

# **B e g r ü n d u n g**

## **Teil A – Städtebauliche Aspekte - zur 120. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) - Ulmer Höh' -**

### **Stadtbezirk 1    Stadtteil Derendorf**

#### **1.    Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse**

Das ca. 6,4 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Innenstadtbereich von Düsseldorf im Stadtteil Derendorf. Es wird durch das Gelände der ehemals Rheinmetall AG im Norden, durch die Ulmenstraße im Westen, durch die Spichernstraße im Süden und die Metzger Straße im Osten 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. Direkt nördlichen an das Plangebiet angrenzend 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.

Die innerstädtisch-urbanen Strukturen in diesem Stadtbereich sind überwiegend durch Wohnnutzung und kleinteilige gewerbliche Nutzungen geprägt. Gewerbeeinheiten in Form von Läden oder Büros befinden sich vorrangig in der Erdgeschosszone zur Ulmenstraße. Im Bereich der Metzgerstraße herrscht Wohnnutzung vor. Die Bebauung in der Umgebung besteht überwiegend aus vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden, die in Blockstrukturen eingefasst sind.

## **2. Planungsanlass**

Die Justizvollzugsanstalt „Ulmer Höh“ wurde im Februar 2012 nach Ratingen verlagert. Hierdurch eröffnet sich erstmals die Möglichkeit, diesen Bereich unter Einbeziehung weiterer, unmittelbar angrenzender Flächen auf benachbarten Grundstücken neu zu entwickeln. Dazu wurde von März bis September 2012 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Entwurf des ersten Preisträgers dient als Grundlage für die zu erstellende Bauleitplanung.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 01/004 aufgestellt.

## **3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet der ehemaligen JVA als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „JVA“ dar. Die südlich der JVA gelegenen Flächen sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Symbolen „Jugendeinrichtung“ und „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt.

### **3.2 Derzeit rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Für das Innere des Plangebietes gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Bisher richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben hier 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 Ulmentraße, zum Spichernplatz und zur Metzgerstraße Baufluchten/Baulinien.

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

### 3.3 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde im Herbst 2007 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Gemäß Zentrenkonzept der Stadt Düsseldorf, das Bestandteil des Rahmenplanes Einzelhandel ist, befindet sich in einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 500 m das Stadtteilzentrum (C) Münsterstraße / Rather Straße. Ebenfalls ca. 500 m entfernt befindet sich das Einkaufszentrum „Forum Derendorf“ an der Rather Straße.

### 3.4 Handlungskonzept Wohnen

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.06.2013 das Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF beschlossen, dessen Ziel es ist, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen.

### 3.3 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Düsseldorf (Anflugsektor der Querwindbahn). Gemäß § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) unterliegen Bauvorhaben dort der Zustimmungspflicht der Luftfahrtbehörde, wenn bestimmte Höhenbegrenzungen überschritten werden.

## 4 **Ziele der Raumordnung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

## 5 **Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Seit mehreren Jahren ist in Düsseldorf eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Insbesondere in den Innenbereichen wächst der Druck einer weiteren baulichen Entwicklung der verfügbaren Flächenpotenziale insbesondere für zusätzliche Wohnbebauung. Das erklärte Ziel der Düsseldorfer Stadtentwicklung, siehe

Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf (STEK 2020+) ist es, die Freiflächen im Außenbereich zu schützen und die Nutzung der Flächenpotenziale im Innenbereich zu optimieren (Innen- vor Außenentwicklung). Dieses strategische Grundprinzip, mit dem die Stadt den durch die angespannte Wohnungsmarktsituation hervorgerufenen wachsenden Anforderungen gerecht werden will, wird auch mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Düsseldorf (STEK 2025+) fortgeführt. Das Konzept befindet sich zurzeit in der politischen Beratung.

Daher wird angestrebt Brachflächen städtebaulich umzustrukturieren und bevorzugt einer Wohnnutzung zuzuführen. Das Plangebiet beinhaltet eine dieser wenigen aktivierbaren größeren und zusammenhängenden Flächen. Dementsprechend ist aus den vorgenannten Aspekten, besonders dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine effektive Nutzung dieser Flächenressource geboten.

Mehr als 100 Jahre war die Justizvollzugsanstalt „Ulmer Höh“ (JVA) im Stadtteil Derendorf ansässig und damit - wenn auch als geschlossener und unzugänglicher Bereich - ein prägendes Element in der Stadtstruktur. Der Umzug der JVA im Februar 2012 sowie die Umgestaltung der in der Nachbarschaft gelegenen Entwicklungsgebiete (ehemals Rheinmetall, Kasernengelände Tannenstraße) bietet die Chance, das Areal der „Ulmer Höh“ als neuen Baustein einer städtebaulichen Umstrukturierung entwickeln zu können. Das große Entwicklungspotenzial und die Umsetzung dieses fehlenden Stadtbausteins werden in Zukunft das gesamte Quartier aufwerten.

Zur Neuordnung der maßgeblichen Flächen wurde von März bis September 2012 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der überarbeitete Entwurf des 1. Preisträgers soll Grundlage für die anschließenden Bauleitplanungen sein. Die Planung sieht vorrangig die Entwicklung neuer Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Wohntypologien (ca. 480 Wohneinheiten) unter sensibler Einfügung in den baulichen Bestand vor. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage überwiegend für eine qualitätvolle Wohnbebauung in Form eines städtischen Geschosswohnungsbaus geeignet. Vorgesehen ist eine Blockrandbebauung, wodurch die Ränder des Quartiers neu definiert werden. Die Bebauung fügt sich somit in ihrer Maßstäblichkeit in die Umgebung ein. Ein Großteil des Plangebietes wird somit als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Neben dem Wohnen sind auch Dienstleistungs- und Büronutzungen vorgesehen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an die Gerry-Weber-Halle, sowie entlang der Ulmenstraße sollen, in Ergänzung der vorhandenen gewerblichen Nut-

zungen, weitere dieser Nutzungen möglich sein. Hier wird angestrebt ein Mischgebiet (MI) auszuweisen.

Insgesamt soll im Plangebiet ein hochwertiges urbanes Umfeld entstehen, das im Wesentlichen dem Wohnen dient, in dem aber auch gewerbliche Nutzungen möglich sein sollen.

Für den Wohnungsbau sind bei der Entwicklung des Plangebietes gemäß dem vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossenen Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF Festlegungen von Anteilen preiswerter und bezahlbarer Wohnungen zu treffen (Aktionsfeld 1, Maßnahme 1.1). Demnach muss der Anteil an preisgedämpftem und sozial gefördertem Wohnungsbau jeweils mindestens 20 Prozent der im Plangebiet vorgesehenen Gesamtanzahl an Wohneinheiten betragen. Die Inhalte des Handlungskonzeptes Wohnen werden hier Anwendung finden, wobei die Umsetzung des Konzeptes im parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 01/004 Ulmer Höh' konkretisiert wird.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr größtenteils über die Metzger Straße.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über mehrere Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe sehr gut angebunden.

## **6. Umweltbelange**

Die Angaben in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad (im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB) der vorgesehenen Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren (Teil B Umweltbericht) erfolgen.