

B e g r ü n d u n g

zum städtebaulichen Entwurf (Plan Nr. 01/004 - Ulmer Höh' -)

Stadtbezirk 01 Stadtteil Derendorf

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet „Ulmer Höh“ befindet sich im Stadtteil Derendorf und umfasst eine Größe von etwa 8,4 ha. Es wird im Norden durch das frühere Rheinmetall-Gelände begrenzt. Direkt an der Grenze zum Plangebiet befindet sich die so genannte „Halle 29“, eine 210 m lange und etwa 19 m hohe Gewerbehalle, die Mode-Showrooms der Fa. Gerry Weber enthält. Im Osten wird das Plangebiet durch die Metzger Straße, im Süden durch den Spichernplatz und im Westen durch die Ulmenstraße begrenzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den ehemaligen Standort der Justizvollzugsanstalt (JVA) „Ulmer Höh“ sowie weitere, unmittelbar angrenzende Flächen auf benachbarten Grundstücken, die derzeit untergenutzt sind und einer Neuordnung bedürfen.

Die innerstädtisch-urbanen Strukturen in diesem Stadtbereich sind überwiegend durch Wohnnutzungen und kleinteilige gewerbliche Nutzungen geprägt. Gewerbeeinheiten in Form von Läden oder Büros befinden sich vorrangig in der Erdgeschosszone zur Ulmenstraße. Im Bereich der Metzger Straße herrscht Wohnnutzung vor.

Die Bebauung der Umgebung besteht überwiegend aus vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden, die in Blockstrukturen eingefasst sind.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet der ehemaligen JVA als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung JVA dargestellt. Die südlich der JVA gelegenen Flächen sowie die Flächen an der Metzger Straße sind als Gemeinbedarfsflächen (mit der Zweckbestimmung: Jugendeinrichtung, öffentliche Verwaltung sowie Kindergarten) dargestellt.

Am Spichernplatz ist ein Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Fluchtlinien- und Bebauungspläne

Für das Innere des Plangebietes gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Daher richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben hier bisher nach § 34 BauGB.

Angrenzend an das Plangebiet bestehen mehrere Fluchtlinien- und Bebauungspläne:

- 5479/02 (Fluchtlinienplan; Rechtskraft 22.04.1890)
- 5479/21 (Durchführungsplan; Rechtskraft 22.07.1957)
- 5479/65 (Bebauungsplan; Rechtskraft 27.05.1995)
- 5579/04 (Fluchtlinienplan; Rechtskraft 15.5.1895)

Aus diesen Plänen heraus ergeben sich für das Plangebiet auf den Straßenbegrenzungslinien zur Ulmenstraße, zum Spichernplatz und zur Metzgerstraße Baufluchten/Baulinien.

Im Bebauungsplan Nr. 5479/65 sind in den Straßenflächen darüber hinaus auch zu erhaltende Bäume festgesetzt.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mehr als 100 Jahre war die Justizvollzugsanstalt „Ulmer Höh“ im Stadtteil Derendorf ansässig und damit - wenn auch als geschlossener und unzugänglicher Bereich - ein prägendes Element in der Stadtstruktur. Nach ihrer Verlagerung von Düsseldorf nach Ratingen im Februar 2012 eröffnet sich erstmals die Möglichkeit, die Flächen der ehemaligen Justizvollzugsanstalt unter Einbeziehung weiterer, unmittelbar angrenzender Flächen auf benachbarten Grundstücken neu zu entwickeln. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Wohntypologien im Bereich eines städtischen, qualifizierten Geschosswohnungsbaus. Im nördlichen Bereich und zur Ulmenstraße sind ergänzende gewerbliche Nutzungen gewünscht.

Zur Neuordnung der maßgeblichen Flächen wurde von März bis September 2012 ein einstufiger, begrenzter und kooperativer Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren nach den Regeln der Architektenkammer NRW (RAW 2004) von den Grundstückseigentümern unter Federführung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (BLB NRW) durchgeführt. Von den vorgestellten Arbeiten der sechs verschiedenen Planerteams erhielt der Entwurf vom Büro BDP Khandekar aus Benthuizen (Niederlande) den 1.Preis. Der Entwurf wurde entsprechend der Juryempfehlungen im Weiteren überarbeitet. Eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung hat stattgefunden. Nun soll der überarbeitete Stand Grundlage für die anschließenden Bauleitplanungen sein.

In dem gewachsenen städtischen Kontext soll ein neues, urbanes Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen entstehen (etwa 480 Wohneinheiten, zuvor: 400 Wohneinheiten). Neben dem Wohnen sieht der Siegerentwurf auch Dienstleistungs- und Büronutzungen vor. So sollen im nordöstlichen Bereich im direkten Anschluss an die bestehende „Halle 29“ der Fa. Gerry Weber gewerbliche Nutzungen angeordnet werden. Die Fa. Gerry Weber hat selbst die Absicht zu erweitern. Die Stadt Düsseldorf unterstützt diese Erweiterungsabsichten, um den Modestandort Düsseldorf/ NRW zu stabilisieren. Mit entsprechenden Modifikationen lässt sich die Planung des Modeunternehmens in den Siegerentwurf integrieren.

Die Bebauung - wie im überarbeiteten Siegerentwurf dargestellt - fügt sich in ihrer Maßstäblichkeit in die Umgebung ein. Durch die Blockrandbebauung werden die Ränder des Quartiers neu definiert. Im Inneren des Quartiers wird ein Platz mit einer kreuzförmigen Struktur angelegt, der den alten Grundriss des Gefängnisses abbildet und in besonderer Form an die Geschichte der Ulmer Höh' erinnert. Auch die Kapelle der ehemaligen JVA an der Ulmenstraße soll erhalten werden. Der Entwurf nimmt außerdem besondere Rücksicht auf den im Plangebiet vorhandenen Baumbestand.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr größtenteils über die Metzger Straße. Die erforderlichen 943 Stellplätze werden überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen. Im öffentlichen Raum sind darüber hinaus etwa 125 Besucherparkplätze vorgesehen.

Insgesamt überzeugt die Planung durch die Ergänzung des Freiraumangebotes in Derendorf sowie durch den Umgang mit der Historie des Ortes. Der neue Stadtbaustein fügt sich in die Umgebung ein und verspricht eine große Vielfalt von Typologien und sozialer Durchmischung.

Das am 06.Juni 2013 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossene Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF wird voll umfänglich Anwendung finden.