

ÖFFENTLICHER TEIL

Anfrage der Ratsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 23.09.2020

Planungen am Mörsenbroicher Ei - Wann tut sich was? Und Gesamtplanung tut Not.

Frage 1:

Welche Projekte laufen derzeit in den unterschiedlichen Planungsphasen im Gebiet „Mörsenbroicher Ei“ und wie ist der jeweilige aktuelle Verfahrensstand und welche zeitliche Perspektive wurde ggf. schon vertraglich festgesetzt?

Antwort:

Im Bereich des „Mörsenbroicher Ei“ werden derzeit die unten aufgeführten Projekte realisiert bzw. geplant.

Upper Nord Tower

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Upper Nord Tower (Sitzung des Rates vom 15.12.2016) wurde am 31.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Durchführungsvertrag vom 29.11.2016 beinhaltet eine Bauverpflichtung. Demnach ist das Bauvorhaben innerhalb von sechs Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung bezugsfertig herzustellen. Der Baubeginn hat innerhalb von 12 Monaten ab Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen. Eine Baugenehmigung liegt dem Bauherrn seit Mai 2017 vor. Mit der Herstellung der Tiefgarage wurde fristgemäß begonnen.

Die Vertragspartnerin strebte 2019 eine Änderung des Vorhabens und entsprechend eine Ergänzung (Änderung) des Durchführungsvertrages an. Der Rat der Stadt Düsseldorf hat in seiner Sitzung vom 28.11.2019 den Befreiungen „Positionsveränderung und Ausdehnung Dachterrasse“ und dem „Entfall der Gaststätte im 35.OG (Skybar) und Nutzungsänderung zu Wohnungen“ nicht zugestimmt. Der 1. Ergänzungsvertrag wurde bisher nicht abgeschlossen.

Upper Nord Quarter mit Stadtplatz Ost

Der Bebauungsplan Nr. 5579/54 aus dem Jahr 2002 sieht für den Bereich zwischen der Grashofstraße und der Mercedesstraße eine überwiegende Büro- und Dienstleistungsnutzung vor. Die Realisierung des Projektes ist über längere Zeit nicht verfolgt worden, so dass Einzelentwicklungen auf dem Grundstück wie beispielsweise ein Smart-Tower oder eine Niederlassung eines Schnellrestaurants im Rahmen des Baurechts entstanden und große Teile des Gebiets unterschiedlichen

Zwischennutzungen zugeführt wurden. Um diesen an sich unbefriedigenden städtebaulichen Zustand zu verbessern, ist sowohl seitens der Verwaltung als auch der Politik eine Teilentwicklung des Grundstücks im Bereich des Stadtplatzes Ost hin zu einer gemischten Nutzung unterstützt worden:

Im Rahmen der Vorbereitung des Bauvorhabens „D3“ der Bayerischen Hausbau, Mercedesstraße 1a-3 (Neubau eines Bürohauses, Hotel und Wohnbebauung auf Grundlage des B-Planes Nr. 5579/54) wurde Anfang 2014 ein freiraumplanerischer Workshop für den Stadtplatz Ost durchgeführt. Die Sitzung des Auswahlgremiums unter Beteiligung der Vertreter der Ratsfraktionen fand am 19.03.2014 statt. Der BV 2 wurde in seiner Sitzung am 02.09.2014 der Siegerentwurf vorgestellt.

Weder das Vorhaben D3 (mit Vorbescheid vom 14.08.2013) noch eine Nutzung entsprechend der Zielsetzung des B-Planes Nr. 5579/54 konnten bislang realisiert werden.

Auf Grund der wachsenden Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnraum wurde für einen Bereich des vorgenannten Bebauungsplanes das Planverfahren Nr. 02/007 Grashofstraße/ Mercedesstraße eingeleitet. Primäre Ziele der Planung sind die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche, die Bildung eines neuen, repräsentativen Stadteinganges mit der Vollendung der Stadtkante entlang der Grashofstraße sowie die Entwicklung eines attraktiven urbanen Stadtquartiers für Wohnen und Arbeiten mit urbanen Stadtplätzen.

Der APS hat entsprechend in seiner Sitzung am 12.11.2014 (BV 2 am 25.11.2014) den Beschluss zur Durchführung eines Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB sowie einen Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Nachgang zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Geltungsbereich des B-Planes um das Grundstück Mercedesstraße 1a-3 (ehemals D3) erweitert.

Aufgrund eines Eigentümerwechsels in 2016 (Upper Nord Quarter GmbH /CG-Gruppe) und der damit verbundenen Prüfung wurde das ursprüngliche städtebauliche Konzept „Fingerlinge“ modifiziert und dem APS in seiner Sitzung am 29.09.2017 zur Kenntnis gegeben. Die Weiterentwicklung des Konzeptes wurde von dieser Seite grundsätzlich mitgetragen sowie für das weitere Verfahren ein qualifizierendes Verfahren hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Baumassenverteilung gefordert.

Am 27.09.2018 wurde dieser Workshop unter Einbeziehung der Fraktionen und der Bezirksvertretung 2 erfolgreich durchgeführt.

Nachdem keine Einigung zwischen dem westlich angrenzenden Grundstückseigentümer („Sky View“) und der CG Gruppe (jetzt Consus RE AG/Adler/Ado-Group) hergestellt werden konnte, ist 2019 der städtebauliche Entwurf für die Wohnbebauung dahingehend angepasst und optimiert worden, dass eine Realisierung unter Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen möglich ist.

Auf Grundlage dieses modifizierten Entwurfes könnte nun die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorbereitet werden.

Die Planung sieht auf dem Grundstück der Upper Nord Quarter GmbH (Consus/Adler/Ado-Group) die Errichtung von ca. 250 Wohneinheiten sowie einer 4-zügigen Kindertagesstätte vor.

