

**Bericht zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB
vom 31.08.2020 bis 11.09.2020
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/017
- Schwannstraße 3 und Kennedydamm 55 -**

Stadtbezirk 1 - Stadtteil Golzheim

A: Bericht über die Durchführung der Beteiligung

Art: Planaushang
Ort: Verwaltungsgebäude Erdgeschoss,
Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf
Zeit: 31.08.2020 – 11.09.2020

Aufgrund der Coronavirus-Pandemie konnte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für das Bebauungsplanverfahren 01/017 „Schwannstraße 3 und Kennedydamm 55“ nicht wie normalerweise als Veranstaltung durchgeführt werden. Um trotzdem in den Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern zu treten, wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. dem Planungssicherstellungsgesetz durch einen Planaushang im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf, der Öffentlichkeit vorgestellt. Zeitgleich sind in der Umgebung des Plangebietes (Roßstraße und Schwannstraße) Informationsflyer zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Hinweis auf die Kontaktmöglichkeiten und auf weitere Informationen im Internet an die Anlieger verteilt worden. Im Zeitraum vom 31.08.2020 bis 11.09.2020 konnten Informationen nach telefonischer Terminabsprache erörtert werden. Hierzu waren alle an dieser Planung Interessierten - dazu gehören auch Kinder und Jugendliche - herzlich eingeladen.

Die Unterlagen waren auch im Internet unter <https://www.o-sp.de/duesseldorf/plan/beteiligung.php> einsehbar. Hier bestand im v.g. Zeitraum ebenfalls die Möglichkeit zur Äußerung. Äußerungen, die per E-Mail-Versand erfolgen sollten, konnten an bauleitplanung@duesseldorf.de gerichtet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Art der Durchführung wurde am 29.08.2020 amtlich bekannt gemacht.

B: Schriftlich vorgebrachte Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurden im Zeitraum vom 31.08.2020 bis 11.09.2020 folgende Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

1. Ein Bürger stellt die Begründung für die geplanten Neubauten in Frage. Er fragt, warum angesichts zunehmender Telearbeit mehr Büroflächen gebaut würden. Zudem stünden bereits gegenwärtig und in näherer Zukunft weitere Büroflächen im Umfeld zur Verfügung.

Antwort:

Wie sich das Arbeitsverhalten zwischen Home-Office und Präsenz am Arbeitsplatz zukünftig entwickeln wird, lässt sich gerade 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. Im Plangebiet liegen zum Teil ältere Bürogebäude vor, die nicht mehr dem Standard zeitgemäßer Büromieter genügen. Daher sollen die hier vorliegenden Flächen zur Stärkung und Modernisierung des Bürostandorts Düsseldorf genutzt werden.

- 1.1. Der Bürger hält die verkehrliche Erschließung des Plangebiets durch eine Zu- und Abfahrt über den Kennedydamm für sinnvoll. Er befürchtet andernfalls, dass der Berufsverkehr über die Schwannstraße liefere.

Antwort:

Die Planung sieht vor, dass die wesentliche verkehrliche Erschließung direkt vom Kennedydamm erfolgt. Eine zusätzliche Belastung der Schwannstraße ist damit nicht zu erwarten.

2. Eine Bürgerin als Vertreterin einer Kindertageseinrichtung in der Nachbarschaft des Plangebiets fragt nach weiteren Informationen, insbesondere zum Zeitraum des Abrisses der Bestandsgebäude und dem Neubau der Plangebäude.

(Hinweis: Es gab eine kurze schriftliche Eingabe der Bürgerin vom 04.09.2020 (Poststempel) und ein Telefonat mit einer Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes am 07.09.2020.)

Antwort:

Die Planungen haben erst begonnen. Es ist noch nicht bekannt, wann die Abrissarbeiten bzw. die folgenden Neubaumaßnahmen erfolgen werden.

3. Ein Bürger sieht die geplanten Hochhäuser als Bereicherung für den Standort, fragt sich aber, ob diese Bürogebäude langfristig und wirtschaftlich betrieben werden können.

Antwort:

In der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen weiterhin hoch. Im Plangebiet liegen zum Teil ältere Bürogebäude vor, die nicht mehr dem Standard anspruchsvoller Büromieter genügen. Daher sollen die hier vorliegenden Flächen zur Stärkung und Modernisierung des Bürostandorts Düsseldorf genutzt werden.

- 3.1. Der Bürger nimmt die Verkehrssituation in den umliegenden Straßen vor allem im Berufsverkehr als an der Kapazitätsgrenze gelegen wahr. Er schlägt zur Abwicklung des durch das Plangebiet ausgelösten motorisierten Individualverkehrs und des Lieferverkehrs eine gemeinsame Einfahrt möglichst in eine gemeinsame Tiefgarage für beide Hochhausgebäude vor. Dabei sollte der Fuß- und Radweg am Kennedydamm konfliktfrei gequert werden.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass beide Hochhausprojekte über eine gemeinsame Zufahrt vom Kennedydamm erschlossen werden. Wie die weitere Erschließung und Verteilung des Verkehrs erfolgt, wird im weiteren Verfahren und ggfs. in der folgenden Hochbauplanung konkretisiert. Eine gemeinsame Tiefgarage

wird rechtlich möglich sein, die Umsetzung hängt aber von vielen Faktoren ab, die nicht alle auf der Ebene des Bebauungsplans zu beurteilen sind.

Die Querung des Rad- und Fußweges entlang des Kennedydamms mit der neu zu schaffenden Zufahrt zum Plangebiet wird hinsichtlich der Verkehrssicherheit sorgfältig geplant und ggfs. durch eine Lichtsignalanlage konfliktfrei realisiert.

3.2. Der Bürger regt umfangreiche Ergänzungen und Ertüchtigungen des ÖPNV-Verkehrs im Umfeld des Plangebietes an.

Antwort:

Die Ergänzung oder Erweiterung des ÖPNV-Angebotes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Die Weiterentwicklung des ÖPNV ist beständige Aufgabe der Stadt Düsseldorf. Die Stadt ist als Aufgabenträgerin für den Öffentlichen Personennahverkehr dafür verantwortlich, ein ausreichendes Angebot bei Bus und Bahn sicherzustellen. Im Nahverkehrsplan als gesetzlich vorgegebenes Planungsinstrument legt die Stadt fest, welches ÖPNV -Angebot erforderlich und angemessen ist. Die Aufstellung des Nahverkehrsplans erfolgt jeweils im Rahmen eines eigenen Verfahrens, in dem auch eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen ist.

