

Rahmenplan Gesamtkonzept

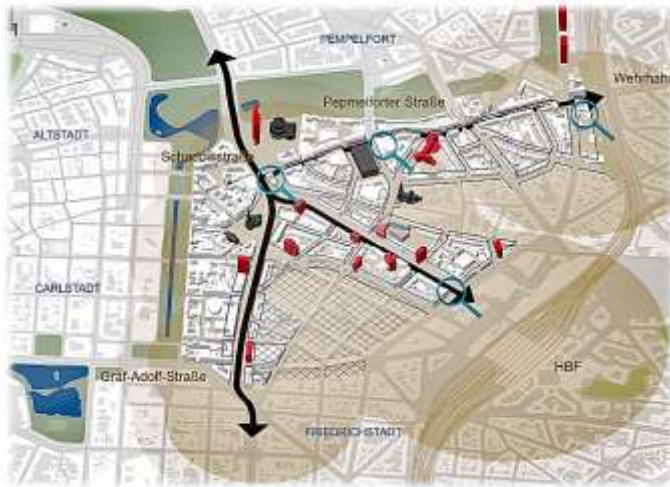
DER NEUE NACHHALTIGE HOCHHAUSRAHMENPLAN

Der neue Hochhausrahmenplan wurde unter enger fachlicher Beratung des Hochhausbeirats der Landeshauptstadt Düsseldorf unter der Federführung des Stadtplanungsamts von dem Kölner Planungsbüro DeZwarteHond erarbeitet. Das Planwerk wurde in mehreren öffentlichen Veranstaltungen und Fachsymposien vorbereitet. Der Hochhausrahmenplan ist bei Hochhausprojekten eine Entscheidungsgrundlage des Hochhausbeirats für dessen Empfehlung an die Stadt. Der neue Plan löst den 2004 erarbeiteten und von der Politik beschlossenen Rahmenplan "Hochhausentwicklung in Düsseldorf" ab, der bis heute weitgehend eingehalten wurde.

Der Hochhausrahmenplan ist in erster Linie ein städtebauliches und stadtgestalterisches Steuerungsinstrument für die Standortwahl von Hochhäusern im Stadtgebiet.

Das **nachhaltige Ziel** ist das für kommende Generationen gesicherte Bewahren des unverwechselbaren städtebaulichen und architektonischen Charakters der Europäischen Stadt Düsseldorf, die im Gegensatz zu u.a. amerikanischen Städten keine massive Hochhausentwicklung in dem zentralen historisch gewachsenen Stadtkern aufweist. Es besteht das Ziel, die bisherige Düsseldorf spezifischen Stadtsilhouette fortzuführen, die über das Stadtgebiet verteilt von qualitativ vollen Einzelhochhäusern mit einheitlichen Bauhöhen bis um die

100 m bestimmt wird. Es sollen keine Hochhauscluster entstehen, die Hochhausentwicklung in dem Bauhöhenrahmen bis um die 100 m gesteuert werden, es soll kein „Rheinhattan“ entstehen.



Vorgeprägter Raum: Zentraler Bereich

Bei einem neuen Hochhausprojekt wird nach dem Hochhausrahmenplan zunächst entschieden, ob ein Hochhaus an dem gewählten Standort in welchem Umfang gebaut werden kann oder nicht. In dem Plan werden Bereiche definiert, wo keine Hochhausentwicklung möglich sein soll z.B. Schutzzonen Altstadt, Kö, Oberkassel und hochhausfreie Achtungsräume entlang des Rheins. In durch Einzel-

hochhäuser vorgeprägten Bereichen können Hochhäuser auch mit Bauhöhen bis zu 100 m gebaut werden (z.B. Kennedydamm, Seestern, Hafen. Hauptbahnhof u.a.). Alle übrigen Bereiche sind „Passivräume“, wo Hochhäuser nur ausnahmsweise zugelassen werden können

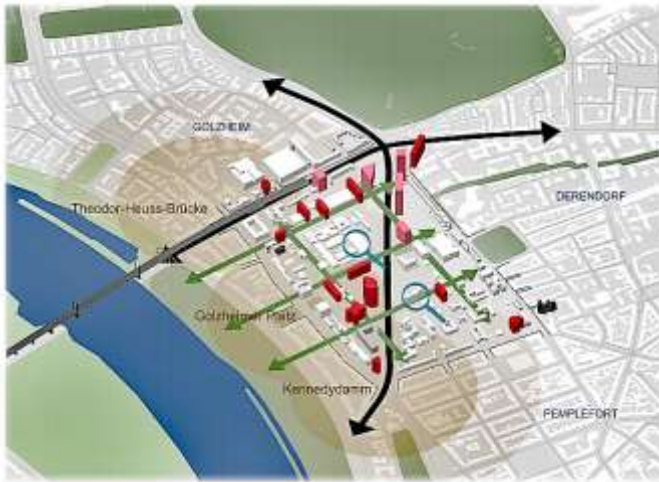
Wenn ein Hochhaus an dem gewählten Standort gebaut werden kann, gelten die für jedes Hochhausprojekt zu erfüllenden Leitsätze, die in drei Maßstabsebenen gegliedert sind:

