



öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Öffentlichkeitsbeteiligung zum Hochhausrahmenplan

### Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 8	15.04.2021	Anhörung
Bezirksvertretung 6	26.05.2021	Anhörung
Bezirksvertretung 3	27.04.2021	Anhörung
Bezirksvertretung 5	27.04.2021	Anhörung
Bezirksvertretung 1	30.04.2021	Anhörung
Bezirksvertretung 4	05.05.2021	Anhörung
Bezirksvertretung 9	07.05.2021	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	12.05.2021	Entscheidung
Bezirksvertretung 2	18.05.2021	Anhörung
Bezirksvertretung 10	18.05.2021	Anhörung
Bezirksvertretung 7	25.05.2021	Anhörung

### Beschlussdarstellung:

#### BV 1 bis 10

Die Bezirksvertretungen 1 bis 10 nehmen den Entwurf des Hochhausrahmenplanes zur Kenntnis und werden dazu angehört.

#### APS

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt den Entwurf des Hochhausrahmenplanes und seine Inhalte zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung auf dieser Grundlage durchzuführen.

## **Sachdarstellung:**

Der APS hatte am 14.11.2018 die Verwaltung beauftragt, einen Hochhausbeirat einzurichten und den Prozess zur Aufstellung des Hochhausrahmenplans einzuleiten. In diesen Prozess ist die Öffentlichkeit und Fachöffentlichkeit einzubinden. Mit Ratsbeschluss vom 23.05.2019 wurden die entsprechenden finanziellen Mittel bewilligt (Vorlage 61/18/2019).

Der Hochhausbeirat hat sich im September 2019 konstituiert und zwischenzeitlich sechsmal getagt. In nicht öffentlicher Sitzung sind dabei die Rahmenbedingungen für die weitere Hochhausentwicklung erarbeitet und aktuelle Hochhausprojekte beraten worden. Der hierbei durch den Hochhausbeirat und die Verwaltung entwickelte Arbeitsstand soll nunmehr in die politische Beratung eingebracht und mit einer Öffentlichkeitsbeteiligung weiter qualifiziert werden.

Der vorliegende Entwurf des Hochhausrahmenplanes definiert Leitlinien und Kriterien bezüglich neuer Hochhausvorhaben und potentieller Standorte/ Suchgebiete mit dem Ziel, mit der Wertschöpfung für das Grundstück einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft zu verknüpfen. Dieser soll sowohl in einem sogenannten „social return“ als auch in einer auf Nachhaltigkeit angelegten Entwicklung („sustainable return“) definiert werden. Ein besonderer Fokus liegt auf der Stadt- und Ortsspezifität, die in Hinblick auf die Düsseldorfer Stadtstruktur und ihre Hochhäuser kennzeichnend und im Bewusstsein der Stadtgesellschaft ist. In der bisherigen Beratung ist dabei deutlich geworden, dass Düsseldorf keine massive Überformung und Konzentration von Hochhausstandorten wie Cities in anderen Städten braucht, sondern eher behutsam mit jedem neuen Hochhausprojekt ein Einfügen in die gegebene Struktur anstreben sollte und damit in seiner polyzentrischen Struktur markante Orte ausbildet und wichtige Achsen weiterentwickelt. Insofern sollen Chancen der Kleingruppen- oder Einzelentwicklungen in ihrem jeweiligen Kontext geprüft und bei einem bestätigten sozialen und nachhaltigen Mehrwert zur Weiterqualifizierung und Realisierung empfohlen werden.

## **Öffentlichkeitsarbeit zum Hochhausrahmenplan**

Im September 2018 fand das Auftaktsymposium zum Arbeitsprozess am Hochhausrahmenplan statt als Veranstaltung für Bürgerschaft, Fachöffentlichkeit und Verbände der Immobilienbranche. Dieser Dialog zur nachhaltigen und zukunftsgerichteten Entwicklung von Hochhausprojekten legte die Grundlage für den weiteren fachlichen Diskurs im Hochhausbeirat und mit dem beratenden Kuratorium.

Auf ein ursprünglich geplantes zweites Symposium wird aufgrund der anhaltenden Pandemiesituation verzichtet. Anstelle dessen sind nunmehr vor der Sommerpause eine analoge Ausstellung, ein Online-Auftritt sowie eine Online-Befragung angestrebt. Diese drei Elemente werden auf Grundlage des vorliegenden Zwischenstandes zum Hochhausrahmenplan die Bürgerschaft umfassend digital und analog informieren und beteiligen.

Neben den stadträumlichen Grundlagen und Leitlinien im Rahmenplan, soll die Arbeitsweise des neuen Hochhausbeirates über filmische Interviews der Fachbeiratsmitglieder vermittelt werden. Die geplante Online-Befragung wird verknüpft mit der informativen Website und soll ebenfalls in der analogen Ausstellung beworben werden. Durch eine flankierende Social-Media-Kampagne sollen unterschiedliche Zielgruppen zur Teilnahme an der Befragung angesprochen werden. Die Ergebnisse dieser Öffentlichkeitsbeteiligung und die aus den Stadtteilparlamenten zurückgemeldeten Anregungen und Stellungnahmen werden über den Sommer ausgewertet und in die abschließende Beschlussfassung zum Rahmenplan eingearbeitet.