Derzeit liegt der Nahverkehrsplan 2017 vor. Der Nahverkehrsplan beschreibt den Rahmen für die angestrebte Entwicklung des ÖPNV und definiert Anforderungen an Umfang und Qualität des Verkehrsangebotes, dessen Umweltqualität sowie die Vorgaben für verkehrsmittelübergreifende Integration der Verkehrsleistungen.

Für das Umfeld des Plangebietes sind verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Nah-Mobilität geplant. So soll zum einen die U-Bahn-Strecke in der Kaiserswerther Straße ertüchtigt und modernisiert werden. Für die Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen wird derzeit eine entsprechende Brücke über den Kennedydamm geprüft. Damit würde die Vernetzung innerhalb des Stadtteils, die Erreichbarkeit der U-Bahn in der Kaiserswerther Straße und die Anbindung an das städtische Radhauptnetz deutlich aufgewertet.

3.3. Zuletzt gibt der Bürger seiner Erwartung Ausdruck, dass die zum Bebauungsplanverfahren heranzuziehenden Gutachter sorgfältig und unter Berücksichtigung aller Fakten vorgehen.

Antwort:

Die qualifizierten und zertifizierten Gutachter erarbeiten ihre Untersuchungen nach den geltenden rechtlichen Vorschriften und Standards. Die Gutachten werden durch die Fachämter geprüft und ggfs. Anpassungen angefordert. Eine sorgfältige Erarbeitung ist damit sichergestellt.

4. Eine Bürgerin stellt dar, dass sie mit ihrer Familie in einem Haus mit Gartennutzung angrenzend an das Grundstück des geplanten Hochhauses „Gateway“ lebt. Sie befürchtet, dass das Hochhaus dem Garten einen Großteil des Sonnenlichtes nehmen und die Lebensqualität im Garten und ihrer Wohnung durch den Lichtverlust enorm gemindert würde. Auch die Gartenbepflanzung sei dadurch in Gefahr. Sie könne nicht verstehen, dass man Hochhäuser in unmittelbarer Nähe von Wohnhäusern errichten möchte.

Antwort:

Die Lage des Plangebiets im Norden der Landeshauptstadt Düsseldorf direkt am Knotenpunkt von drei Bundesstraßen, zeichnet sich durch die Anbindung ins Stadtzentrum vom Düsseldorfer Norden bzw. aus Richtung Flughafen und Messegelände sowie von Westen (über die Theodor-Heuss-Brücke) aus. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Hochhausrahmenplans der Stadt Düsseldorf von 2004, der für diese Standorte eine grundsätzliche Eignung für höhere Gebäude feststellt. Das Umfeld des Plangebietes 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, SkyOffice).

In diesem Kontext ist eine weitere Hochhausentwicklung städtebaulich geeignet und politisch gewünscht. Die Planung des „Gateway“ ist dahingehend durch ein qualitätssicherndes Wettbewerbsverfahren ermittelt, im Anschluss weiter qualifiziert und als städtebauliche Grundlage für diesen Bebauungsplan beschlossen worden.

In der innerstädtischen Bebauung müssen Hochhausgebäude sorgfältig positioniert werden. Im Plangebiet liegt bereits im Bestand eine massive Bebauung mit einem 13-geschossigen Baukörper vor, der mittig auf dem Grundstück platziert ist. Um die Auswirkungen auf die Nutzungen im direkten Umfeld zu minimieren, ist der Wettbewerbssieger Gateway bis an die westliche Grenze des vorliegenden

Grundstücks, so weit als möglich von der bestehenden östlich gelegenen Wohnbebauung abgerückt. Da der Schattenwurf eines Gebäudes neben der Position auch von der konkreten Gestalt und Form abhängt, kann eine genaue Einschätzung der Verschattung an der benannten Bebauung noch nicht vorgelegt werden. Im weiteren Verfahren wird anhand eines dezidierten Verschattungsgutachtens überprüft, wie die Auswirkungen des Hochhauses an den konkreten Fassaden im Umfeld sein werden und inwieweit die gesetzlichen Vorgaben zur Besonnung dort eingehalten werden.

Sobald alle Gutachten, darunter auch ein detaillierteres Verschattungsgutachten, vorliegen und die Planungen anhand dieser angepasst worden sind, werden alle Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Hier besteht noch einmal die Möglichkeit, zur Planung Stellung zu nehmen.

4.1. Die Bürgerin stellt fest, dass ein aktuelles Verkehrskonzept noch nicht vorliege. Sie teilt mit, die Parkplatzsituation sei teilweise jetzt schon angespannt.

Antwort:

Im weiteren Verfahren wird ein dezidiertes Verkehrskonzept zum Plangebiet erarbeitet. Damit wird dafür Sorge getragen, dass die durch die neuen Gebäude und deren Nutzungen ausgelösten Verkehre sachgerecht abgewickelt werden können. Dazu ist u.a. der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen Stellplätze in den zu errichtenden Tiefgaragen untergebracht werden können und ergänzend/alternativ ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept entwickelt wird. Eine zusätzliche Belastung der Stellplatzsituation für die Bestandsbewohner wird dadurch vermieden.

4.2. Der Bürgerin erscheint es nicht sinnvoll, eine so große Anzahl von Büroarbeitsplätzen angesichts der zunehmenden Inanspruchnahme von Home-Office zu errichten.

Antwort:

Wie sich das Arbeitsverhalten zwischen Home-Office und Präsenz am Arbeitsplatz zukünftig entwickeln wird, lässt sich gerade 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.

Im Plangebiet liegen zum Teil ältere Bürogebäude vor, die nicht mehr dem Standard anspruchsvoller Büromieter genügen. Daher sollen die hier vorliegenden Flächen zur Stärkung und Modernisierung des Bürostandorts Düsseldorf genutzt werden.

