

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 03/018 - Kölner Straße/Moskauer Straße - Grundsatzbeschluss

Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

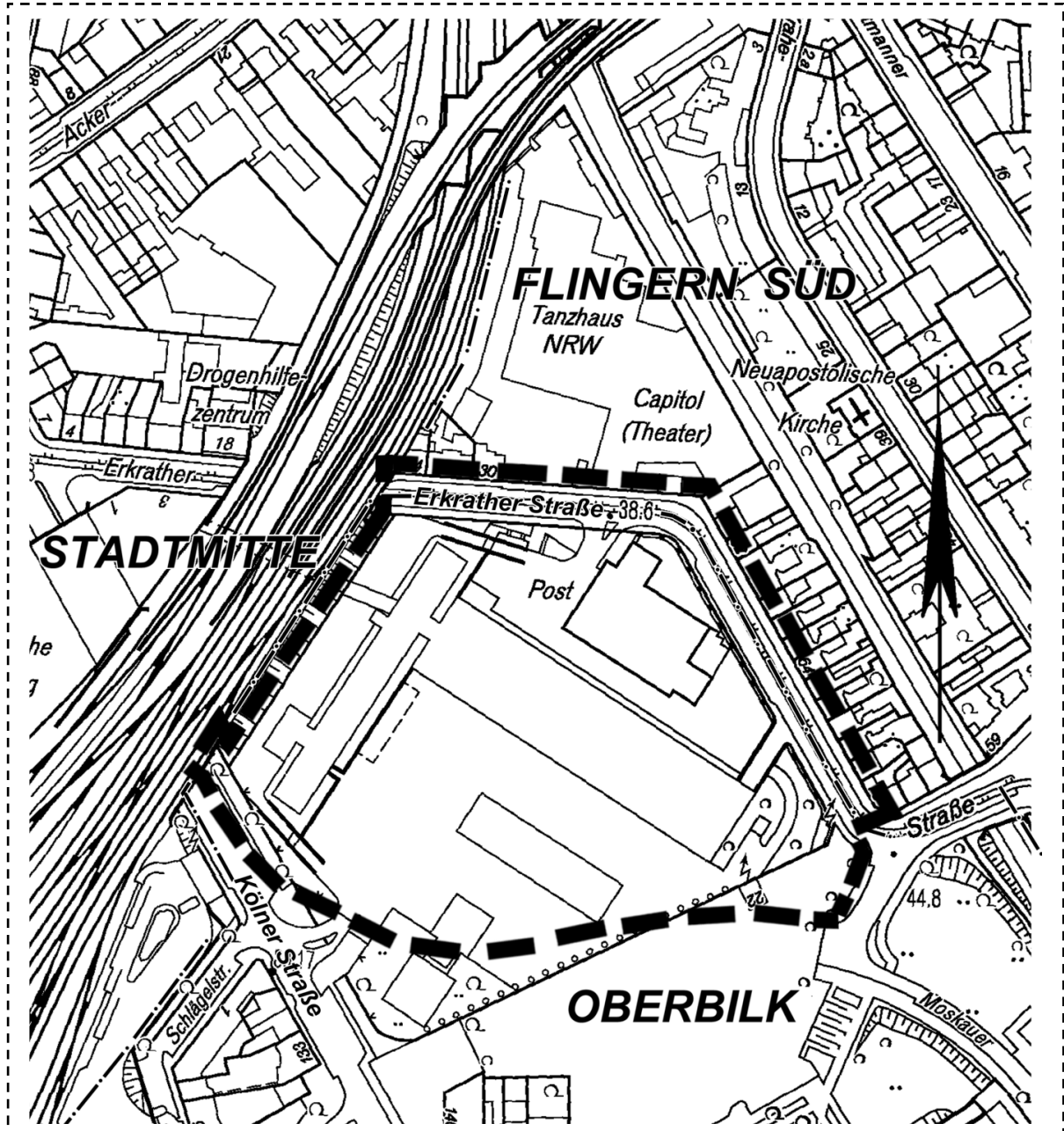
Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	22.09.2025	Vorberatung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	24.09.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	29.09.2025	Vorberatung
Bezirksvertretung 3	30.09.2025	Anhörung
Rat	09.10.2025	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 03/018
- Kölner Straße/Moskauer Straße -

