

Kurzfassung

Hochhaus rahmenplan

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit



Warum ein Hochhausrahmenplan?

Weltweit steigt die Anzahl von Hochhausprojekten. Auch Düsseldorf erlebt eine steigende Nachfrage einerseits für Modernisierungen des Bestands andererseits für neue Projekte. Um dieser Dynamik im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung strategisch zu begegnen, wurde im Jahr 2019 der Düsseldorfer Hochhausbeirat eingesetzt und in 2022 der Hochhausrahmenplan beschlossen.

Er findet Anwendung auf die gesamte Stadt und alle Hochhausvorhaben gemäß Landesbauordnung. Als Steuerungsinstrument gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch gibt er die Kriterien für die Hochhausentwicklung in Düsseldorf vor.

Der Hochhausrahmenplan ist Grundlage der strukturierten und transparenten Beratung von Hochhausvorhaben im Beirat und im Diskurs mit Stadtöffentlichkeit und Vorhabenträgern. Der Hochhausrahmenplan ersetzt jedoch nicht den Entscheidungsprozess einer umfassenden fachlichen Beratung im Rahmen der Schaffung von Planungsrecht.

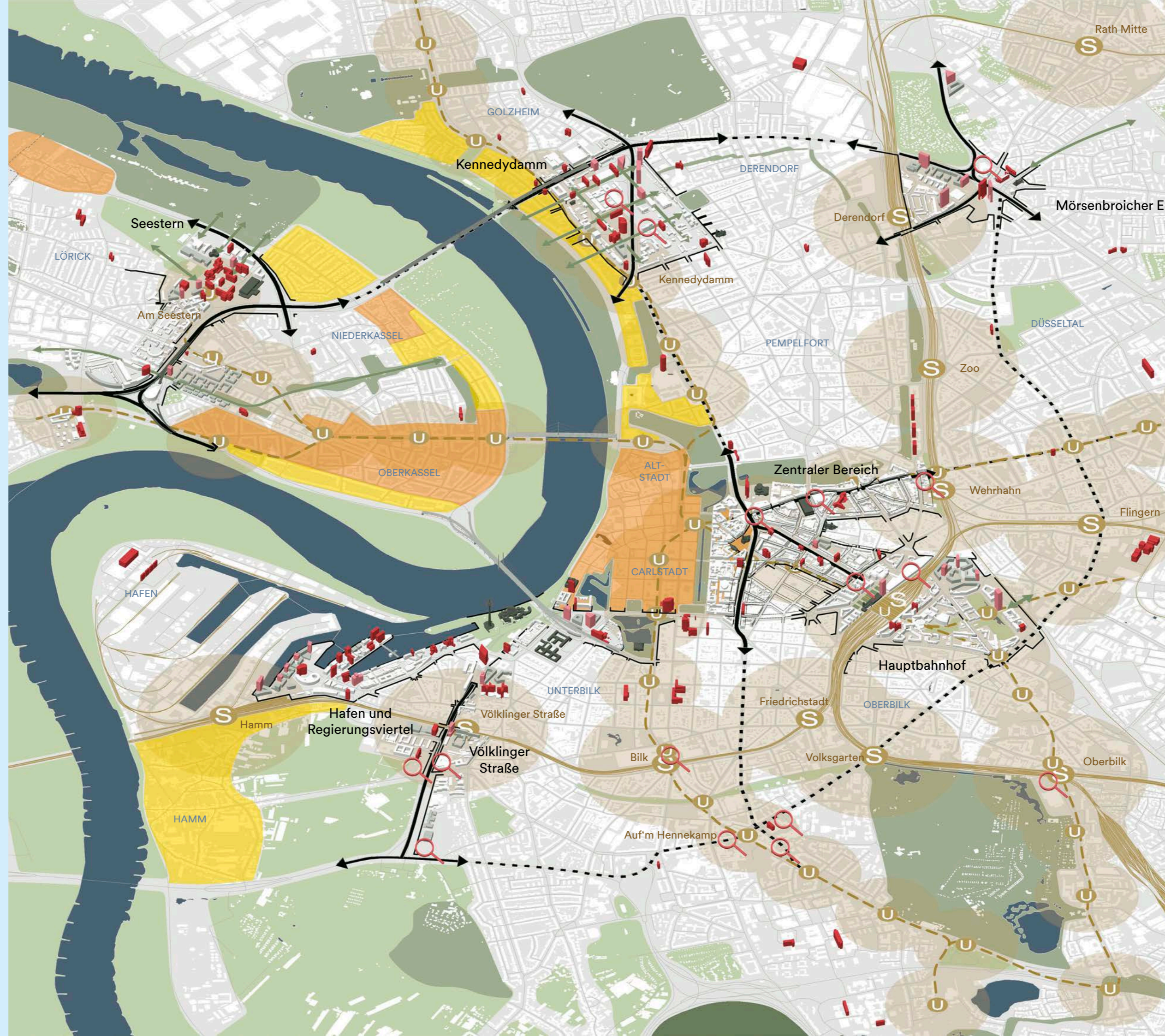
Welche Anforderungen an Hochhäuser gibt es?