- 4.3. Abschließend plädiert die Bürgerin dagegen, an dieser Stelle ein höheres Gebäude zu errichten als das bisher vorliegende Bürogebäude des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

Antwort:

Die Lage des Plangebiets im Norden der Landeshauptstadt Düsseldorf direkt am Knotenpunkt dreier wichtiger Verkehrsachsen zwischen Innenstadt, dem Düsseldorfer Norden mit der Messe und dem Flughafen und der wichtigen Rheinquerung Theodor-Heuss-Brücke, ist von einer besonderen Lagegunst geprägt. Die geplante Bebauung kann die verkehrliche Eingangssituation zur Innenstadt noch einmal deutlich städtebaulich betonen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Hochhausrahmenplans der Stadt Düsseldorf von 2004, der für diese Standorte eine grundsätzliche Eignung für höhere Gebäude feststellt. Hier hat sich bereits ein innenstadtnaher Bürostandort etabliert, der durch angrenzende Büro-, Wohn- und Mischgebiete ergänzt wird.

In diesem Kontext ist eine weitere Hochhausentwicklung städtebaulich geeignet und politisch gewünscht. Die Planung der Hochhäuser ist dahingehend durch qualitätssichernde Wettbewerbsverfahren ermittelt, im Anschluss weiter qualifiziert und als städtebauliche Grundlage für diesen Bebauungsplan politisch beschlossen worden.

5. Eine Bürgerin und Bewohnerin aus der Nachbarschaft des Plangebiets kann nicht nachvollziehen, dass zu den bereits errichteten Hochhäusern im Umfeld, sie nennt das L'Oréal-Gebäude und das Hilton-Hotel, gleich zwei weitere Hochhäuser geplant werden.

Antwort:

Die Lage des Plangebiets im Norden der Landeshauptstadt Düsseldorf direkt am Knotenpunkt dreier wichtiger Verkehrsachsen zwischen Innenstadt, dem Düsseldorfer Norden mit der Messe und dem Flughafen und der wichtigen Rheinquerung Theodor-Heuss-Brücke, ist von einer besonderen Lagegunst geprägt.

Die geplante Bebauung kann die verkehrliche Eingangssituation zur Innenstadt noch einmal deutlich städtebaulich betonen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Hochhausrahmenplans der Stadt Düsseldorf von 2004, der für diese Standorte eine grundsätzliche Eignung für höhere Gebäude feststellt. Hier hat sich bereits ein innenstadtnaher Bürostandort etabliert, der durch angrenzende Büro-, Wohn- und Mischgebiete ergänzt wird.

In diesem Kontext ist eine weitere Hochhausentwicklung städtebaulich geeignet und politisch gewünscht. Die Planung der Hochhäuser ist dahingehend durch qualitätssichernde Wettbewerbsverfahren ermittelt, im Anschluss weiter qualifiziert und als städtebauliche Grundlage für diesen Bebauungsplan politisch beschlossen worden.

- 5.1. Die Bürgerin weist darauf hin, dass in den Vorgaben für die Hochhäuser eine maximale Bauhöhe von 90 Metern mit Bezug auf den Flughafen genannt worden sei. Die nun geplante Höhe der Gebäude der Gebäude überschreite diese Marke.

Antwort:

Im Juni 2018, bei der Auslobung des Wettbewerbs für das Grundstück Schwannstraße 3, bestand eine luftrechtlich zustimmungsfähige Höhenbegrenzung an diesem Standort aufgrund des Bauschutzbereichs des Flughafens gem. § 12 des Luftverkehrsgesetzes bis zu einer Bauhöhe von ca. 92 m über Grund, sofern bestimmte Maßnahmen zur Kennzeichnung am Gebäude erfolgen.

Zum Zeitpunkt der Auslobung des zweiten Wettbewerbs für die Bebauung des Grundstücks Kennedydamm 55 im Oktober 2019, konnte die der o.g. Höhenbeschränkung zugrundeliegende Freihaltung für die Querwindbahn des Flughafens aufgehoben werden, da der Flughafen deren Entwidmung beantragt hatte und diese Entwidmung von der Bezirksregierung genehmigt worden war.

Im weiteren Verfahren und nach Prüfung verschiedener Gebäudehöhen an diesem Standort ist von den politischen Gremien der Landeshauptstadt Düsseldorf eine maximale Gebäudehöhe für das Hochhaus Twist von 110 m über Grund und für das Hochhaus Gateway 92 m über Grund als städtebaulich angemessen und verträglich beschlossen worden. Damit kann eine moderate Erhöhung gegenüber den ursprünglich vorgesehenen Planungen entwickelt werden.

- 5.2. Die Bürgerin empfindet die auf der Internetseite der Stadt vorgelegte Verschattungsstudie als traurig in Bezug auf die Balkonseiten der Wohngebäude an der Roßstraße.

Antwort:

Die bisher vorgestellte Verschattungsstudie zeigt eine erste Schattenberechnung und zeigt Fassaden, an denen im Bestand und in der Planung bestimmte

Mindestbesonnungsdauern eingehalten oder nicht eingehalten werden können.

Da der Schattenwurf eines Gebäudes neben der Position auch von der konkreten Gestalt und Form abhängt, kann eine genaue Einschätzung der Verschattung an der benannten Bebauung noch nicht vorgelegt werden. Im weiteren Verfahren wird anhand eines dezidierten Verschattungsgutachtens überprüft, wie die Auswirkungen des Hochhauses an den konkreten Fassaden im Umfeld sein werden und inwieweit die gesetzlichen Vorgaben zur Besonnung dort eingehalten werden.

Sobald alle Gutachten, darunter auch ein detaillierteres Verschattungsgutachten, vorliegen und die Planungen anhand dieser angepasst worden sind, werden alle Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Hier besteht noch einmal die Möglichkeit, zur Planung Stellung zu nehmen.

- 5.3. Die Bürgerin spricht die für die laufenden und zukünftigen Bauvorhaben notwendigen Baustellen in den nächsten Jahren an und empfindet das vorliegende Vorhaben als Zumutung für jeden Düsseldorfer.

Antwort:

Jedes Bauvorhaben erfordert bauliche Tätigkeiten. Die erforderlichen Baustellen lösen regelmäßig gewisse Beeinträchtigungen für die Nachbarn, Anlieger, Verkehrsteilnehmer und die weiteren Bürger der Stadt aus. Das 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.

- 5.4. Die Bürgerin stellt zudem in Frage, ob Bauvorhaben in dieser Größenordnung zeitgemäß seien, angesichts der aktuellen Pandemie und der Veränderung der Arbeitsweisen in Form von Home-Office-Arbeit und einer Verkleinerung von Büroflächen.