Auf dem Grundstück der Düsseldorf Mercedes GmbH & Co.KG (Art Invest) ist u.a. die Errichtung eines 17-geschossigen Hochpunktes am Stadtplatz Ost geplant.

Zurzeit besteht keine Planungsaktivität, da handelnde Personen auf der Projektseite im Rahmen der Weiterveräußerung gewechselt haben.

Sky View mit Stadtplatz West

Für die westlich des Upper Nord Quarter gelegenen Grundstücke der Sky View Düsseldorf mbH besteht Baurecht entsprechend des B-Planes Nr. 5579/54 für eine 6-geschossige Bebauung sowie für einen Hochpunkt mit einer Gebäudehöhe von 145m ü. NN (ca.105m über Grund). Die Herstellung des Stadtplatzes West ist Bestandteil der Planfestsetzungen. Aktuell werden Gespräche hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke mit Vertretern des Grundstückseigentümers geführt.

Frage 2:

Inwieweit weichen die derzeitigen Vorstellungen der Investor*innen vom gültigen Baurecht ab und welche zusätzliche Dichte hält die Verwaltung für verträglich hinsichtlich einer Gesamtgebietsbetrachtung unter Wahrung städtebaulich relevanter Aspekte (z.B. Quartiersplätze, kleinteiliger Stadtentwicklung, Aufenthaltsbereiche, Durchmischung, Verkehrsentwicklung etc.) und gibt es Möglichkeiten, an dieser Stelle mit Wohnungsbau auch noch eine Durchmischung sicherzustellen?

Antwort:

Das gültige Baurecht kann nach heutiger Einschätzung nur für den Teilbereich „Sky View mit Stadtplatz West“ und den selbständigen Bebauungsplan „Upper Nord Tower“ herangezogen werden, da zwischenzeitlich unter Einbindung der Politik andere politische Zielsetzungen für den übrigen Bereich formuliert wurden und hier eine Überplanung des gewerblichen Bereichs hin zu einer gemischten Nutzung im Verfahren ist. Alle Projekte sind im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung des gesamten Areals zu entwickeln. Die Gesamtentwicklung beinhaltet eine urbane Nutzungsdurchmischung mit Büros, Gewerbe, Wohnungsbau und erforderlicher sozialer Infrastruktur. Die Stadtplätze Ost und West sowie die Promenade entlang der Mercedesstraße, die die Plätze miteinander verbindet, sind wesentliche Bestandteile der geplanten städtebaulicher Struktur.

Upper Nord Tower

Die in 2019 beantragte, geänderte Ausführung des Bauantrags umfasst drei Befreiungstatbestände (Boardinghouse 2. und 3. OG in Wohnen; Entfall Co-Working zugunsten Büronutzung; Überschreitung Wandhöhe für technische Anlagen um 1,29 m), die aber keine Auswirkungen auf die Dichte des Gebietes haben.

Upper Nord Quarter mit Stadtplatz Ost

Für das vorliegende Konzept mit einer geschlossenen Bebauung entlang der Grashofstraße, einem repräsentativen Hochpunkt am Stadtplatz Ost sowie von 2 Stadtvillen im Bereich der Mercedesstraße befindet sich der B-Plan Nr. 02/007 in Aufstellung. Städtebauliche Kubatur und Dichte sind abgestimmt und als städtebaulich verträglich für diesen innerstädtischen Standort erachtet worden. Eine Planung, die von dieser Konzeption abweicht, liegt nicht vor.

Sky View mit Stadtplatz West

Für die Grundstücke MK 1 und MK 2 werden seitens des Eigentümerversprechers aktuell Gespräche mit der Verwaltung geführt, um eine Entwicklung nach dem heutigen

Baurecht im Rahmen einer Bauvoranfrage prüfen zu lassen. In diesem Rahmen können dann auch etwaige Befreiungstatbestände vom vorhandenen Planungsrecht in den zuständigen politischen Gremien vorgestellt und entschieden werden.

Frage 3:

Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, um die Planungsprozesse mit den einzelnen Eigentümer*innen in diesem Gebiet und auch die Bewertung durch die Politik für eine verträgliche Gesamtentwicklung des Gebietes zu steuern und zu welchem Zeitpunkt wird die Politik hier eingebunden?

Antwort:

Die Beantwortung der Fragen 1 und 2 zeigt auf, dass insbesondere die Planungsprozesse, die in der Hoheit der Gemeinde liegen (Artikel 28 GG), eine Einflussnahme ermöglichen und hier in der Vergangenheit die Abstimmung zur Weiterentwicklung der Planungen jeweils mit der Verwaltung als auch mit den politischen Vertretern erfolgt ist. Seitens der Verwaltung sind dabei auch die jeweiligen Zusammenhänge zwischen den Teilentwicklungen weiterverfolgt und geprüft worden (z.B. verkehrliche Machbarkeit, gesunde Wohnverhältnisse usw.). Die Gesamtkonzeption des Areals kann auch selbständig seitens der Stadt einer Überprüfung unterzogen und angepasst werden. Diese Überprüfung darf dann aber eigentumsrechtliche Belange (Artikel 14 GG) nicht unberücksichtigt lassen.

Einer Steuerung der im Regelfall projektseitig zu leistenden Realisierung sind allerdings Grenzen gesetzt, die nur in berechtigten Einzelfällen einer Steuerung durch die Gemeinde zugeführt werden können (Gefahrenabwehr, Instrument der Umlegung, Verpflichtungserklärungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrags). Zugleich gehen der Gemeinde dabei auch die Potentiale, die durch eine finanzielle Beteiligung der Investoren (und z.B. die Quotierungsregelung) entstehen, über einen städtebaulichen Vertrag verloren.

Cornelia Zuschke