

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 5479/069 - Schwannstraße -

Stadtbezirk 1

Stadtteil Golzheim

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Golzheim. Es wird im Westen durch den Kennedydamm und im Osten durch die Stichstraße Schwannstraße begrenzt und hat eine Größe von ca. 3 ha. Östlich befindet sich die Roßstraße. Das Plangebiet umfasst das Grundstück an der Schwannstraße mit den Flurstücken 682 und 683, Gemarkung Derendorf, Flur 1 sowie die Stichstraße Schwannstraße und Teile von der Schwannstraße. Die auf dem Grundstück vorhandene Realschule ‚In der Lohe‘ soll aufgegeben und an den bestehenden Schulstandort Ottweilerstraße verlagert werden.

1.2 Umgebung des Plangebietes

Das nähere städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist vor allem zum gewachsenen Stadtteil Derendorf durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Sport und Arbeiten gekennzeichnet.

Unmittelbar an der östlich gelegenen Grundstücksgrenze befindet sich in Richtung Roßstraße Wohnen. Nördlich und südlich grenzt das Grundstück an hochgeschossige benachbarte Büro- und Verwaltungsgebäude an. Westlich des Kennedydamms befindet sich die Düsseldorfer Fachhochschule.

1.3 Verkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Kennedydamm. Dieser gehört zu einer der Hauptnordsüdverbindungen in Düsseldorf. Am nahe gelegenen Verteiler „Nordfriedhof“ bestehen Anschlussmöglichkeiten zum linksrheinischen und zum östlichen Autobahnnetz. In unmittelbarer Entfernung verkehren verschiedene Buslinien entlang der Roßstraße in Richtung Messe, Flughafen und Hauptbahnhof (Linie 721, 722, 756, 758). In ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich auf der Uerdingerstraße die Haltestelle Nordfriedhof (Buslinie 729, 834, 863 sowie Schnellbus 51). Mit den dort verkehrenden Linien wird ebenfalls ein umstiegsfreier Anschluss in Richtung Flughafen, den Hauptbahnhof und die Messe sichergestellt, sowie nach Oberkassel.

Das Plangebiet ist somit sowohl vom motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Düsseldorf aus dem Jahre 1992 stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) dar, die Umgebung als Kerngebiet.

2.2 Gültige Bebauungspläne

Der Durchführungsplan Nr. 5479/30 vom 26.09.1961 setzt das Plangebiet an der Schwannstraße als Schule fest. Die Blockbebauung entlang der Stichstraße Schwannstraße wird in dem Bebauungsplan Nr. 5479/046 vom 30.05.1970 als Kerngebiet festgesetzt. Die Bürogebäude auf der Südseite der Schwannstraße werden in dem Bebauungsplan Nr. 5479/043 vom 04.07.1970 als Sondergebiet und in dem Bebauungsplan Nr. 5479/059 vom 23.07.1994 als Kerngebiet festgesetzt. Der neue Bebauungsplan überlagert in Teilen der Schwannstraße den bestehenden Bebauungsplan Nr. 5479/059. Die Schwannstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

3.1 Generelle Ziele

Der Strukturwandel zu einer immer stärker durch den tertiären Sektor geprägten Wirtschaft bildet sich in der Landeshauptstadt Düsseldorf mit besonderer Dynamik aus. Dabei kommt insbesondere dem Tertiärschwerpunkt Kennedydamm eine besondere Bedeutung zu.

Durch die Verlagerung der Realschule ‚In der Lohe‘ an den bestehenden Schulstandort Ottweilerstraße kann die Fläche einer neuen, der Lage angepassten Nutzung zugeführt werden.

Der neue Bebauungsplan sieht auf dem ca. 3 ha großen Grundstück eine Büronutzung vor, die zur Roßstraße hin durch Wohnbebauung ergänzt werden kann.

3.2 Projektsteuerungsplan Golzheim-Süd

Der Standort für eine Büronutzung an der Schwannstraße geht auf den Projektsteuerungsplan Golzheim-Süd von September 2003 zurück. Der Projektsteuerungsplan Golzheim-Süd stellt Leitlinien zur Stadtteilstruktur sowie Informationen zum Verkehr, zu den Grünräumen und zu den Wegeverbindungen in Golzheim auf, mit deren Hilfe das Vorhandene gesichert und Neues in das Vorhandene integriert werden kann.