Antwort:

Wie sich das Arbeitsverhalten zwischen Home-Office und Präsenz am Arbeitsplatz zukünftig entwickeln wird, lässt sich gerade in der aktuellen Pandemiesituation nur schwer vorhersagen. In der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen weiterhin hoch.

Im Plangebiet liegen zum Teil ältere Bürogebäude vor, die nicht mehr dem Standard anspruchsvoller Büromieter genügen. Daher soll die Revitalisierung der hier vorliegenden Flächen zur Stärkung und Modernisierung des Bürostandorts Düsseldorf genutzt werden.

- 5.5. Zuletzt bittet die Bürgerin, ihre Stellungnahme in die weitere Planung mit ein zu beziehen und fragt einen Gesprächstermin zur weiteren Informationsmöglichkeit zur Stadtplanung an.

Antwort:

Alle im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen werden ausgewertet und gehen in die Abwägung der Planung ein.

Ein Gesprächstermin mit einer Mitarbeiterin und einem Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes hat am 07.09.2020 dortselbst stattgefunden. Das Protokoll dieser Erörterung lautet wie folgt:

- 5.6. Die Bürgerin stellte insbesondere die Höhe des „Twist“ infrage und äußerte sich besorgt um die Verschattung durch das Gebäude „Gateway“ in Bezug auf die Wohnbebauung an der Roßstraße.
- Des Weiteren erkundigte sie sich über das Bebauungsplanverfahren an sich und welche nächsten Schritte nun folgen.

Antwort:

Im Stadtplanungsamts wurden die Entwürfe erläutert und darüber informiert, dass diverse Gutachten erstellt werden. Dabei wurde anhand des städtebaulichen Entwurfs dargestellt, dass die Entwurfsverfasser durch die Sockelbebauung und die Abstufung der Geschosse versucht haben, die Wohnbebauung an der Roßstraße vor dem Lärm vom Kennedydamm abzuschirmen. Die Bürgerin erwiderte, dass sie sich heute nicht an dem Lärm stört und sie sich mehr über die Verschattung der geplanten Bebauung sorgt. Von Seiten des Stadtplanungsamtes wurde das Bebauungsplanverfahren und der Umgang mit den Stellungnahmen der Bürgerinnen

und Bürger ausführlich erläutert. Dabei erfolgte auch der Hinweis, dass die Öffentlichkeit im späteren Verlauf des Verfahrens noch einmal die Möglichkeit erhalten wird, Stellung zu nehmen.

6. Ein Bürger stellt fest, dass in seiner direkten Nachbarschaft ein Großbauprojekt angedacht ist und nimmt an, dass die Anwohner zum einen über einen längeren Zeitraum durch Baustellenlärm betroffen würden und zum anderen durch die Größe der geplanten Gebäude direkte Auswirkungen auf die Wohnsituation entstünden.

Antwort:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und ein daran anschließendes Baugenehmigungsverfahren dauert in der Regel mehrere Jahre. Erst dann kann gebaut werden. Wie lange die Bauphase tatsächlich dauern wird, ist uns noch nicht bekannt.

- 6.1. Dem Bürger ist die Frage nach der Verschattung insbesondere seines Wohnhauses besonders wichtig. Er befürchtet, dass die zukünftigen Gebäude, die deutlich höher geplant seien, als das bisher auf dem Grundstück stehende Bürogebäude, sein Wohngebäude deutlich verschatten würden und fragt nach den Auswirkungen des Gebäudes auf die Lichtverhältnisse in den Wohnungen.

Antwort:

Der Entwurf des "Gateway", auf dem Grundstück des heutigen Umweltministeriums, sieht eine Gebäudehöhe von etwa 90 m vor. Auf eine erste Verschattungsstudie auf der städtischen Internetseite wird hingewiesen

(<https://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/projektuebersicht/bebauungsplaene/schwannstrasse-3kennedydamm-55.html>).

In der innerstädtischen Bebauung müssen Hochhausgebäude sorgfältig positioniert werden, um die Auswirkungen auf die Nutzungen im direkten Umfeld zu minimieren. Dahingehend ist das geplante Hochhaus auf dem nördlich angrenzenden Grundstück („Gateway“) bereits weit nach Westen abgerückt. Da der Schattenwurf eines Gebäudes neben der Position auch von der konkreten Gestalt und Form abhängt, kann eine genaue Einschätzung der Verschattung an der benannten Bebauung noch nicht vorgelegt werden. Im weiteren Verfahren wird anhand eines dezidierten Verschattungsgutachtens überprüft, wie die Auswirkungen des Hochhauses an den konkreten Fassaden im Umfeld sein werden und inwieweit die gesetzlichen Vorgaben

zur Besonnung dort eingehalten werden. Zusätzlich soll ein Belichtungsgutachten zur Überprüfung erstellt werden.

Sobald alle Gutachten, darunter auch ein detaillierteres Verschattungsgutachten, vorliegen und die Planungen anhand dieser angepasst worden sind, werden alle Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Hier besteht noch einmal die Möglichkeit, zur Planung Stellung zu nehmen.

6.2. Der Bürger fragt zudem, von wann bis wann die Bauarbeiten stattfinden werden.

Antwort:

Die Planungen für das Bebauungsplanverfahren sind in einer frühen Phase. Wenn dieses Verfahren abgeschlossen ist, können nach Erteilung einer Baugenehmigung die Bauarbeiten aufgenommen werden. Wann das genau sein wird, ist jetzt noch nicht bekannt.

6.3. Der Bürger fragt weiterhin, wie sichergestellt wird, dass der Baulärm keine Auswirkungen auf die Anwohner haben wird.

Antwort:

In der Landeshauptstadt Düsseldorf wird 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. Darüber hinaus wird auch im Baugenehmigungsverfahren, insbesondere auch zum Baustellenlärm, darauf geachtet, unzumutbare Beeinträchtigungen zu vermeiden. Gegebenenfalls kann die Baugenehmigung mit Auflagen zum Schallschutz erteilt werden.

6.4. Der Bürger fragt weiter, wie sichergestellt wird, dass sich die bereits heute angespannte Parkplatzsituation nicht weiter verschlimmert. Er fragt dies hinsichtlich der Bauphase als auch hinsichtlich der Nutzung der fertiggestellten Bürogebäude.

