

Begründung:

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt. Es umfasst den nördlichen Teil der Hofgartenstraße, die Verkehrsflächen östlich des Jan-Wellem-Platzes und des geplanten Bauvorhabens Kö-Bogen 1. Bauabschnitt, den Gustaf-Gründgens-Platz, einen Teil der Schadowstraße, den nördlichen Abschnitt der Berliner Allee mit den Anbindungen an die Klosterstraße und die Immermannstraße sowie den Martin-Luther-Platz.

Die Planung ist Teil des städtebaulichen Gesamtprojekts Kö-Bogen zur Entwicklung der Düsseldorfer Innenstadt. Durch den Bau der neuen U-Bahnlinie „Wehrhahn-Linie“ und dem damit verbundenen Wegfall der Straßenbahngleise auf dem Jan-Wellem-Platz kann der nördliche Teil der Königsallee und der gesamte Bereich im Übergang zum Hofgarten, dem Jan-Wellem-Platz, dem Schadowplatz und zum Gustaf-Gründgens-Platz neu entwickelt und gestaltet werden.

Das Gesamt-Verkehrskonzept für diesen Innenstadtbereich sieht weiterhin die Verlegung des Autoverkehrs unter die Erde (Tunnel) und den Abriss der Hochstraße „Tausendfüßler“ vor.

Somit entstehen bedeutende Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im zentralen Innenstadtbereich von Düsseldorf. Bisher schwer durchquerbare und vom Verkehr dominierte Räume öffnen sich für neue Nutzungen. In einem ersten Bauabschnitt wird zunächst die Königsallee wieder an den Hofgarten angebunden und das Flair und die Qualitäten der Königsallee nach Norden bis zum Jan-Wellem-Platz weitergeführt sowie dieser Bereich baulich arrondiert. Mit dem Bebauungsplan Nr. 5477/123 - Kö-Bogen 1. BA - ist dieser erste Teil der geplanten Maßnahmen bereits planungsrechtlich umgesetzt.

Für den Bereich des zweiten Bauabschnitts, der das übrige betroffene Umfeld mit allen zugehörigen öffentlichen Räumen umfasst, ist zur Findung einer hochwertigen städtebaulich-freiraumplanerischen Lösung vom Sommer 2008 bis zum Frühjahr 2009 ein internationaler städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt worden.

Der prämierte Entwurf von Molestina Architekten, Köln und FSWLA Landschaftsarchitektur, Düsseldorf ist entsprechend der Empfehlungen des Preisgerichts überarbeitet worden und dient jetzt als Grundlage für die Bauleitplanung Kö-Bogen, 2. Bauabschnitt.

Der städtebaulich-freiraumplanerische Entwurf sieht die Schaffung einer differenzierten Struktur aus maßstäblichen, miteinander verbundenen Plätzen vor. Zentrales Element des Entwurfs ist die Schaffung einer attraktiven Verbindung zwischen Hofgarten, Schauspielhaus, Schadowstraße und den Einmündungen der Immermannstraße und der Berliner Allee. Hier soll eine mit Bäumen bepflanzte Nord-Süd-Achse mit hohen Aufenthaltsqualitäten gestaltet werden. Die wichtigsten Bauten des Bereichs - Schauspielhaus, Drei-Scheiben-Haus und das Bauvorhaben Kö-Bogen 1. BA - werden in einen sinnvollen Bezug zueinander gestellt, die neuen Stadträume werden durch fußläufige Verbindungen untereinander verbunden. Die neuen Baufelder bilden ein additives System, in den unteren Geschossen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (Stärkung der Schadowstraße), in den oberen Geschossen vornehmlich Wohnflächen (Belebung der Innenstadt).

Mit dem Bebauungsplanverfahren Kö-Bogen, 2. Bauabschnitt werden entsprechend folgende Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Umsetzung des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses Kö-Bogen 2. Bauabschnitt
- Ausweisung von gemischt genutzten Flächen (wie Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen)
- Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen sowie Einzelhandelsbetrieben, die Waren, Vorführungen oder sonstige Gelegenheiten zur Erregung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten
- Beschränkung in der Zulässigkeit von Spielhallen
- Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen
- Ausweisung von Verkehrsflächen
- Ausweisung von Grünflächen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfs schließt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5477/123 - Kö-Bogen 1. BA - an und über-

lagert ihn in den Bereichen, in denen weitere Untersuchungen erfolgen beziehungsweise Festsetzungen getroffen werden sollen. Die in dem Bebauungsplan Nr. 5477/123 festgesetzte Nord-Süd-Straßenbahntrasse wird nicht in den neuen Geltungsbereich mit einbezogen, da sie bereits hier abschließend geregelt ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5477/123 - Kö-Bogen 1. BA - geändert. Zur Umsetzung der im vorliegenden Bebauungsplanverfahren angestrebten Planungsziele ist keine weitere Änderung erforderlich.