Bebauungsplan Nr. 5179/015 - Erweiterung Seestern II

Anlass und Ziele der Planung:

Das Plangebiet umfasst städtische Flächen, die sich im Erbbaurecht des Düsseldorfer Hockeyclubs (DHC) befinden. Es ist beabsichtigt, die bestehende DHC- Nutzung zu modernisieren und zu komprimieren, so dass eine Fläche im nördlichen Bereich frei wird. Aktuell befinden sich in dem Plangebiet Außentennisplätze und eine Tennishalle des DHC.

Die frei werdende Fläche eröffnet für den Büro- und Gewerbepark „Am Seestern“ zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Dies betrifft nicht nur potenzielle Neuansiedlungen, sondern auch die Erweiterung bereits bestehender Nutzungen im Gebiet. So hat eine im Nordosten des jetzigen DHC- Geländes angesiedelte Büronutzung bereits mittelfristigen Erweiterungsbedarf angemeldet.

Für diese mögliche Erweiterung ist eine Machbarkeitsstudie erarbeitet worden, die eine siebengeschossige Bebauung mit ca. 35.000 m² BGF vorsieht. Der Entwurf kann in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist eine dreigeschossige Tiefgarage mit ca. 850 Stellplätzen vorgesehen, die über die Planstraße und über die von der Emanuel- Leutze- Straße abgehende Privatstraße erschlossen werden soll. Das Konzept lehnt sich an das bestehende benachbarte Verwaltungsgebäude an und zeigt drei Büroriegel, die über Höfe miteinander verbunden sind. Es soll ein nach Süden aufgelockerter Komplex entstehen der die bestehenden Freiräume aufgreift, die geplanten Gebäude mit den Grün- und Freiflächen des Hockeyclubs verzahnt und einen fließenden Übergang zu dem sich westlich anschließenden Grünzug darstellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 5179/015 sollen Baumöglichkeiten für Büronutzungen geschaffen werden. Dabei sind die Festsetzungen so flexibel vorgesehen, dass sie sowohl die vorgenannten Erweiterungspläne als auch – alternativ – eine oder mehrere Neuansiedlungen ermöglichen. Der angestrebte aufgelockerte Charakter der Bebauung zu den südlich angrenzenden Freiflächen soll im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen abgesichert werden.