Grundsatzbeschluss



Grundsatzbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 03/018 Kölner Straße/Moskauer Straße

Beschlussentwurf:

- BV** Die Bezirksvertretung 3 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zum Grundsatzbeschluss zum B-Plan Nr. 03/018 „Kölner Straße/Moskauer Straße“ zur Unterstützung des Projektes Central Living Düsseldorf angehört und empfiehlt dem Rat der Stadt eine vorlagengemäße Beschlussfassung.
- AWM** Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung empfiehlt dem Rat der Stadt gem. § 20 Abs. 3 Nr. 1 der Zuständigkeitsordnung eine vorlagegemäße Beschlussfassung
- APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung gem. § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsordnung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- HFA** Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- Rat** Der Rat nimmt die geplanten städtebaulichen Anpassungen zum Projekt Central Living Düsseldorf zur Kenntnis. Er beschließt die Realisierung des Projektes Central Living Düsseldorf auf der Grundlage des B-Plans Nr. 03/018 „Kölner Straße/Moskauer Straße“ unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anpassungen grundsätzlich zu unterstützen.

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan 03/018 „Kölner Straße/Moskauer Straße“ ist seit dem 03.03.2018 rechtskräftig. Es sind vier Baublöcke mit drei Hochpunkten vorgesehen, die im westlichen und nördlichen Teilbereich als Mischgebiet und im östlichen Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet zu realisieren sind. Der Bebauungsplan bietet insgesamt das Potential für über 1.000 Wohneinheiten und zwei Kindertagesstätten. Weiter waren bisher im Mischgebiet ein Hotel und Büro- und Einzelhandelsnutzungen geplant.

Ein erster Bauabschnitt des Projektes ist entlang der Readinger Straße mit der Errichtung von 147 geförderten Wohneinheiten in 2023 realisiert worden. Die übrigen Bauabschnitte sind bis auf vorbereitende Maßnahmen - Errichtung der Baugrube - bisher nicht weiterentwickelt worden.

Die nur teilweise Realisierung ist für die Stadt ein unbefriedigender Zustand, da der mit der Planung intendierte Wohnungsbau aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes dringend benötigt wird und die nur teilweise Fertigstellung nicht nur einen Bruch in der Stadtstruktur, sondern auch in ihrer jetzigen Form zu erhöhten Kontroll- und Verkehrssicherungsaufwendungen an dieser zentralen Stelle im Stadtgefüge führt.

Bisherige Unterstützungen der Stadt und der mit der Planung befassten Politik auch im teilweise bereits angebahnten Eigentumsübergang an bauwillige Partner sind noch nicht erfolgreich abgeschlossen worden. Die Hintergründe der derzeit angespannten Marktlage im Bau- und Immobiliensektor sowie zu der bisherigen Eigentümerschaft sind bekannt.

Der Rat der Stadt fasst diesen Grundsatzbeschluss, um bei Beibehaltung des Planungsrahmens die Unterstützung sinnvoller und notwendiger Anpassungen des Konzeptes in Aussicht zu stellen und so für einen Eigentumsübergang für bauwillige Erwerber einen einheitlichen Rahmen u.a. auch für eine wirtschaftliche Kalkulierbarkeit zu schaffen.

Hintergrund ist sowohl, dass die bisherige Planung in ihrer ursprünglich gedachten Konzeption auch aus Kosten und Marktgründen bisher nicht realisiert werden konnte als auch eine konkrete Anfrage zur zeitgemäßen Anpassung besteht und die hiermit verbundenen Bitte um Vorabstimmung möglicher Befreiungssachverhalte.

Die Bezirksvertretung 03, der Ausschuss für Wohnungswesen, der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung, der Haupt- und Finanzausschuss und der Rat

befürworten mit diesem Beschluss für eine weitere Entwicklung des Projektes insbesondere folgende Modifizierungen:

Anstelle der bisher geplanten großflächigen Tiefgarage unter der gesamten Baufläche soll nunmehr im Mischgebiet die entlang der Bahngleise bereits geplante Parkgarage in vergrößerter Dimension realisiert werden.