Neue Hochhäuser sollen die Charakteristik und Stärken Düsseldorfs würdigen und einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten. In den Schutzzonen und Naturräumen bleiben Hochhäuser weiterhin ausgeschlossen.

Der Rahmenplan formuliert einen Zweiklang aus Strukturbild und Leitlinien: Wie sind die Anforderungen an Nutzung, Verkehrsanbindung, Grünräume, Stadtklima und Nachhaltigkeit? Was soll ein Hochhaus als neuer Stadtbaustein mit Blick auf den jeweiligen städtebaulichen Kontext leisten? Welches Angebot an die Öffentlichkeit und das Quartier kann jedes Projekt entwickeln als Social/Sustainable Return?

Wo kann ich mich noch informieren?

www.duesseldorf.de/hochhausrahmenplan



Strukturbild

- Bestandshochhaus**
Hochhaus im Sinne der Landesbauordnung, das auch räumlich als Hochhaus in der Stadt erkennbar ist.
- Gesicherter Standort**
Für die Planung oder den Bau eines Hochhauses an dieser Stelle wurden bereits wesentliche Verfahrensschritte durchlaufen, wie die Durchführung eines Wettbewerbs oder Qualitätssicherungsverfahrens, die Aufstellung eines B-Plans oder die positive Beratung im Hochhausbeirat.
- Monument/Denkmal**
Denkmäler, im Sinne einer Eintragung in die Denkmalliste, Kirchen, Brücken und weitere besonders stadtbildprägende Gebäude
- Vorgeprägte Räume und Achsen**
Bereiche der Stadt, die durch bestehende Hochhäuser und durch gesicherte Standorte bereits eine deutliche Prägung durch Hochhäuser erfahren haben oder erfahren werden. Unter Berücksichtigung der detailräumlichen Qualitäten und Besonderheiten sind weitere Hochhausstandorte innerhalb dieser Bereiche möglich
- Stadträumlich vorgeprägter Linienraum**
Wichtige Straßen und Achsen, die die räumliche Verbindung zwischen den vorgeprägten Bereichen darstellen. Teilweise finden sich an diesen Linien bereits Hochhäuser.
- Achtungszone Rhein**
Siedlungszonen zum Landschaftsraum des Rheins in denen keine Hochhausentwicklung möglich ist.
- Schutzzone**
Die Düsseldorfer Altstadt, Bereiche um die Königsallee und Denkmalbereiche im Linksreihnischen stehen unter einen besonderen Schutz. Hier ist keine Hochhausentwicklung möglich
- Passivzone**
Die Passivzonen stehen nicht im Fokus der Hochhausentwicklung. Hier ist nur in sehr begrenzten Ausnahmefällen eine Hochhausentwicklung möglich.
- Untersuchungsstandort**
Standorte deren Eignung für ein Hochhaus bisher nicht geklärt sind, sondern einer tiefergehenden Betrachtung im Einzelfall bedürfen.
- Bahntrassen**
Trassen, die nicht nur eine Verkehrsfunktion haben, sondern denen auch eine Bedeutung in Kaltluftzufuhr zukommen
- SPNV Komfortkorridor**
Bereiche um wichtige und leistungsfähige Bahnhaltepunkte (S-Bahn und U-Bahn), die in einem allgemein akzeptierten fußläufigen Abstand darstellen
- Grünvernetzung**
Zu stärkenden Grünverbindungen, die im räumlichen Zusammenhang zu Hochhausstandorten stehen.

