

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5480/26 -Rheinmetall Ulmenstraße/ Rather Straße- in grüner Farbe Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stadtbezirk 1 Stadtteil Derendorf

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5480/26.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Derendorf. Das Plangebiet wird im Westen von der Ulmenstraße, im Norden von der Heinrich-Ehrhardt-Straße und im Osten von der Rather Straße begrenzt. Die südliche Grenze verläuft entlang des Grundstücks der Justizvollzugsanstalt, der Metzger Straße und der Rather Straße.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches mit Baugebietsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen beträgt ca. 12,3 ha.

1.3 Bestand

Der rechtskräftige Bebauungsplan (11.04.2005) sieht die Schaffung von ca. 142.000m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Büros, Verwaltung und Dienstleistungen sowie rund 300 Wohneinheiten vor.

Über die Hälfte der Bauprojekte ist bereits realisiert:

- Im MK 1 an der Kreuzung Ulmenstraße/Heinrich-Ehrhardt-Straße wurde das 7-geschossige „Light-House“ mit ca. 9.700m² Nutzfläche und folgenden Nutzungen: Büros, Fitnessclub, Zentrale von Betty Barclay sowie 2 weiteren Modelabels (Vera Mont, Gil Bret) errichtet.
- Im MK 2 an der Heinrich-Ehrhardt-Straße ist eine ehemalige Produktionshalle erweitert und unter Berücksichtigung der alten Bausubstanz umgebaut worden. Das „Loft 12“ bietet ca. 8300m² Mietfläche für Büronutzungen.
- Unmittelbar gegenüber ist ein „4-Sterne-plus“-Hotel mit 160 Gästebetten entstanden (MK 2).
- Das Living Office an der Rather Straße (MK 6) sowie der Erweiterungsbau an der Derendorfer Allee bieten unterschiedlichen Nutzern Raum: Gastronomie, Büros, Dienstleistungen, Fitness Center sowie verschiedene Modeagenturen wie z.B. Bernd Schürmann, More & More, Greystone, MAC.
- Das freistehende 8-geschossige „Lo2“ (MK 6) bietet 13 exklusive Loftwohnungen sowie Raum für verschiedene Modelabels im Erdgeschoss.
- Die Wohnbebauung „Cuore“ mit ca. 150 Wohneinheiten ist fertig gestellt (WA 1).

In Realisierung befinden sich derzeit folgende Projekte:

- „double U“ (MK 5) mit einer Nutzfläche von ca. 12.500m² für Büronutzungen
- „Casa Altra“ (MK 5) mit einer Nutzfläche von ca. 12.500m² Büronutzung
- Halle 30 /Gerry Weber (MK 3) mit einer Nutzfläche von ca. 13.500m² als ganzjährige Dependance für Mode

Keine Planungen liegen z.Z. für folgende Bereiche vor:

- MK 4. In dem Gebäude Ecke Heinrich-Ehrhardt-Straße/ Rather Straße befinden sich sowohl Büros als auch einige Modeagenturen.
- WA 2 . Die 200m lange Halle genießt Bestandsschutz und wird komplett als Ausstellungsfläche für Mode (ca. 13.000m²) genutzt.

1.4 Umgebung

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich weitere große Umstrukturierungsgebiete, die alle einen besonderen Entwicklungsschwerpunkt aufweisen:

- Im Osten auf dem ehemaligen Schlösser-/Schlachthofgelände wird sich nicht nur die Düsseldorfer Fachhochschule ansiedeln, sondern auch Wohnungsbau entstehen.
- Westlich der Ulmenstraße entwickelt sich auf dem Gelände des ehemaligen Kasernengeländes ein hochwertiges Wohnquartier mit vereinzelt Dienstleistungsnutzungen.
- Für das südlich an das Plangebiet angrenzende Areal soll nach Verlagerung der Justizvollzugsanstalt ein Wohngebiet entwickelt werden, das die Strukturen der umliegenden Bebauung aufnimmt.

Des Weiteren befindet sich östlich der Rather Straße ein Gebiet mit einer gemischten Nutzung aus gewerblichen Unternehmen, Dienstleistungen und Büros. Im Bereich des „Gelben Hauses“, des „Roten Hauses“ und des „Weißen Hauses“ hat sich bereits eine Vielzahl von Showrooms (u.a. Triumph, Diesel, Agentur Toepfer, Nina Ricci) etabliert.