Es lassen sich für das Plangebiet somit folgende Vorgaben und Ziele ableiten:

- Ziel ist die Gestaltung eindeutiger Raumkanten, um so eine Adressierung der Neubaumaßnahme zum Kennedydamm zu erreichen.
- Das geplante Grünsystem „Zweiter Grüner Ring“ wird künftig vom Rheinpark Golzheim über den Frankenplatz, das frühere Rheinmetallgelände, den ehemaligen Güterbahnhof Derendorf zum KöBogen führen. Im Bereich des Plangebietes soll die Barriere des Kennedydamms mit einer neuen Fußgänger- und Radfahrerbrücke überwunden werden, um so eine Grünverbindung zu bestehenden Grünstrukturen am Golzheimerplatz und dem Rheinpark Golzheim zu schaffen.
- Die vorhandene Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten soll geschützt und gesichert werden.

3.3 Städtebaulich-architektonisches Konzept

Städtebau:

Die Bebauung orientiert sich an der bestehenden orthogonalen Struktur. Durch die Kammstruktur entstehen sieben flexibel nutzbare Gebäudeteile mit eigenen Eingangsbereichen und privaten Zugangshöfen, für die jeweils eine eigene prägnante Adressbildung möglich ist. Die Bebauung weist eine hohe Flexibilität auf und kann im Sinne einer Realteilbarkeit an mehrere Bauträger/Investoren veräußert werden.

Zur Roßstraße hin kann der vierte Kammteil auch als Einzelbaukörper ausgebildet werden, um einen Durchgang von der Schwannstraße zum benachbarten Kennedycenter zu erhalten.

Grundstücks- und geplante Gebäudedaten:

Grundstücksfläche: ca. 3 ha

Gebäudestruktur: Baukörper in einem Gesamtensemble oder Einzelbaukörper

Geschosszahl: max. VII

Anzahl der Stellplätze: ca. 730 in 3-4 Untergeschossen

oberirdische BGF: ca. 34.000 m² (max. 38.000 m²)

Wohnbaufläche: ca. 4.500 m²

Bürofläche: ca. 30.000-34.000 m²

Grundstücks- und Gebäudeerschließung:

Die einzelnen Kammteile des Gebäudes sind über getrennte Eingänge, Foyers und Treppenhäuser erschlossen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Schwannstraße aus. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Im Sinne einer Realteilbarkeit wird ebenfalls eine weitere Tiefgaragenzufahrt auf der Schwannstraße geprüft.

Nutzungen:

Das Gebäudeensemble dient als Bürostandort. Entlang des verkehrlich stark frequentierten Kennedydamms ist eine Verdichtung der vorhandenen Büronutzung sinnvoll.

Auf der vom Kennedydamm abgewandten Seite kann, in einem Einzelbaukörper oder als Bestandteil des Gesamtgebäudeensembles, eine Wohnbebauung entstehen. Durch diese kann eine Verbindung zum bestehenden Wohnen an der Roßstraße hergestellt und die Wohnfunktion am Standort gestärkt werden. Die Möglichkeit der Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten in der Stadt wird gefördert.

3.4 Art der baulichen Nutzung

Es ist geplant ein eingeschränktes Gewerbegebiet - GE_e und ein Mischgebiet - MI zur Roßstraße hin festzusetzen:

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Neuansiedlung eines Bürostandortes am Kennedydamm.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird die bestehende Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten in Golzheim gefördert.

3.5 Verkehr

Zur Untersuchung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf Fußgänger-/Radverkehr, den öffentlichen Personennahverkehr und insbesondere den motorisierten Individualverkehr wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben werden.

3.6 Grün- und Freiraumstruktur

Die bestehende Gehölzkulisse entlang der Grundstücksgrenze wird erhalten.

Der „Zweite Grüne Ring“ wird linear über die Schwannstraße geführt und steht in Wechselwirkung mit den begrüneten privaten Zugangshöfen auf dem Grundstück. Der „Zweite Grüne Ring“ wird von der Schwannstraße aus mit der geplanten neuen Fußgänger-/Radfahrerbrücke über den Kennedydamm geführt. Im Laufe des Verfahrens soll die Lage der Brückenrampe überarbeitet werden, in Form einer Spindel, um die Adressbildung der einzelnen Gebäudeteile als auch die Erlebbarkeit des Straßenraumes auf der Schwannstraße nicht einzuschränken.

Die grün- und freiraumplanerischen Aspekte werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

4. **Auswirkungen und Umweltverträglichkeit**

4.1 Schalltechnische Belange

Zur Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens gemäß BImSchG und TA Lärm wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben werden.

Die umweltrelevanten Aspekte werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 5479/069 – Schwannstraße –