Antwort:

Für die geplante Bebauung und deren Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die erforderlichen Stellplätze in Tiefgargen 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. Dabei sind sowohl die Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch der Besucherinnen und Besucher sowie Lieferverkehre abzubilden. Ergänzend wird ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept entwickelt, das die Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes unterstützt und fördert und damit zu einer Reduzierung des Stellplatzbedarfs beiträgt.

Während der Bauphase sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Parkplatzsituation im Umfeld der Bauvorhaben zu befürchten. Die Baumaßnahmen werden im Wesentlichen auf den Baugrundstücken selbst stattfinden, an der angrenzenden Straße Kennedydamm liegen keine öffentlichen Stellplätze vor, die durch die Baumaßnahmen gestört werden könnten.

6.5. Der Bürger regt an, dass auch Parkplätze für die Anwohner geschaffen werden sollten. In der heutigen Situation würden die öffentlichen Stellplätze auch von den Mitarbeitern der bereits bestehenden Büros genutzt.

Antwort:

Notwendige Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren in der Regel auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Eine Quartiersgarage oder ähnliches für die Anwohner ist derzeit nicht geplant. Ob möglicherweise ein Überhang an Stellplätzen in den neu zu errichtenden Tiefgaragen an die Anwohner im Umfeld vermietet werden kann, kann hier nicht beurteilt werden. Wenn öffentliche Stellplätze im Umfeld von Nutzern belegt würden, die nicht dazu berechtigt sind, dann ist das ein ordnungsrechtliches Thema und kein Gegenstand des Bebauungsplans.

6.6. Der Bürger weist in einer weiteren Email darauf hin, dass die Darstellung der auf der Internetseite der Stadt vorgestellten Verschattungsstudie bezüglich seiner Wohnung, bzw. des dortigen Balkons nicht korrekt sei. Er habe sehr wohl Sonneneinstrahlung dort. Die Studie vermittele einen anderen Eindruck. Auch sei die veränderte Aussicht nicht berücksichtigt.

Antwort:

Die vorgestellte Studie zeigt eine erste Schattenberechnung und zeigt Fassaden, an denen im Bestand und in der Planung bestimmte Mindestbesonnungsdauern von 1 Stunde am Stichtag 17. Januar und 4 Stunden am Stichtag 21. März eingehalten oder nicht eingehalten werden können. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird ein dezidiertes Verschattungsgutachten erstellt. Dort werden die Ergebnisse der Verschattungsberechnungen für die einzelnen Fassaden im Umfeld detaillierter

ermittelt und analysiert. Die Ermittlung der Änderung der Aussicht für die Wohnungen im Umfeld ist nicht Aufgabe einer Verschattungsstudie.

Die fortgeschriebene Planung, die ggfs. auch planerische Reaktionen auf die Verschattungssituation berücksichtigt, und alle zum Verfahren erstellten Gutachten, darunter auch das noch zu erstellende Verschattungsgutachten, werden noch einmal öffentlich ausgelegt. Die Bürger können dann noch einmal dazu Stellung nehmen.

7. Ein Bürger, der in der Nachbarschaft des Plangebietes wohnt, weist auf das Problem des Parkens im Umfeld hin. Er befürchtet mit den neuen Bürogebäuden eine weitere Verschlechterung der Situation. Der Bürger schlägt vor, dass jedes neue Gebäude ausreichend Stellplätze für die jeweiligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die entsprechenden Besucherinnen und Besucher nachweist.

Antwort:

Im weiteren Verfahren wird ein dezidiertes Verkehrskonzept zum Plangebiet erarbeitet. Damit wird dafür Sorge getragen, dass die durch die neuen Gebäude und deren Nutzungen ausgelösten Verkehre sachgerecht abgewickelt werden können. Dazu ist u.a. der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen Stellplätze in den zu errichtenden Tiefgaragen untergebracht werden können. Eine zusätzliche Belastung der Stellplatzsituation für die Bestandsbewohner wird dadurch vermieden.

8. Eine Bürgerin befürchtet, dass die Bauvorhaben im Plangebiet den Verkehr im Umfeld zum Erliegen bringen könnten.

Antwort:

Im weiteren Verfahren wird ein dezidiertes Verkehrskonzept zum Plangebiet erarbeitet. Damit wird dafür Sorge getragen, dass die durch die neuen Gebäude und deren Nutzungen ausgelösten Verkehre sachgerecht abgewickelt werden können. Dazu ist u.a. der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen Stellplätze in den zu errichtenden Tiefgaragen untergebracht werden können. Eine zusätzliche Belastung der Stellplatzsituation für die Bestandsbewohner ist daher nicht zu erwarten. Ergänzend wird ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept entwickelt, das die Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes unterstützt und fördert und damit zu einer Reduzierung des Stellplatzbedarfs beiträgt.

9. Eine Familie, die im Umfeld des Plangebietes wohnt, stellt die geplante Höhe der beiden Hochhäuser im Plangebiet als erforderlich zur Unterstreichung der Eingangssituation zur Innenstadt Düsseldorfs in Frage. Sie regt an, die Anzahl der zulässigen Geschosse deutlich zu reduzieren.

Antwort:

Die Lage des Plangebiets im Norden der Landeshauptstadt Düsseldorf direkt am Knotenpunkt von drei Bundesstraßen, zeichnet sich durch die Anbindung ins Stadtzentrum vom Düsseldorfer Norden bzw. aus Richtung Flughafen und Messegelände sowie von Westen (über die Theodor-Heuss-Brücke) aus. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Hochhausrahmenplans der Stadt Düsseldorf von 2004, der für diese Standorte eine grundsätzliche Eignung für höhere Gebäude feststellt. Das Umfeld des Plangebietes 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, SkyOffice).

In diesem Kontext ist eine weitere Hochhausentwicklung städtebaulich geeignet und politisch gewünscht. Die Planung der beiden Hochhäuser ist dahingehend durch qualitätssichernde Wettbewerbsverfahren ermittelt, im Anschluss weiter qualifiziert und als städtebauliche Grundlage für diesen Bebauungsplan von den politischen Gremien der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen worden. Im Prozess dieser städtebaulichen Abwägung waren auch verschiedene Gebäudehöhen in der Diskussion. Die nun geplante maximale Gebäudehöhe von 110 m über Grund ist ebenfalls Bestandteil des politischen Beschlusses zur Fortentwicklung dieses Hochhausstandortes und zur Aufstellung des Bebauungsplans.

