

B e g r ü n d u n g

zum städtebaulichen Entwurf (Plan Nr. 01/013 - Harkortstraße -)

Stadtbezirk 1 Stadtteil Stadtmitte

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Stadtmitte. Es wird im Norden durch die Graf-Adolf-Straße und den Konrad-Adenauer-Platz, im Osten durch die Gleise des Hauptbahnhofes, im Süden durch die Ellerstraße und im Westen durch den Mintropplatz und die Harkortstraße begrenzt. Nordöstlich grenzt die Bestandsbebauung des denkmalgeschützten Hauptbahnhofes an. Das ehemals zu Bahnzwecken genutzte Gelände umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Im Jahr 2016 wurde eine Mehrfachbeauftragung zur städtebaulichen Neuordnung des Areals durchgeführt. Das Ergebnis bildet nun die Grundlage für dieses Bauleitplanverfahren.

Als zukünftige Nutzung ist eine Mischung aus Hotel-, Gastronomie-, Einzelhandels- und einer Sonderform von Wohnnutzungen vorgesehen.

Das Gelände befindet sich auf dem Höhengniveau der Bahngleise des Hauptbahnhofes und somit etwa 4 m höher als die umliegenden Straßen. Auf den vorwiegend versiegelten Flächen wurde bereits der überwiegende Teil der ehemaligen Bestandsgebäude zurückgebaut, wie z.B. die ehemals von der Polizei genutzten Gebäude am Konrad-Adenauer-Platz.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes (Hansahaus und Finanzamt) befindet sich im Besitz des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (BLB). Dieser Bereich wurde im Rahmen der Mehrfachbeauftragung als Ideenteil mitgedacht, um eine spätere mögliche Neubebauung in die Planungen einzubeziehen.

Entlang der Harkortstraße befindet sich eine etwa 4 m hohe Mauer, die sich zum BLB Grundstück hin öffnet. Dort verlaufen auf dem Areal zwei Rampen, die die Höhenunterschiede überwinden (Richtung Norden – BLB; Richtung Süden – zu den Gleisen). Vor der Mauer, auf dem Höhengniveau der Harkortstraße, befinden sich einige erhaltenswerte Bäume, die eine einseitige,

straßensäumende Baumreihe bilden.

Durch die direkte Nachbarschaft zum Hauptbahnhof ist das Plangebiet verkehrlich sehr gut in das ÖPNV-Netz eingebunden.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP'99) ist das Gebiet als Bedarfsfläche zu Bahnzwecken dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt den Planungsbereich teilweise als Fläche für Bahnanlagen und teilweise als Kerngebiet dar. Er ist im Zuge einer Berichtigung entsprechend dem neuen Planungsrecht anzupassen.

2.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern auf einer planfestgestellten Fläche des Hauptbahnhofes.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das ehemalige Bahngelände an der Harkortstraße wird zukünftig nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt. Somit ergibt sich nun die Möglichkeit zur Überplanung dieses innerstädtischen Grundstücks. Vorrangiges Planungsziel ist die Entwicklung von einer Nutzungsmischung (Hotel-, Gastronomie-, Einzelhandels- und einer Sonderform von Wohnnutzungen), die der zentralen Lage gerecht wird und die direkte Nachbarschaft zum Hauptbahnhof berücksichtigt.

3.1 Städtebauliches Konzept

Zur Neuordnung der maßgeblichen Flächen wurde von Januar 2016 bis August 2016 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Von den vorgestellten Arbeiten der fünf verschiedenen Planerteams erhielt der Entwurf des Büros greeen! architects, Düsseldorf den 1.Preis.

Der Entwurf von green! architects sieht ein 4*-Hotel, ein 3*-Hotel, ein Hotel-Garni 2* sowie als Sonderform der Wohnnutzung Studentenappartements vor. Geplant sind vier Baukörper, die den Nutzungen entsprechend aufteilt sind. Abgeleitet von der städtebaulichen Umgebung weist der Entwurf eine Bebauung mit bis zu acht Geschossen auf, die sowohl zur Harkortstraße, als auch zum Hauptbahnhof eine Vorderseite ausbildet, um den mit der Bahn anreisenden Personen ein Stadtentrée und keine Gebäuderückseite zu bieten. Durch die Materialität der Fassade wird die Ensemblewirkung der Gebäude unterstützt. Die Ziegel des denkmalgeschützten Hauptbahnhofes werden aufgenommen und durch messingfarbene Fassadenelemente ergänzt. Die Qualität des Projektes und der Fassade werden vertraglich gesichert.

Die grünen Plätze, die sich zwischen den Gebäuden befinden und auf verschiedenen Höhenniveaus angedacht sind, bieten den Gästen der Hotels und den Bewohnern des Studentenwohnens Freiräume mit Aufenthaltsqualität.

Durch intelligente Grundrisse und schallschützende Maßnahmen an der Fassade wird die Neubauung weitestgehend von den bestehenden Lärmimmissionen durch Schienen- und Straßenverkehr abgeriegelt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Harkortstraße; der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht. Stellplätze für Fahrräder sind ebenfalls vorgesehen sowie die Freihaltung des ehem. Gepäcktunnels im Bereich des Hauptbahnhofes als potenzieller, zukünftiger Fahrradunnel.

Durch die direkte Nachbarschaft zum Hauptbahnhof ist das Areal bestmöglich an den ÖPNV angebunden.

Das städtebauliche Konzept von green! architects fügt sich als neuer Stadtbaustein, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gegebenheiten in die Umgebung ein, plant dabei eine Nutzungsvielfalt und steigert so die Attraktivität des Quartiers.

3.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Es ist vorgesehen - über die gesetzliche Verpflichtung des § 13a BauGB hinausgehend - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und die Ergebnisse in das Planverfahren einzustellen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt.

3.3 Handlungskonzept Wohnen

Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF wird Anwendung finden.