Neben der oben beschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung entsteht der neue Hochhausrahmenplan in Abstimmung mit den Fachämtern und den parallelen Prozessen der Stadtentwicklung, wie dem Raumwerk D, Zukunft Quartier und dem Mobilitätsplan D. Der Hochhausrahmenplan wird vergleichbar mit dem Rahmenplan Einzelhandel eine wichtige Abwägungsgrundlage, die in Abständen evaluiert und nach sorgfältiger Prüfung im Detail angepasst und weiterentwickelt werden kann.

### **Vertiefungsbereiche**

Das Handout zum Entwurf des Hochhausrahmenplanes (siehe Anlage) zeigt mit den vorangestellten Leitlinien, dass eine Hochhausentwicklung sich an positiv formulierten Voraussetzungen orientieren muss. Die aufgezeigte Systematik soll der Beratung im Hochhausbeirat zu Grunde gelegt werden und potentiellen Projektentwicklungen auch den Anspruch der Stadtgesellschaft an eine Hochhausentwicklung transparent vorgeben. Auf der einen Seite wird aufgezeigt, dass eine Hochhausentwicklung als ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ein Lösungsbaustein der nachhaltigen Entwicklung in den definierten Bereichen sein kann, auf der anderen Seite ist diese aber nur gewünscht, wenn sich der Baustein in die formulierten Kriterien einbringt. Auch wird deutlich, dass für eine Hochhausentwicklung im Regelfall neues Baurecht geschaffen werden muss und die Entscheidung damit durch ein geordnetes fachliches Verfahren und damit verbundene politische Entscheidungen in den zuständigen Gremien geprägt sein wird.

In der Analyse von Hochhausbestand und -planung sowie mit Blick auf die weiteren maßgebenden Kriterien werden **sieben Bereiche als von Hochhäusern vorgeprägte Achsen und Räume** identifiziert. Dies sind der zentrale Bereich, Hauptbahnhof, Hafen / Regierungsviertel, Stadteingang Süd / Völklinger Straße, Mörsenbroicher Ei, Kennedydamm und Seestern. Als Grundprinzipien der vorgeprägten Stadträume weist Düsseldorf Achsen mit Hochhaus-Solisten, Ensembles oder Cluster auf bzw. Mischformen dieser Typen. Dies beschreibt zunächst den Bestand mit Blick auf die Düsseldorfer Ortsspezifika. Eine Clusterbildung durch Hochhäuser besteht ausschließlich für die in den 1960-er Jahren begründeten Entlastungsstandorte zur Innenstadt, den Bereich Kennedydamm und Am Seestern. Das Charakteristische sind qualitätsvolle Solisten oder in Einzelfällen Ensembles von Hochhäusern. Eine neue Konzentration im Sinne einer dichten Clusterbildung soll für Düsseldorf vermieden werden.

Die Bereiche der Altstadt, entlang der Königsallee und die Denkmalbereiche im Linksrheinischen werden im Hochhausrahmenplan als Schutzzonen aufgenommen, der Bereich entlang des Rheinufers als Achtungszone. Die **Schutz- und Achtungszonen** sind im Bestand weitgehend hochhausfrei und die Entwicklung neuer Hochhäuser wird ausgeschlossen.

Die übrigen Bereiche Düsseldorfs, die weder durch Hochhäuser vorgeprägt noch Schutz- oder Achtungszone sind, liegen in der Passivzone des Hochhausrahmenplanes. **Die Passivzone** steht nicht im Fokus einer Hochhausentwicklung und kann nur in sehr begrenzten Ausnahmefällen und bei entsprechender Standorteignung gemäß Prüfkriterien für ein Hochhaus geeignet sein. Dies betrifft die Stadtbezirke 5, 7, 8, 9 und 10, die ausschließlich als Passivzone im Hochhausrahmenplan aufgenommen sind und keine vorgeprägten Achsen oder Räume aufweisen.

Das Stadtgebiet der Landeshauptstadt ist von der **Methodik** her durch den Hochhausrahmenplan vollflächig erfasst. Dies bedeutet, dass auch in den Bereichen, die nicht als Vertiefungsbereich beschrieben sind, auf der aufgezeigten Grundlage und Methodik Beurteilungen von möglichen Hochhausprojekten zukünftig erfolgen können.

Der **Hochhausbeirat** berät als unabhängiges Sachverständigen-gremium Vorhaben und deren weiterer Qualifizierung. Er gibt seine Empfehlung an die zuständigen politischen Gremien und die Fachverwaltung. Der Hochhausrahmenplan definiert die Grundlage der Beratung und den Prozess, er ersetzt jedoch nicht den Diskurs im Hochhausbeirat.

Die Arbeit des Hochhausbeirates war bereits im November 2020 Gegenstand des Jahresberichts (Vorlage APS/127/2020).

## **Anlagen:**

Handout Hochhausrahmenplan Düsseldorf - Zwischenstand zur Öffentlichkeitsbeteiligung