Die Heinrich-Ehrhardt-Straße bildet auf Grund ihrer Breite und ihrem hohen Verkehrsaufkommen eine Zäsur zwischen dem Plangebiet und dem nördlichen Stadtteil.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf sind die Flächen als Kerngebiet und Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5480/26

Der Bebauungsplan Nr. 5480/026 vom 11.04.2005 setzt entlang der tangierenden Straßen Kerngebiete (MK 1-7) und im Gebietsinneren Wohngebiete (WA 1+2) fest.

3. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass, Ziel und Zweck

Anlass der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5480/26 Rheinmetall, Ulmenstraße/ Rather Straße gemäß § 13 BauGB ist die starke Nachfrage zur Ansiedlung von Modeunternehmen im Bereich des Bebauungsplangebietes.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 5480/26 vom 11.04.2005 schließt die Ansiedlung von Modeunternehmen nicht aus, zumal es sich um eine kerngebietstypische Nutzungsart handelt. Bisher enthält der rechtsgültige Bebauungsplan jedoch einen Ausschluss der Nutzung für Präsentationsräume der Modebranche, sogenannte „Showrooms“ im gesamten Plangebiet. Wie die jüngste Entwicklung zeigt, wirft dies bei der Ansiedlung von Modeunternehmen Zweifelsfragen zur Zulässigkeit von dauerhaften Ausstellungsflächen als begleitende Nebennutzung einer Büronutzung durch Modeunternehmen auf. Gerade in einer Modestadt wie Düsseldorf erscheint zudem ein solcher Nutzungsausschluss für Unternehmen der Modebranche nicht mehr zeit- und sachgerecht.

Daher soll nunmehr eine Anpassung zur Zulässigkeit von Präsentationsräumen der Modebranche, sogenannte Showrooms erfolgen. Die übrigen textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung bleiben weiterhin unverändert gültig.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5480/26 ist es, das ehemals industriell genutzte Rheinmetall-Gelände zu einem lebendigen, attraktiven Büro-, Dienstleistungs- und Wohnstandort zu entwickeln.

Dementsprechend sind in den festgesetzten Kerngebieten (MK 1 bis MK 7) eine Vielfalt von kerngebietstypischen, publikumsintensiven Nutzungen wie Büros-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

In den festgesetzten Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind neben dem Wohnen ergänzende Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, so dass eine Belebung des Gebietes über den normalen Alltag hinaus gewährleistet ist.

Eine als Fußgängerpromenade gestaltete Allee gliedert Wohn- und Kerngebiete und schafft Identität.

Dieser Grünzug wiederum ist Bestandteil der Gesamtkonzeption des „Grünen Ringes“, der vom Rheinpark über den Hofgarten, über die Stadtgärten im „Quartier Central“, den Grünflächen des angrenzenden Tannenstraßengebietes bis zum Rhein führt.

Seit Herbst 2006 entsteht unter dem Titel „Unternehmerstadt_ Arbeiten und Leben“ eine „Stadt in der Stadt“ mit einer Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Mittlerweile hat sich das Plangebiet zu einem lebendigen Stadtquartier mit hochwertiger Architektur entwickelt. Es wird insbesondere durch die Nutzungsmischung aus Arbeiten und Wohnen, Dienstleistungen sowie Freizeitnutzungen, gebündelt an einem Standort, geprägt. So haben sich im Plangebiet bereits eine Vielzahl unterschiedlicher Unternehmen, Hotel, Dienstleistungen, Werbeagenturen, Fitness Center, Restaurant/ Bar und Modeagenturen angesiedelt. Ca. 160 Wohneinheiten sind bereits entstanden.

Sowohl diese gewünschte Nutzungsvielfalt als auch die Symbiose von Wohnen und Arbeiten machen das Quartier zu einem besonderen urbanen Stadtraum, der in seinen Qualitäten erhalten und fortentwickelt werden soll.

Düsseldorf zieht als Mode- und Messestadt traditionell Kunden weit über seine Stadtgrenzen hinaus an. Modeevents, Modekommunikation und Management finden nicht nur zu den Messe- und Ordertagen statt, sondern sind wichtiger Bestandteil der Modebranche. Die vorhandenen Showrooms in Düsseldorf präsentieren ganzjährig neue und etablierte internationale Labels; so konnte sich Düsseldorf von den Mitbewerbern absetzen und im Wettbewerb der Städte und Regionen Marktraum behaupten. Daher gilt es auch weiterhin, Düsseldorf als Mode-, Handels- und Einkaufsstadt mit internationaler Ausrichtung zu stärken.

