

 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

**Betrifft:**

Weiteres Vorgehen mit strategisch bedeutsamen Flächen - insbesondere Glasmacherviertel

**Fachbereich:**

61 - Stadtplanungsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beratungsqualität</b>
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, internationale und regionale Zusammenarbeit	21.11.2023	Vorberatung
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	27.11.2023	Vorberatung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	29.11.2023	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	04.12.2023	Vorberatung
Rat	14.12.2023	Entscheidung

## **Beschluss:**

- AWM** Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung nimmt Kenntnis und empfiehlt dem Rat die vorlagegemäße Beschlussfassung.
- AWIR** Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung, internationale und regionale Zusammenarbeit nimmt Kenntnis und empfiehlt dem Rat die vorlagegemäße Beschlussfassung.
- APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt Kenntnis und empfiehlt dem Rat die vorlagegemäße Beschlussfassung.
- HFA** Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt Kenntnis und empfiehlt dem Rat die vorlagegemäße Beschlussfassung.
- Rat** Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beauftragt die Verwaltung die vorgreiflichen Verhandlungen zur Überprüfung der Mitwirkungsbereitschaft (Phase 0) beim Glasmacherviertel einzuleiten.

Die Vorlage wird den Bezirksbürgermeisterinnen und Bezirksbürgermeistern zur Kenntnis zugestellt, die Bezirksvertretungen werden im Rahmen konkreter Projekte damit befasst.

## **Sachdarstellung:**

### Ausgangslage

Wie bereits in der Vorlage APS/089/2023 ausführlich dargestellt liegen sieben Entwicklungsareale, die insgesamt rund 5.000 Wohneinheiten und somit circa ein Drittel des Baulandpotentials der Landeshauptstadt Düsseldorf ausmachen, in der Hand eines Immobilienmutterkonzerns. Alle Flächen weisen dabei unterschiedliche Planungsstände auf und bedürfen somit einer individuellen Vorgehensweise zur Aktivierung. Gemein ist ihnen, dass bisher keine Fläche gezielt in Richtung einer Realisierung aktiviert worden ist. Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat in

seiner Sitzung am 07.09.2023 die Verwaltung beauftragt, das zur Verfügung stehende Instrumentarium zur Aktivierung der Flächen einzusetzen.

