[X] öffentlich [ ] nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Sitzung des APS am 05.09.2018 Vorlage Nr. 61/102/2018

Ulmer Höh´- Nordteil Fortführung Bebauungsplan
B-Plan Nr. 01/011

RSD Vorlage

Vorlage Nr. 61/102/2018

Ulmer Höh´- Nordteil
B-Plan Nr. 01/011
Fortführung des Bebauungsplanverfahrens

Beschlussentwurf:

❑ **BV** Die Bezirksvertretung 01 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

❑ **APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung mit der Fortführung des Bebauungsplanes „Ulmer Höh´- Nordteil“ Nr. 01/011, auf Grundlage des beigefügten aus dem Masterplan konkretisierten städtebaulichen Entwurfes sowie mit der Fortführung der entsprechenden planungsrechtlichen Schritte.

RSD Vorlage

Sachdarstellung

Kurz vor den Sommerferien ist durch den Landtag der Verkauf des bisher noch nicht entwickelten Nordteils der sogenannten Ulmer Höh´ an den Projektentwickler Interboden GmbH & Co. KG öffentlich geworden. Die Verwaltung stellt die aktuellen Planungsziele, die aus dem damaligen Wettbewerbsverfahren hergeleitet und weiter konkretisiert wurden, vor. Ziel ist die Fortführung des für die Entwicklung notwendigen Bebauungsplanprozesses.

Rückblick

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 Verlagerung der Justizvollzugsanstalt von Düsseldorf nach Ratingen im Februar 2012 eröffnet sich die Chance, die Flächen 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 städtebaulich qualifizierten Geschosswohnungsbaus. Im Weiteren sollen Büroflächen entstehen sowie eine Wiedernutzung der ehemaligen Kapelle erfolgen.
Zur Neuordnung der maßgeblichen Flächen und zur Gewährleistung einer städtebaulich qualitativ hochwertigen Entwicklung 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. Im Weiteren wurde der Siegerentwurf vom Büro BDP.Khandekar entsprechend der Juryempfehlungen im Sinne einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung überarbeitet.

Masterplan „Ulmer Höh'" 2014

Der Masterplan Ulmer Höh' 2014 sieht vor, einen neuen Stadtbaustein zu entwickeln, der sich in das bestehende städtische Gefüge integriert. Die umringende Blockstruktur soll aufgegriffen und fortgesetzt werden. Die Ränder an der Ulmenstraße und der Metzer Straße sollen neu definiert und in ihrer Maßstäblichkeit an die umliegende Bebauung angepasst werden.
In dem gewachsenen städtischen Kontext soll ein neues, urbanes Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen entstehen. Neben Wohnen kann insbesondere im nördlichen Bereich auch gewerbliche Nutzung in Form von Dienstleistungs- und Büronutzungen angeordnet werden.

RSD Vorlage

Um die Geschichte der Ulmer Höh' erlebbar zu machen, soll der Abdruck des großen, kreuzförmigen Ensembles des Hauptgebäudes der ehemaligen JVA zukünftig im öffentlichen Raum als Treffpunkt und Multifunktionsfläche in Derendorf dienen. Vorgesehen ist die Ausbildung eines großzügigen, parkähnlichen Freiraums im Inneren des Plangebiets.
Die bestehende Kapelle (im Westen des Kreuzes) formte bislang den Eingangsbereich der JVA und soll diese Funktion auch für das neue Wohnquartier und den angrenzenden Freiraum übernehmen. Ein kleiner Vorplatz an der Ulmenstraße soll als Quartiersplatz möglichst mit Cafés und/ oder Restaurants ausgebildet werden.
Die neuen Wohn- und Bürogebäude schließen entlang der Ulmenstraße und der Metzer Straße den Blockrandbereich. Durch ein dichtes Netz an fußläufigen Verbindungen, die sich auch nach außen öffnen, soll die Ulmer Höh' an die umgebenden Stadtstrukturen angeschlossen werden.
Im Juni 2014 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3(1) BauGB auf Grundlage des Masterplans für das gesamte Areal durchgeführt.