Der lebendige Mix aus Wohnen, Arbeiten, Services und innerstädtischem Leben, verbunden mit der zentralen Lage zwischen Innenstadt, Flughafen und Messe als auch die hochwertige, individuelle Architektur machen das Quartier für Unternehmen der Modebranche und der Medien als Standort interessant. Zahlreiche Modelabels und Modeagenturen haben sich bereits im Gebiet (u.a. Halle 29, Halle 30 geplant, Light-House, Living Office) und in direkter Nachbarschaft an der Rather Straße („Gelbes Haus“, „Rotes Haus“, „Weißes Haus“) etabliert. Eine weitere Nachfrage besteht.

Daher wird mit diesem Änderungsverfahren nunmehr das Ziel verfolgt, in den Kerngebieten Präsentationsräume der Modebranche, sogenannte Showrooms allgemein zuzulassen, so dass auch weiterhin in dem kompakten Gebiet eine lebendige, attraktive Nut-

zungsvielfalt gesichert wird.

Die Befürchtung, dass die Ansiedlung von Showrooms im Plangebiet Messeveranstaltungen und das Düsseldorfer „Fashion House“ beeinträchtigt, hat sich als ungerechtfertigt erwiesen. Vielmehr zeigt sich anhand der Entwicklung in anderen Bereichen der Stadt (z.B. Medienhafen), dass der Messestandort Düsseldorf gestärkt wurde und Synergieeffekte entstanden sind. Ebenfalls hat sich die Modebranche zwischenzeitlich weiterentwickelt. Die Kollektionen werden heute ganzjährig entwickelt und vermarktet, somit finden die Präsentation und der Verkauf nicht nur zu Messezeiten statt.

Darüber hinaus ist erkennbar, dass von den vorhandenen Showrooms keine Monostruktur ausgeht und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Eine ausschließliche oder überwiegende Ansiedlung von nur zeitweilig genutzten Showrooms mit daraus resultierendem Leerstand ist nicht erfolgt.

Im Plangebiet haben sich bereits eine Vielzahl zusätzlicher Nutzungen (Büros, Fitness Center, Hotel, Restaurant/ Bar, Wohnen) etabliert, so dass auch hier eine Monostruktur ausgeschlossen werden kann.

Showrooms sind in Kerngebieten vom Grundsatz her allgemein zulässig. Sie machen aber nicht das Wesen eines Kerngebietes aus, sondern sind nur ein Bestandteil einer vielfältigen Nutzungspalette.

Die Befürchtung eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch Showrooms und der daraus resultierende Störgrad auf Grund von Lärm sind von daher nicht (mehr) gerechtfertigt. In den festgesetzten Kerngebieten (Mk 1 bis Mk7) ist – entsprechend des Gebietscharakters eines Kerngebietes – eine vielfältige Nutzung zulässig. Hierzu gehören auch generell Nutzungen, die ein vergleichsweise hohes Verkehrsaufkommen durch Publikumsverkehr aufweisen, wie z.B. Einrichtungen der Verwaltung, Büros mit hohem Publikumsverkehr oder kulturelle Einrichtungen.

Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5480/26 ist gutachterlich nachgewiesen worden, dass diese allgemein zulässigen Nutzungen mit der benachbarten Wohnnutzung grundsätzlich verträglich sind.

Bei der Nutzung „Showroom“ ist davon auszugehen, dass der Publikumsverkehr sogar auf Grund des eingeschränkten Kreises der Ankäufer generell geringer ist als bei anderen kerngebietstypischen Nutzungen.

Bei besonderen Events, bei denen ein erhöhtes Aufkommen zu erwarten ist, ist die Verträglichkeit insbesondere zu den Nachtzeiten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Insofern sind beeinträchtigende Störungen der Wohnnutzung nicht zu erwarten.

3.2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im Rahmen dieses Verfahrens erfolgt die Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.3 h) „Präsentationsräume der Modebranche, sogenannte Showrooms.“

Die darüber hinaus bereits bestehenden Festsetzungen bleiben weiterhin wirksam. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Da der bestehende Bebauungsplan bereits zu einem früheren Zeitpunkt in roter Farbe geändert worden ist, erfolgt die aktuelle Änderung in grüner Farbe.