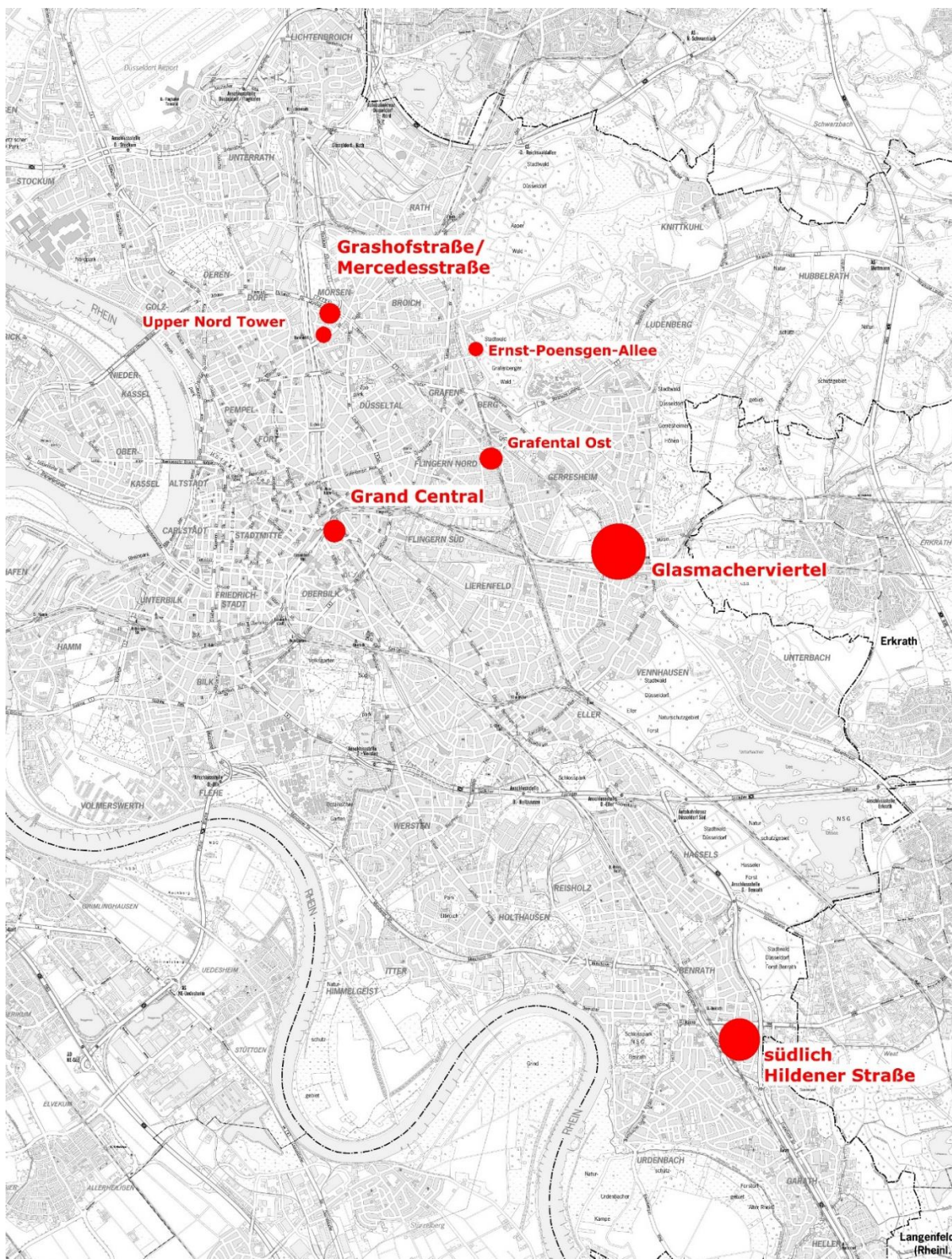


Abbildung 1: Verteilung der Gebiete im Stadtgebiet

## Vorgehen

Der Ratsbeschluss zum Umgang mit strategisch bedeutsamen Flächen soll im Rahmen dieser Beschlussvorlage in eine konkrete Vorgehensweise überführt werden. Auf Grund der unterschiedlichen Ausgangslagen in der Entwicklung müssen individuelle Herangehensweisen zur Aktivierung je Fläche gefunden werden (siehe Abbildung 2). Die Wertermittlung für die Flächen Glasmacherviertel und Südlich Hildener Straße ist bei Amt 62 avisiert. In einem nächsten Schritt müssen entsprechende Gutachterbüros beauftragt werden.