Leitlinien

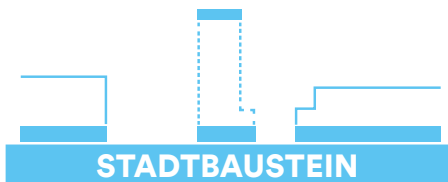


1. Ebene – die Rolle des Hochhauses in der Stadt

Neue Hochhausstandorte ...

- würdigen das „Düsseldorfspezifische“ und ergänzen und bereichern die Stadtsilhouette.
- ergänzen und stehen in einer stadträumlichen Beziehung zu bestehenden vorgeprägten Achsen und Räumen.
- stehen nicht in Konflikt mit markanten Monumenten (Brücken, Kirchen, ...).
- liegen in einem Komfortkorridor von 300 bis 500 m Luftlinie zu einem hochwertigen ÖPNV- oder Stadtbahnhaltepunkt.
- sind für Fußgänger attraktiv zu erreichen und in ein Netz lebendiger Straßenräume eingebunden.
- sind in das Radwegenetz eingebunden.
- haben ein innovatives Mobilitätskonzept.

- blockieren keine wichtigen Kaltluftschneisen in der Stadt.
- liegen so zu wichtigen öffentlichen Freiräumen (Plätzen und Parks), dass diese nicht nachteilig verschattet werden.



2. Ebene – die Rolle des Hochhauses im Quartier

Neue Hochhäuser ...

- sind kontextuelle Gebäude.
- verhalten sich zum Düsseldorfer Traditionshorizont von circa 100 m Gebäudehöhe.
- lenken und akzentuieren den öffentlichen Raum.
- haben eine besonders hohe architektonischen Qualität.
- leisten einen Beitrag für die Stadtgesellschaft – einen Social und Sustainable Return – durch besondere Nutzungsangebote, infrastrukturelle Impulse und ergänzende Entwicklungen.
- haben einen Nutzungsmix, der sich aus dem nahen Kontext entwickelt und die gesamtstädtischen Nutzungsziele im Blick, um Düsseldorf als Stadt der kurzen Wege weiterzudenken.
- ergänzen den Stadtraum durch Freiflächen, die qualitativ und öffentlich nutzbar sind: Dachterrassen, Plätze, Innenhöfe
- haben eine optimale Stellung/Form/Orientierung, damit starke Fallwinde vermieden werden und gleichzeitig die stadträumliche Einordnung gelingt.



3. Ebene – das Hochhaus als Gebäude

Neue Hochhäuser ...

- unterschreiten die jeweils aktuell gültigen gesetzlichen Vorgaben zum Primärenergiebedarf deutlich.
- tragen mit grünen Fassaden oder intensiver Dachbegrünung zur Förderung der Biodiversität und Verbesserung des Stadtklimas bei.
- nutzen Regenwasser intensiv.
- werden ressourcenschonend entworfen und konstruiert.
- verwenden möglichst wiederverwendbare und recycelte Materialien.
- streben das Ziel eines nachhaltigen und ressourcenschonenden Gebäudes an, indem eine Gesamtenergiebilanz geprüft wird, die insbesondere auch Erhalt und Transformation des Bestandes abbildet
- müssen nicht nur aus einer immobilienwirtschaftlichen Perspektive sinnvoll erscheinen, sondern insbesondere langfristig stadtkononomisch nachhaltig wirken.
- sind sozial, indem sie geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau oder soziale Infrastrukturen im Sinne eines Social Return integrieren.



Landeshauptstadt
Düsseldorf

Herausgegeben von der

Landeshauptstadt Düsseldorf
Dezernat für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen
Burgplatz 1, 40213 Düsseldorf

Verantwortlich Cornelia Zuschke

Illustrationen De Zwarte Hond GmbH Köln

V/23-.5

www.duesseldorf.de