- 9.1. Es wird die Befürchtung geäußert, dass es zur Verschattung der angrenzenden Wohnbebauung kommen könne und weist in dem Zusammenhang darauf hin, dass in der Verschattungsstudie der Bestand im Umfeld nicht korrekt wiedergegeben sei. So sei die Wohnbebauung an der Uerdinger Straße zum Teil nicht berücksichtigt. Zudem soll auch der Baukörper des Eclipse Berücksichtigung finden.

Antwort:

Die vorgestellte Studie zeigt eine erste Schattenberechnung und zeigt Fassaden, an denen im Bestand und in der Planung bestimmte Mindestbesonnungsdauern von

1 Stunde am Stichtag 17. Januar und 4 Stunden am Stichtag 21. März eingehalten oder nicht eingehalten werden können. Im weiteren Verfahren wird anhand eines dezidierten Verschattungsgutachtens überprüft, wie die Auswirkungen des Hochhauses an den konkreten Fassaden im Umfeld sein werden und inwieweit die gesetzlichen Vorgaben zur Besonnung dort eingehalten werden. In dieser Verschattungsuntersuchung werden auch bereits im Bau befindliche Hochhäuser und die Wohnbebauung betrachtet, die noch in der Reichweite des Schattenwurfs der beiden Hochhäuser im Plangebiet liegen.

Sobald alle Gutachten, darunter auch ein detaillierteres Verschattungsgutachten, vorliegen und die Planungen anhand dieser angepasst worden sind, werden alle Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Hier besteht noch einmal die Möglichkeit, zur Planung Stellung zu nehmen.

9.2. Es wird weiterhin befürchtet, dass Lichtemissionen, die den Nachthimmel erhellen könnten, gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigen könnten.

Antwort:

In der Regel sind Bürohochhäuser zum Nachtzeitraum nicht großflächig beleuchtet. Übermäßige Lichtemissionen und Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse sind daher nicht zu befürchten.

9.3. Die geplante Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit überwiegend Büroflächen wird kritisch gesehen. Es wird bezweifelt, dass es sich bei dem Plangebiet um den Bestandteil eines etablierten Bürostandortes in der Landeshauptstadt handelt. Es läge entlang der Roßstraße und entlang der Uerdinger Straße überwiegend Wohnbebauung vor.

Antwort:

Die neu zu überplanenden Flächen sind bereits heute zu 100% durch Bürogebäude genutzt. Der genannte etablierte Bürostandort umfasst darüber hinaus weite Areale im Umfeld der wichtigen Verkehrsachsen Kennedydamm/Danziger Straße, Uerdinger Straße / Theodor-Heuss-Brücke / Johannstraße. Hier sind viele Flächen bereits seit den 1960er und 1970er Jahren als Kerngebiete und für Sondernutzungen (Schule) planungsrechtlich gesichert. Diese Bereiche der Stadtteile Golzheim und Derendorf sind immer wieder als Standort für Unternehmensniederlassungen und Zentralverwaltungen gesucht und weiterentwickelt worden. Auch öffentliche Einrichtungen und andere Institutionen haben hier traditionelle Standorte

(Bezirksregierung Düsseldorf, Finanzverwaltung des Landes NRW, etc.). Die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung als Standort insbesondere auch für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung 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. Diese Nutzungen finden u.a. weiter östlich jenseits der Roßstraße und jenseits der Ulmenstraße statt. Die vorgesehene Bürobebauung im Plangebiet übernimmt hier auch eine Funktion als klassische Schnittstelle zwischen der lärmemittierenden Verkehrsachse Kennedydamm und den in Richtung Roßstraße und darüber hinaus gelegenen schützenswerten Wohnquartieren. Die Bürogebäude sind gegenüber dem Verkehrslärm weniger empfindlich und leisten durch ihre Abschirmung einen wertvollen Beitrag zum Lärmschutz der bestehenden Wohnbebauung. 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. Auch im Plangebiet liegen zum Teil ältere Bürogebäude vor, die nicht mehr dem Standard anspruchsvoller Büromieter genügen. Daher soll die Revitalisierung der hier vorliegenden Flächen zur Stärkung und Modernisierung des Bürostandorts Düsseldorf genutzt werden.

9.4. Die Bürger regen an, hinsichtlich der Nutzung die Leitsätze des Workshopverfahrens westlich Kennedydamm zu beherzigen, wonach die Erdgeschoßbereiche der Hochhausgebäude zur Belebung des Quartiers auch mit Nutzungen belegt werden sollen, die der Öffentlichkeit und der Nachbarschaft offenstehen.

Antwort:

Die Konzepte der Planungen für die beiden Projekte „Gateway“ im südlichen Teil des Plangebietes und „Twist“ im nördlichen Teil sehen vor, dass in bestimmten Bereichen Gastronomie und ggfs. weitere Angebote, die auch von Anwohnern genutzt werden können, angesiedelt werden sollen. Dies betrifft für das „Gateway“-Gebäudeensemble Teile der Erdgeschoßbereiche der Mantelbebauung, die durch einen öffentlich zugänglichen anliegenden Rad- und Fußweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze erschlossen werden und für den „Twist“ Teile der

Sockelbebauung, die sich nach Norden in den öffentlichen Raum orientiert. Damit werden belebte Anknüpfungen an das Umfeld ermöglicht.

- 9.5. Für die Freiflächengestaltung wird angeregt, eine qualitätvolle gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche anzulegen. Dazu sollten Spiel- und Freizeitanlagen für Kinder und Jugendliche sowie Auslauflächen für Hunde angelegt werden. Auf Einfriedungen sollte verzichtet werden. Darüber hinaus sollen Baumerhalt, Baumpflanzungen und ökologische Vielfalt obligatorisch sein und unnötige Versiegelung vermieden werden.

Antwort:

Die vorgeschlagenen Freiraumplanungen entsprechenden Anforderungen an eine öffentliche Parkanlage oder einen öffentlichen Spielplatz. Sie können nicht ohne weiteres auf ein privates Grundstück verlagert werden. Diese Nutzungen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen.