Verfahren

Im Jahr 2015 wurde der südliche Teilbereich durch die Projektgesellschaft Ulmer Höh GmbH & Co. KG erworben. Da sich eine gemeinsame Entwicklung des gesamten Plangebietes Ulmer Höh' zusammen mit dem BLB NRW aufgrund öffentlich-rechtlicher Anforderungen nicht hat realisieren lassen, wurde der südliche Bereich des Plangebietes auf Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 13.05.2015 als „Ulmer Höh`- Südteil" planungsrechtlich vorgezogen entwickelt.
Da die im Masterplan 2014 vorgesehene Ringerschließung ausgehend von der Metzer Straße sich im Südteil, aufgrund der nicht verfügbaren Flächen (Eigentum BLB NRW) nördlich des Kindergartens, nicht umsetzen ließ, wurde das städtebauliche Konzept angepasst. Die grundlegenden Bausteine des Masterplans blieben jedoch auch im überarbeiteten städtebaulichen Konzept „Ulmer Höh' - Südteil" erhalten. Der Bebauungsplan Nr. 01/010 „Ulmer Höh' – Südteil" erhielt im März 2018 seine Rechtskraft. Der B-Plan schafft Planungsrecht für bis zu 215 Wohneinheiten.
Im Sommer 2018 wurde das Verkaufsverfahren für den „Ulmer Höh' - Nordteil" abgeschlossen. Der BLB verkaufte an den Projektentwickler Interboden GmbH & Co. KG. Die Stadt Düsseldorf sieht nun die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auch für die nördlichen Flächen des Areals vor - Bebauungsplan Nr. 01/011 „Ulmer Höh' - Nordteil". Als Grundlage dient der Masterplan von 2014, der nach der Trennung der Areale für den Nordteil seitens des Siegerbüros von 2014 ebenfalls geringfügig angepasst wurde.

Städtebauliches Konzept „Ulmer Höh' - Nordteil“

Aufbauend auf dem Masterplan 2014 und den derzeitigen Entwicklungen im „Ulmer Höh‘ – Südteil“ hat das Büro BDP Khandekar den Masterplan für den Nordteil des Geländes der ehemaligen Justizvollzugsanstalt überarbeitet und konkretisiert. Die wesentlichen Elemente – das große Kreuz als Fußabdruck des ehemaligen Gefängnisgebäudes sowie die grundsätzliche Blockstruktur – bleiben erhalten.
Durch die untergeordnete Anpassung der Gebäudestellung und die Harmonisierung der Geschossigkeit kann insgesamt ein ruhiges städtebauliches Gesamtbild erzielt werden. Das Kreuz soll zugunsten eines deutlich erhöhten Grünanteils als Rasenfläche ausgebildet werden und als Aufenthalts- und Bewegungsfläche dienen.
Nach der Art der baulichen Nutzung ist es Ziel, in den Blöcken 1 und 2 überwiegend Büroflächen anzubieten. Im Block 1 soll zudem eine Kindertagesstätte, im Block 2 untergeordnet auch Wohnungsbau integriert werden. Die Kapelle soll erhalten bleiben und als Sonderform einer bislang noch nicht bekannten gesonderten Nutzung zugeführt werden. Nach Auflage des BLBs wird die Kapelle zeitnah weiter verkauft. Vorzugsweise an eine Wohnbaugruppe. Anschließend wird die genaue Nutzung zusammen mit der Gruppe definiert. Die Blöcke 3, 4 und 5 sind für den Wohnungsbau vorgesehen. Das Handlungskonzept Wohnen wird gemäß einem Beschluss am 13.05.2015 im APS abweichend angewendet: 50% freifinanziert, 50% öffentlich gefördert, davon wiederrum 30% studentisches Wohnen. Die Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich aus den errechneten prozentualen Flächen. Geplant sind daher 367 Wohneinheiten (freifinanziert und gefördert gemäß Beschluss) sowie 180 Studentenappartements, mit einer Größe von ca. 23 qm.
Es besteht die Überlegung, zusätzlich zu der Wohnbaugruppe in der Kapelle, auch eine Wohngruppe in den Baublöcken 1-5 zu berücksichtigen.
Der ruhende Verkehr soll überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Planung sieht eine große Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrten zur Ulmenstraße und zur Metzer Straße vor. Derzeit werden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens die Fahrbeziehungen sowie die Anfahrbarkeit der Tiefagaragen als durchgehend oder getrennt von der Ulmen und Metzer Straße geprüft. Besucherstellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Die Kita in Block 1 wird durch oberirdische Stellplätze im Bereich Ulmenstraße, Höhe Kapelle angedient.

Die grundlegenden Bausteine des Masterplans werden auch im überarbeiteten städtebaulichen Konzept für den „Ulmer Höh' - Nordteil“ erhalten.

Aktuell wird der nächste Verfahrensschritt des Bebauungsplanverfahrens Ulmer Höh´- Nordteil Nr. 01/011 vorbereitet: Öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB.

Anlagen:

Nr.	Anlage
1	Vergleich Masterpläne
2	Flächenübersicht Masterplan 2018

Alternative:
keine

Amt / Institut:
Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:
Beigeordnete Zuschke

RSD Vorlage

Bebauungsplan Nr. 01/011 Ulmer Höh´- Nordteil
Fortführung des Bebauungsplanes

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungs-datum	Ergebnis mit Abstimmungs-verhalten	Wortlaut bei abweichenden Beschlüssen
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	05.09.2018		
Bezirksvertretung 1	05.10.2018		

RSD Vorlage