten Schalldämmmasse bis zu Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109 (1989).

Das derzeitige Kerngebiet ist darüber hinaus als Fläche für Tiefgaragen (TGa) festgesetzt. Demnach sind Stellplätze zwingend in unterirdischen Geschossen unterzubringen.

Durch den Änderungsbereich verläuft eine Kennzeichnung zum Hochwasserschutz.

Weitergehend trifft der Bebauungsplan textliche Festsetzungen u.a. zu Bepflanzungen sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen. Letztere definieren die zulässige Dachform- und Dachneigung (Flachdach oder Dächer mit Neigungen kleiner als 15 Grad), die Gliederung der Fassaden sowie deren Materialien und Farbe sowie der Anordnung von Werbeanlagen.

4. Sonstige Satzungen

4.1 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Gemäß Rahmenplan Einzelhandel liegt das Plangebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren

Dem Bebauungsplan ging ein mehrstufiges qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Investorenwettbewerbs voraus. Der Verkauf des Grundstückes an den Investor wurde in der Ratssitzung vom 04.07.2019 beschlossen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die Umsetzung des Siegerentwurfes planungsrechtlich gesichert werden. Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel mit der Reaktivierung einer vorhandenen Brachfläche im Medienhafen einen attraktiven und modernen Bürostandort als markanten Hochpunkt zu entwickeln und attraktive (Frei-)räume auf der Fußgängerebene zu erhalten.

5.2 Städtebauliches Konzept

Der Entwurf sieht ein in der Höhe gestaffeltes gewerblich genutztes Hochhaus vor, das sich diagonal über das Baugrundstück erstreckt und aufgrund dieser Ausrichtung zusammen mit der geringen Grundfläche Freibereiche schafft. Neben Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind im Erdgeschossbereich

Nutzungen vorgesehen, die zusammen mit den Freibereichen einen Mehrwert für die Öffentlichkeit darstellen.

Das Außenbild des geplanten Hochhauses soll durch eine transparente Glasfassade und durch eine diagonale Staffelung optisch in vier Bauteile gegliedert werden. Weiteres architektonisch/gestalterisches Charakteristikum sind Bügel aus Beton, die die gläsernen Gebäudeteile umfassen. Über den Gebäudeteilen schließen die Bügel sich zusammen und bilden darunterliegend Flächen für Dachgärten und Dachterrassen.

Für den Gebäudekörper wird eine LEED-Zertifizierung als „Green Building“ angestrebt.

Die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes knüpft an die im Medienhafen vorhandenen baulichen Strukturen und deren Höhenentwicklung an und entwickelt sie angemessen fort. Die geplanten vier Bauteile sind in ihrer Höhenentwicklung gestaffelt und entwickeln je nach Standort Höhen zwischen 10 und 18 Geschossen. Das Hochhaus bildet damit einen Abschluss des Bebauungszugs zwischen Zollhof und Kaistraße und der Hochpunktreihe an der Franziusstraße. Dabei unterschreitet der kompakte Baukörper die zulässige oberirdische GRZ des heute noch geltenden Bebauungsplans deutlich. Die hierdurch entstehenden Freiflächen schaffen für das städtebauliche Gesamtgefüge des dicht bebauten Medienhafens einen Mehrwert. Der dicht bebaute Bereich des Medienhafens erhält mit dem Vorhaben einen zusätzlichen Freiraum.

5.3 Freiraumkonzept und Wegeführung

Nördlich und südlich des Gebäudes sind die Freibereiche als Platzflächen vorgesehen, die über vorwiegend in der Erdgeschosebene angeordnete gastronomische und einzelhandelsbezogene Nutzungen belebt werden sollen. Hinsichtlich der Platzgestaltung ist angestrebt, mit dem Vorhaben im Übergang von privaten zu öffentlichen Freiräumen insbesondere in Richtung des denkmalgeschützten Bereichs des Kaispeichers ein gestalterisch möglichst homogenes Gesamtbild zu entwickeln. Durch eine kompakte Gebäudegrundfläche entstehen zusammen mit dem benachbarten denkmalgeschützten Lagerhaus „Kaispeicher“ eine begrünte Platzsituation und Wegeverbindungen zum Handelshafen.

Auch im Bereich der Kaistraße und der südlichen Franziusstraße ist eine gestalterisch möglichst homogene Ausgestaltung der Freiräume geplant. Hierzu sollen zwischen Stadt und Investor im weiteren Planverfahren vertiefte Abstimmungen hinsichtlich der Umsetzung einer gesamtheitlichen Freiraumgestaltung erfolgen.

Verstärkt wird die Ausprägung des öffentlichen Raums durch einen Rücksprung der ersten beiden Etagen und durch die Nutzung des Erdgeschosses für gastronomische Angebote, Einzelhandel oder Ausstellungsflächen. Durch die publikumswirksamen Erdgeschossnutzungen ist eine Aktivierung und Belebung zu allen Seiten gegeben. Die gestaffelte Gebäudeform ermöglicht die Besonnung des Vorplatzes und der Treppenanlage des denkmalgeschützten Lagerhauses „Kaispeicher“. Gleichzeitig werden durch die Gebäudeanordnung Blickachsen auf den Kaispeicher freigehalten.