Im weiteren Verfahren wird ein Grünordnungsplan, der die Freiraumplanung zu den Hochbauten in den Blick nimmt, mit dem städtischen Fachamt abgestimmt. Darin sind Umfang und Art der Begrünung dargestellt. Auch die Versiegelung und deren ggfs. notwendige Kompensation werden darin betrachtet. Im Grünordnungsplan auf der Ebene des Bebauungsplans werden entsprechende Begrünungs- und Versiegelungsaspekte zur Festsetzung vorgeschlagen.

- 9.6. Es wird weiterhin angeregt, die Möglichkeit der Durchwegung durch das Plangebiet rechtlich zu sichern.

Antwort:

Es ist vorgesehen, dass eine für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Durchwegung durch das Plangebiet vom nördlichen Ende des Kennedydamms bis zur östlichen Schwannstraße geführt wird. Diese Trasse wird im Rahmen der Freiraumplanung mit den Fachämtern abgestimmt und im Bebauungsplan voraussichtlich als Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

- 9.7. Zur Rad- und Fußwegführung wird angeregt, neben der geplanten Querung des Kennedydamms per Fuß- und Radfahrerbrücke, auch die bestehenden Flächen im Bereich des Nordverteilers besser und verkehrssicherer zu organisieren.

Antwort:

Im Bebauungsplan wird die Anlage eines ausreichend breiten Radwegs parallel zu einem neu zu führenden Gehweg entlang des Kennedydamms vorgesehen. Soweit Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Plangebietes liegen oder im direkten Zusammenhang damit stehen, werden sichere Lösungen mit dem städtischen Fachamt abgestimmt.

- 9.8. Zum Thema Mobilität wird die Errichtung einer Quartiersgarage auch für die Anwohner angeregt.

Antwort:

Eine eigenständige Quartiersgarage oder ähnliches für die Anwohner ist derzeit nicht geplant. Ob möglicherweise ein Überhang an Stellplätzen in den neu zu errichtenden Tiefgaragen an die Anwohner im Umfeld vermietet werden kann, kann hier nicht beurteilt werden.

- 9.9. Zuletzt wird der Hoffnung Ausdruck gegeben, dass die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Bauleitplanverfahren geprüft werden und in die weiteren Überlegungen einfließen.

Antwort:

Alle im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen werden ausgewertet und gehen in die Abwägung der Planung ein.

10. Eine Bürgerin, Anwohnerin in der Roßstraße, erkundigt sich zunächst nach der Anzahl der Stockwerke des geplanten „Gateway“.

Antwort:

Das Gateway soll nach aktuellem Planungsstand 25 Geschosse erhalten, was ungefähr einer Gebäudehöhe von 90 m entspricht.

- 10.1. Die Bürgerin fürchtet, das geplante Hochhaus nehme ihr als Eigentümerin einer Wohnung an der Roßstraße vermutlich Licht und Sonne, wenn das Gebäude höher werde, als das bestehende Bürogebäude.

Im Plangebiet liegt bereits im Bestand eine massive Bebauung mit einem 13-geschossigen Baukörper vor, der mittig auf dem Grundstück platziert ist. Um die

Auswirkungen auf die Nutzungen im direkten Umfeld zu minimieren, ist der Wettbewerbssieger Gateway bis an die westliche Grenze des vorliegenden Grundstücks, so weit als möglich von der bestehenden östlich gelegenen Wohnbebauung abgerückt. Da der Schattenwurf eines Gebäudes neben der Position auch von der konkreten Gestalt und Form abhängt, kann eine genaue Einschätzung der Verschattung an der benannten Bebauung noch nicht vorgelegt werden. Im weiteren Verfahren wird anhand eines dezidierten Verschattungsgutachtens überprüft, wie die Auswirkungen des Hochhauses an den konkreten Fassaden im Umfeld sein werden und inwieweit die gesetzlichen Vorgaben zur Besonnung dort eingehalten werden.

Sobald alle Gutachten, darunter auch ein detaillierteres Verschattungsgutachten, vorliegen und die Planungen anhand dieser angepasst worden sind, werden alle Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Hier besteht noch einmal die Möglichkeit, zur Planung Stellung zu nehmen.

10.2. Die Bürgerin fragt nach der Anbindung des Gebäudes und gibt der Hoffnung Ausdruck, die Erschließung erfolge nicht über die Schwannstraße.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass beide neue Hochhäuser direkt über den Kennedydamm erschlossen werden. Lediglich mögliche Anlieferungsverkehre und Rettungswege sollen nach derzeitigem Planungsstand über die Schwannstraße geführt werden.

10.3. Die Bürgerin steht einer Verdichtung kritisch gegenüber, da sie mehr Lärm durch die zusätzlichen Kraftfahrzeuge befürchtet. So sei die Roßstraße sehr laut. Sie plädiert dafür, dass die umliegenden Bewohner nicht durch zusätzlichen Lärm belastet werden.

Antwort:

Die verkehrliche Erschließung wird im weiteren Verfahren im Rahmen eines Gutachtens geprüft. Die wesentliche Erschließung für beide Hochhäuser vom Kennedydamm aus, vermeidet Verkehre auf den anderen Straßen im Umfeld. Es wird auch ein Lärmgutachten erarbeitet, in dem die Schalleinträge aus dem zusätzlichen Verkehr ermittelt und beurteilt werden. Ggfs. werden Maßnahmen zur Minderung einer Beeinträchtigung im Bebauungsplan festgesetzt.

10.4. Die Bürgerin befürchtet im Sommer eine stärkere Aufheizung der Stadt durch die Verdichtung.

Antwort:

Im weiteren Verfahren wird ein Grünkonzept für das gesamte Plangebiet erstellt. Eines der Ziele der Begrünung ist es, durch geeignete Maßnahmen die Aufheizung der Flächen im Sommer zu begrenzen.

Die genannten zu erarbeitenden Unterlagen können in der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zu gegebener Zeit eingesehen werden.

11. Eine Eingabe formuliert zum „Gateway“ den Wunsch, mehr Wohnungen gebaut zu sehen und keine Bürotürme.

Antwort:

Die Lage des Plangebiets im Norden der Landeshauptstadt Düsseldorf direkt am Knotenpunkt dreier wichtiger Verkehrsachsen zwischen Innenstadt, dem Düsseldorfer Norden mit der Messe und dem Flughafen und der wichtigen Rheinquerung Theodor-Heuss-Brücke, ist von einer besonderen Lagegunst geprägt. Die geplante Bebauung kann die verkehrliche Eingangssituation zur Innenstadt noch einmal deutlich städtebaulich betonen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Hochhausrahmenplans der Stadt Düsseldorf von 2004, der für diese Standorte eine grundsätzliche Eignung für höhere Gebäude feststellt. Hier hat sich bereits ein innenstadtnaher Bürostandort etabliert, der durch angrenzende Büro-, Wohn- und Mischgebiete ergänzt wird. In diesem Kontext ist eine weitere Hochhausentwicklung städtebaulich geeignet und politisch gewünscht.