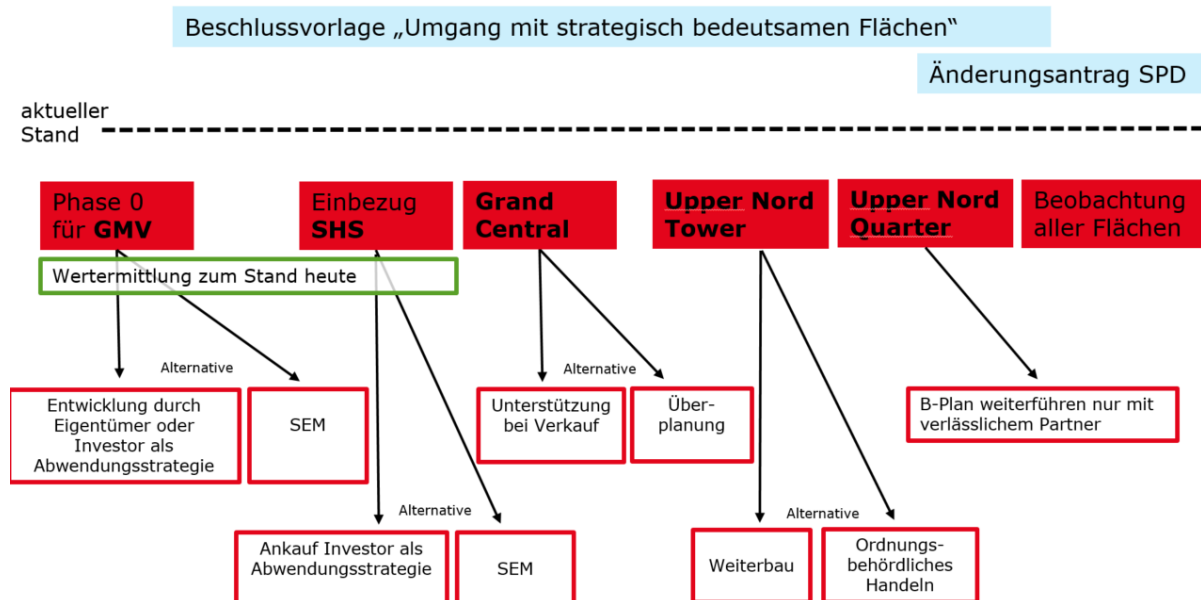


Abbildung 2: Vorgehen

### 1. Glasmacherviertel:

Unter besonderem Fokus steht die Fläche des Glasmacherviertels, da diese auf Grund ihrer Größe sowie ihres Verfahrensstandes grundsätzlich für die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geeignet erscheint.

Das Bebauungsplanverfahren für das Glasmacherviertel wurde im Jahr 2022 im Einvernehmen mit den politischen Gremien der Landeshauptstadt Düsseldorf nach Abschluss der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB ruhend gestellt, um weitere Wertsteigerungen am Grundstück ohne tatsächliche Realisierungsabsicht zu verhindern.

Um die Aktivierung der Fläche voranzubringen, sollen in einem ersten Schritt – der sogenannten Phase 0 – die Verhandlungen zum Städtebaulichen Vertrag wieder aufgenommen werden, um hier die vorgeifliche Frage der Mitwirkungsfähigkeit zu klären und Partner für die Eigentümerschaft für eine Entwicklung zu finden. Erst mit dem Vorliegen der Voraussetzungen des beurkundeten Städtebaulichen Vertrages, wird das Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Zur erweiterten Absicherung des Ziels einer Realisierung wird der Vertrag mit entsprechenden Sicherheitsklauseln zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf dann ausgestaltet werden. Im Ergebnis zeigt sich mit der Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag durch den Eigentümer der Umsetzungswille sowie seine Mitwirkungsbereitschaft zur Entwicklung des Gebiets, was die Landeshauptstadt Düsseldorf nicht nur unterstützen, sondern auch präferieren würde. Sollte dieser Fall nicht eintreten, wird die Landeshauptstadt Düsseldorf die Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme forcieren.



Alle Versuche, verbindliche und leistungsfähige Partner zur Flächenaktivierung zu gewinnen, werden parallel unterstützt und akzeptiert. Sollten diese gefunden werden und als realistische und zuverlässige Entwicklungspartner in Frage kommen, kann hier sowohl ein Vorkaufsrecht, als auch eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme entsprechend abgewendet werden, was dann aber wiederum der dezidierten Sicherungsinstrumente, wie oben beschrieben bedarf.

### Ausblick Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff. BauGB kann grob in zwei Phasen eingeteilt werden: die Vorbereitungs- und die Umsetzungsphase.

## **VORBEREITUNGSPHASE**

- 1. EINLEITUNGSBESCHLUSS**
- 2. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN**
- 3. ABSCHLUSSBERICHT DER VU**

## **UMSETZUNGSPHASE**

- 4. DURCHFÜHRUNG**
- 5. ABSCHLUSS**

Abbildung 3: Ablauf Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Im Rahmen der Vorbereitungsphase gilt es die Erforderlichkeit sowie Zulässigkeit einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das jeweilige Gebiet sorgfältig im konkreten Einzelfall zu prüfen. Insbesondere die Zulässigkeit ist an bestimmte Tatbestandsvoraussetzungen gebunden und die nun eingeleitete Phase 0 dient der vorgreiflichen Erarbeitung dieser Voraussetzungen. Dazu gehört u.a. auch der Nachweis, dass eine Aktivierung der Fläche mittels Städtebaulichem Vertrag nicht erreicht werden kann (vgl. § 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB), sodass die oben beschriebene Phase 0 für das Glasmacherviertel auch im Falle der Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsphase unabdingbar ist und das weitere Vorgehen aktuell in keinsten Weise verzögert, sondern wichtige Nachweise liefert. Nach einer detaillierten und sauberen Durchführung der Vorbereitungsphase kann dann mit der Umsetzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme begonnen werden.