5.4 Verkehrskonzept

Unterhalb des geplanten Gebäudes soll eine Tiefgarage entstehen, die von Süden her, ausgehend von der Straße Zollhof angefahren wird. Die Tiefgarage sieht u.a. Raum für Kfz-Stellplätze sowie Abstellräume für Fahrräder vor. Damit wird der öffentlich wahrnehmbare Raum und somit das Stadtbild von ruhendem Kfz-Verkehr freigehalten. Eine Ermittlung des Stellplatzbedarfs sowie die Konkretisierung eines Mobilitätskonzeptes und der hiernach zu erwartenden Verkehrserzeugung des Vorhabens für den Individualverkehr werden im Laufe des weiteren Planverfahrens abgestimmt.

5.5 Anpassung des Planungsrechts

Für das Plangebiet gilt aktuell der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5275/15; damit besteht Baurecht für das Vorhabengrundstück. Zur Umsetzung der Planung eines Hochhauskomplexes ist jedoch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5275/15 notwendig. Von der Änderung betroffen ist u.a. die Art der baulichen Nutzung. Infolge der vorwiegend gewerblichen Nutzung als Bürostandort ist eine Änderung von Kerngebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Überdies betreffen die Änderungen die zulässige Geschossfläche, die zulässigen Geschossezahlen /

Gebäudehöhen und die Baulinien.

Zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in zentraler innenstadtnaher Lage soll die Fläche entsprechend der in § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch verankerten städtebaulichen Zielsetzung als Maßnahme der Innenentwicklung wieder einer geeigneten Nutzung zugeführt werden. Insoweit wird der Bebauungsplan gemäß § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, um das Plangebiet als hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandort im Sinne des Medienhafens zu entwickeln. Innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebiets sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die im Sinne des § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mischgebietsverträglich sind zulässig.

Ergänzend sind gastronomische Nutzungen kombiniert mit kleinteiligem Lebensmitteleinzelhandel im Erdgeschoss zulässig, die einen Mehrwert für die Öffentlichkeit schaffen und zur Belebung des Plangebietes und des Medienhafens insgesamt beitragen. Auch Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig und sollen den Medienhafen als urbanes Hafenviertel weiter stärken.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der im Plangebiet höchst zulässigen Grundfläche und Geschossfläche gesteuert. Die zulässige Grundfläche (GR) stellt sicher, dass die im Investorenwettbewerb entwickelte Überbauung des Baugrundstücks von ca. 50% eingehalten wird. Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt damit deutlich unter der in § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 für Gewerbegebiete. Der geringe oberirdische Fußabdruck des Gebäudes generiert damit ein hohes Maß an Freiflächen und bereitet damit die Entwicklung einer hohen Freiraumqualität vor.

Die als maximal zulässig festgesetzte Geschossfläche (GF) bildet die mit dem

Vorhaben angestrebte Bruttogeschossfläche – unter Berücksichtigung angemessener Spielräume – ab.

Zur planerischen Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wird zudem die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie maximal zulässiger Trauf- und Gebäudehöhen in Abhängigkeit der vorgesehenen Höhenstaffelung bestimmt. Die maximalen Traufhöhen setzen den oberen baulichen Abschluss der zulässigen Vollgeschosse fest. Die baulichen Überdeckungen (Betonbügel) werden durch die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Damit sind gestaffelte Gebäudehöhen zwischen rund 45 m und 73 m über Gelände umsetzbar. Zur Sicherstellung des Hochpunktes mit einer Höhenstaffelung werden im weiteren Verfahren Mindesthöhen festgesetzt.

Darüber hinaus wird eine Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen, die das Baugrundstück lediglich unterbauen, bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen. Die Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 durch unterhalb der Geländeoberfläche befindliche bauliche Anlagen ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO durch das vorliegende städtebauliche Konzept begründet. Zudem wird damit die gewünschte unterirdische Unterbringung der erforderlichen Stellplätze mit den positiven Folgewirkungen einer hohen städtebaulichen Qualität des ebenerdigen Gebäudeumfelds, umgesetzt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass die geplante städtebauliche Kontur mit der Entwicklung von versetzten Baukörpern planungsrechtlich umgesetzt wird. Damit werden die angestrebten Raumkanten für die geplanten Platzräume sowie die Freihaltung von Sichtachsen und Belichtungskorridoren, gesichert.

6.4 Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Damit sind die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) maßgeblichen Abstandsflächen zu beachten. Nach einer ersten Überprüfung der Abstandsflächen sind mit Ausnahme des nordwestlichen Baufeldes, direkt angrenzend an die Kaistraße, keine Überlagerungen von Abstandsflächen mit

der umliegenden Bebauung zu erwarten. Für das betreffende Baufeld werden im weiteren Verfahren ergänzende Festsetzungen zur Regelung der Abstandflächen getroffen.

6.5 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrliche Erschließung für den motorisierten und nicht-motorisierten Individualverkehr erfolgt über das umliegende öffentliche Straßennetz. Dieses ist bereits planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es reicht daher aus die umliegenden Straßen jeweils bis zu deren Fahrbahnmitte als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. Damit ist die Erschließung des Plangebietes gesichert. Südlich entlang der Straße Zollhof ist eine Tiefgaragenzufahrt geplant. Die Festsetzung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen beispielsweise zur äußeren Erschließung ist nicht erforderlich.

7. **Umweltbelange**

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht abgesehen.

Die Umweltbelange in Form der Schutzgutbetrachtung werden im weiteren Verfahren im Kapitel Umweltbelange betrachtet.