Die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung als Standort insbesondere auch für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung nutzt die gute Erreichbarkeit durch die anliegenden Verkehrsachsen und ist andererseits für die dort ausgelösten Belastungen insbesondere durch den Verkehrslärm am Kennedydamm 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.

11.1. Es wird darauf hingewiesen, dass Home-Office zunehme.

Antwort:

Wie sich das Arbeitsverhalten zwischen Home-Office und Präsenz am Arbeitsplatz zukünftig entwickeln wird, lässt sich gerade in der aktuellen Pandemiesituation nur schwer vorhersagen. In der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen weiterhin hoch.

12. Eine Bürgerin, die im weiteren Umfeld des Plangebiets wohnt, meint, es sei vergessen worden, dass die Anwohner in der Umgebung mit der Planung auf viele Bürogebäude schauen würden, die möglicherweise nachts beleuchtet seien. Mit dem Neubau am Hilton-Hotel („Eclipse-Hochhaus“) seien bereits Tatsachen geschaffen worden. Sie empfindet die Höhe des L'Oréal-Gebäudes als maximal tolerierbare Höhe.

Antwort:

Die Lage des Plangebiets im Norden der Landeshauptstadt Düsseldorf direkt am Knotenpunkt von drei Bundesstraßen, zeichnet sich durch die Anbindung ins Stadtzentrum vom Düsseldorfer Norden bzw. aus Richtung Flughafen und Messegelände sowie von Westen (über die Theodor-Heuss-Brücke) aus. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Hochhausrahmenplans der Stadt Düsseldorf von 2004, der für diese Standorte eine grundsätzliche Eignung für höhere Gebäude feststellt. Das Umfeld des Plangebietes 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, SkyOffice). In diesem Kontext ist eine weitere Hochhausentwicklung städtebaulich geeignet und politisch gewünscht. Die Planung der beiden Hochhäuser ist durch qualitätssichernde Wettbewerbsverfahren ermittelt, im Anschluss weiter qualifiziert und als städtebauliche Grundlage für diesen Bebauungsplan von den politischen Gremien der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen worden. Im Prozess dieser städtebaulichen Abwägung waren auch verschiedene Gebäudehöhen in der Diskussion. Die nun geplante maximale Gebäudehöhe von 110 m über Grund ist ebenfalls Bestandteil des politischen Beschlusses zur Fortentwicklung dieses Hochhausstandortes und zur Aufstellung des Bebauungsplans. Die geplanten Hochhausgebäude im Plangebiet des Bebauungsplans sind in Bereichen positioniert, die für empfindlichere Nutzungen wie z.B. Wohnen wenig

geeignet sind, da hier die Schalleinträge aus dem Verkehr der großen Verkehrsachsen, insbesondere des Kennedydamms, deutlich wirksam sind. Daher ist hier eine unempfindlichere Büronutzung, die baulich auch effizienter vor Lärm zu schützen ist, geeignet.

Im Plangebiet liegen zum Teil ältere Bürogebäude vor, die nicht mehr dem Standard anspruchsvoller Büromieter genügen. Daher sollen die hier vorliegenden Flächen zur Stärkung und Modernisierung des Bürostandorts Düsseldorf genutzt werden.

In der Regel sind Bürohochhäuser zum Nachtzeitraum nicht großflächig beleuchtet. Übermäßige Lichtemissionen sind daher nicht zu befürchten.

Das derzeit im Bau befindliche Gebäude „Eclipse“ am Hilton-Hotel wird auf der Grundlage des Bebauungsplans von 2002 errichtet und steht nicht im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

12.1. Die Bürgerin teilt ihre Beobachtung mit, dass es auf ihrem Balkon deutliche Windeinflüsse gibt, die sie im Zusammenhang mit dem L'Oréal-Gebäude sieht.

Antwort:

In welchem Zusammenhang die Windverhältnisse auf dem Balkon der Anwohnerin mit dem genannten Bestandsgebäude stehen, kann hier nicht beurteilt werden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden jedoch Untersuchungen zur Beurteilung von Windkomfort und ggfs. Windgefahren im Umfeld der geplanten Hochhäuser erstellt.

12.2. Die Bürgerin empfindet die vorgestellte Architektur der beiden geplanten Hochhäuser für diesen Standort als nicht besonders innovativ und hätte mehr vertikale Begrünung erwartet.

Antwort:

Für das Plangebiet wird noch ein dezidiertes Freiraumkonzept und ein entsprechender Grünordnungsplan erarbeitet. Darin werden Art und Umfang der Begrünung auf oder am Gebäude und auf den Freiflächen abgestimmt.

12.3. Die Bürgerin fragt sich aufgrund der Erkenntnisse aus diesem Jahr, ob Bürogebäude in dieser Größenordnung notwendig sind. Sie befürchtet Leerstand.

Antwort:

Wie sich das Arbeitsverhalten zwischen Home-Office und Präsenz am Arbeitsplatz zukünftig entwickeln wird, lässt sich gerade in der aktuellen Pandemiesituation nur schwer vorhersagen. In der Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen weiterhin hoch.

12.4. Die Bürgerin hält Wohnbebauung, Studentenwohnungen oder Schulgebäude an diesem Standort für sinnvoller.

Antwort:

Für Wohnbebauung und auch studentisches Wohnen sind diese Flächen angesichts der hohen Verkehrslärmeinträge aus dem Kennedydamm nicht geeignet. Auch für eine Schullnutzung ist das Grundstück nur bedingt geeignet. Die Planungen und die vorgeschalteten Qualitätssichernden Verfahren erfolgen auf der Basis politischer Beschlussfassungen.

12.5. Die Bürgerin würde sich freuen, wenn Ihre Anregungen Eingang in das Verfahren fänden.

Antwort:

Alle im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen werden ausgewertet und gehen in die Abwägung der Planung ein.