1. Rolle des Hochhauses in der Stadt
2. Rolle des Hochhauses in der Nachbarschaft
3. Anforderungen an das Gebäude



Vorgeprägter Raum: Hauptbahnhof

Zu 1 : Neue Hochhäuser in der Stadt wirken sich auf den Charakter der Stadt und die Stadtsilhouette aus. Sie sollten daher u.a. nicht in Konflikt geraten mit anderen denkmalgeschützten Hochhäusern, Kirchen und Brücken. Sie sollten u.a. an hochwertigen SPNV- oder Stadtbahnhaltepunkt angebunden sein. Neue Hochhausstandorte sind für Fußgänger attraktiv zu erreichen und in ein Netz lebendiger Straßenräume und in das



Vorgeprägter Raum: Kennedydam

Radwegenetz eingebunden. Zur Sicherung des Stadtklimas sollten u.a. keine Hochhäuser in Frischluftschneisen gebaut werden und keine Verschattungen in Parks und Plätze verursacht werden.

Zu 2.: Neue Hochhäuser korrespondieren mit der unmittelbaren Umgebung und dem Quartier. Hochhäuser sind kontextuale Gebäude. Sie

entwickeln durch das Verhältnis von Grundriss zur Höhe eine Beziehung zum öffentlichen Raum. Die aus dem Kontext entwickelte Bauhöhe soll „Düsseldorf spezifisch“ den Traditionshorizont um die 100 nicht wesentlich überschreiten. Hochhäuser sind mit besonderer architektonischer Qualität zu entwickeln. Sie sollen gemischt genutzt werden und öffentlich zugängliche Bereiche haben. Wohnhochhäuser sollen sozial gemischt sein und lebendige Nachbarschaft bieten, Hochhäuser ergänzen den Stadtraum durch angemessene Freiflächen.



Vorgeprägter Raum: Hafen Regierungsviertel

Zu 3: Die Anforderungen an das Gebäude beziehen sich ökologisch auf die Konstruktion, Hülle und Gebäudetechnik. Hochhäuser sollen grüne Fassaden haben oder durchgrünt sein, um zur Biodiversität und zur Verbesserung des Stadtklimas beizutragen. Hochhäuser werden nachhaltig Ressourcen schonend entwickelt und mit nachwachsenden/ CO₂ speichernden und wieder verwendbaren Baustoffen gebaut. Hochhäuser sollen nicht einer kurzfristige immobilienwirtschaftliche Verwertung dienen, sondern langfristig stadtökonomisch und nachhaltig wirken.

Fazit

Der neue Hochhausrahmenplan ist für den Hochhausbeirat eine gute Grundlage für dessen Arbeit zur Beurteilung von Hochhausprojekten, um der Stadt eine qualifizierte

Entscheidungsgrundlage zu bieten. Das Planwerk ist ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Wirkung des Hochhausrahmenplans ist auch langfristig zu sehen.

(Aktuell steigen die Baukosten astronomisch, Corona verstärkt neue Arbeitsstrukturen wie Home-Office und hat damit Auswirkungen auf die Büroflächennachfrage. Es werden kurz- und mittelfristig nicht mehr alle geplanten Hochhäuser mit Büronutzung realisiert werden. Darüber hinaus ist das Wohnen in Hochhäusern wegen der hohen Baukosten und insbesondere der hohen Sicherheits- und Brandschutzanforderungen sowie des ungünstigen Verhältnisses der Verkehrsflächen zu den Nutzflächen so teuer geworden, dass auch hier eher eine Zurückhaltung von dem Wohnen in neuen Hochhäusern zu erwarten ist. Teures Wohnen in Hochhäusern ist kein Beitrag zur aktuellen Wohnungssituation)

<Dr. Hagen Fischer 02/22 Text und Plandarstellungen Stadtplanungsamt, APS-Vorlage 12/2021, Bilder HF>>



Abwechslungsreiche Silhouette Rheinfront, Schutzzone Altstadt