Ein Verzicht auf die Errichtung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen wird zu Gunsten der Konzentration der Stellplatzunterbringung entlang der Bahntrasse unterstützt werden. Dies ist von der Nutzungszuordnung im Projekt bereits (im Baufeld MI) angelegt. Zusätzliche Tiefgaragen erhöhen den Aufwand in Errichtung und Unterhaltung, während die Änderung ressourcen- und energieschonender ist und die verbreiterte Hochgarage gleichzeitig Schallschutzfunktion für dahinterliegende Nutzungen übernimmt. Zudem bietet dieser Ansatz das Potential, weniger Flächen zu versiegeln z.B. in den Hofinnenbereichen einen Anschluss an die natürlichen Bodengegebenheiten offen zu halten.

Teile der bisher möglichen Nutzungsarten (Hotel und Gewerbe) werden zugunsten der Erhöhung des Wohnungsanteils nicht mehr in Anspruch genommen.

Insgesamt soll das Wohnungsgefüge durch die Errichtung von mehr Wohneinheiten mit dann jeweils weniger großen Grundrissflächen zu bezahlbaren Wohnungen in zentraler Lage führen. Ein evtl. zusätzlicher auch von Projektseite gewünschter Anteil von geförderten Wohnungseinheiten anstelle der ursprünglich vorgesehenen preisgebundenen Wohnungen soll mit dem Fördergeber besprochen werden. Die zuständigen politischen Gremien der Landeshauptstadt Düsseldorf begrüßen mit diesem Beschluss die hiermit beabsichtigte Erhöhung des geförderten Wohnungsanteils, vorbehaltlich einer förderkonformen Planung und der zur Verfügung stehenden Fördermittel des Landes. Im Baugenehmigungsverfahren werden Art und Umfang der geförderten Wohneinheiten weiter konkretisiert.

Insgesamt bleibt das Nutzungsgefüge bestehen, ein Nachweis bisheriger Nutzungen an anderer Stelle, wie beispielsweise die Verlagerung der beiden Kitanutzungen in die zentrale innere Fläche, werden als sinnfällige Modifikation unterstützt. Hierdurch kann das Mischgebiet sinnvoll belebt und die Innenbereiche der Wohnblöcke können als Spiel- und Grünfläche genutzt werden. Auch eine geringfügige Anpassung/Erhöhung der Geschossigkeit ist angesichts des Gesamtrahmens möglich (von bisher VI bis VII auf VIII). Die absoluten bisherigen Gebäudehöhen über N.N. sollen dabei nicht überschritten werden, teilweise ergeben sich Unterschreitungen.

Dem bestehenden Bebauungsplan lag ein spezifisches architektonisches Konzept zu Grunde und führte in seinen Festsetzungen zu sehr dezidierten Festlegungen der überbaubaren Flächen. Diese Festsetzungen stehen effektiven Wohnungsgestaltungen und Möglichkeiten erhöhter Vorfertigungsanteile der Baukörper in Teilen entgegen. Die zuständigen Gremien unterstützen mit diesem Beschluss die hierfür sinnvollen und notwendigen Abweichungen von den festgesetzten überbaubaren Flächen. Dies gilt beispielsweise auch für den nördlichen und östlichen Hochpunkt. Die notwendige gestalterische Qualität und Differenzierung ist in den hierfür erforderlichen Bauanträgen nachzuweisen.

Die oben beschriebenen Modifizierungen werden durch die beschlussfassenden Gremien unter der Maßgabe unterstützt, dass alle hierfür notwendigen bautechnischen Rahmenbedingungen und Nachweise vor Einreichung des Bauantrages erarbeitet und abgestimmt sind. Dies betrifft z.B. Schallschutzerfordernisse, Erschließungsüberlegung und Anknüpfung an den übergeordneten Verkehr, Entwässerung, Begrünung und Spielflächenausstattung. Auch die architektonische und freiräumliche Qualität wird in Rahmen der notwendigen Bauanträge nachgewiesen. Es wird angeregt, diese Abstimmung im Vorfeld, zum Beispiel auch durch die Unterstützung und Einbeziehung des Baukulturbeirates, mit der Stadt geeignet abzustimmen. Die Ergebnisse der Anpassungen werden den zuständigen Gremien im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erneut vorgestellt.