### Arbeitsstruktur

Die Beobachtung der Entwicklungen sowie Durchführung erster Schritte, insbesondere der Phase 0 beim Projekt Glasmacherviertel, erfolgt im sogenannten Projekt Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Dieses ist angesiedelt im Dezernat der Beigeordneten Zuschke mit dem Ziel, die vorhandenen stadtinternen Kompetenzen in einem dezernats- und fachübergreifenden Team zu bündeln und entsprechend zu nutzen. Das Team setzt sich unter Federführung der Stabstelle der Amtsleitung im Amt 61

insbesondere aus Mitarbeitenden des Stadtplanungsamtes (Thema Planverfahren/Planungsrecht und Städtebaulicher Vertrag), des Liegenschaftsamtes (Thema Liegenschaften und Ankauf), des Vermessungs- und Katasteramtes (Thema Wertermittlung), des Bauaufsichtsamtes (Thema operativer Übergang), der Kämmerei (Thema Finanzierung) sowie des Rechtsamtes (Thema juristische Beratung) zusammen. Bei Bedarf wird externe juristische Beratung und Fachexpertise hinzugezogen.

## Finanzierung

Finanzmittel werden insofern aktuell noch nicht benötigt, sondern erst bei einem möglichen Ankauf oder dem Einstieg in eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme relevant. Diese werden dann durch einen separaten Beschluss des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf eingeholt.

### 2. Südlich Hildener Straße

Das Projekt Südlich Hildener Straße ist planungsrechtlich am wenigsten fortgeschritten, bisher ist lediglich das Qualitätssichernde Verfahren durchgeführt worden. Es hat noch kein Einstieg in das Bauleitplanverfahren stattgefunden, sodass aktuell der Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 mit seiner Ausweisung als Industriegebiet für den Bereich des Kaltwalzwerkes und als Gewerbegebiet für die Fläche des Rheinbahndepots rechtsverbindlich ist. Grundsätzlich soll zur Aktivierung der Fläche der Weiterverkauf an einen solventen und verlässlichen Käufer unterstützt werden. Aktuell befindet sich die Verwaltung mit dem vom Eigentümer beauftragten Dienstleister in Kontakt, um die Rahmenbedingungen und Erwartungen der Landeshauptstadt Düsseldorf an einen künftigen Erwerber deutlich zu positionieren. Falls kein Käufer gefunden wird und die Planungsaktivitäten weiterhin ruhen, behält sich die Landeshauptstadt Düsseldorf vor, erste Schritte in Richtung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einzuleiten – dabei bedarf es jedoch einer genauen Überprüfung sowie Abgrenzung des Gebietes, da das Projektgebiet grundsätzlich mit derzeit rund 21,8 ha relativ klein für die Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist und somit eine weitergehende, umfassende Argumentation benötigen würde. Ein größerer Umgriff kann konzeptionell erarbeitet und gut mit der integrierten Bedeutung der Fläche für die südlichen Stadtgebiete begründet werden, um der Maßnahme Gewicht zu verleihen.

### 3. Grand Central

Das Baufeld 10 ist bereits bebaut und wird zeitnah in die Nutzung genommen. Zusätzlich wurden für alle bereits genehmigten Bauanträge nach Zeitablauf Verlängerungen beantragt, einigen wurde bereits zugestimmt. Um die brachliegende Fläche in zentraler Lage weiterzuentwickeln, soll die Eigentümerin bei ihren Verkaufsabsichten an einen solventen und verlässlichen Käufer unterstützt werden. Sollte dies nicht gelingen und darüber hinaus kein weiterer Fortschritt erkennbar sein, behält die Landeshauptstadt Düsseldorf vor, den seit 2017 rechtskräftigen Bebauungsplan auch bei Bedarf ggf. zu überplanen. Nach Planungsschadenrecht des Baugesetzbuches (§ 42 BauGB) ist dieses Vorgehen nach sieben Jahren grundsätzlich entschädigungsfrei möglich.

### 4. Upper Nord Tower

Wie bereits in der Ratsvorlage APS/089/2023 beschrieben ruht die Baustelle zum Upper Nord Tower seit geraumer Zeit. Seitdem gab es keine neuen Aktivitäten. Grundsätzlich bestehen bei diesem Projekt nur zwei mögliche Lösungsvarianten: Die Bauarbeiten werden wiederaufgenommen oder es

besteht konkreter aktueller ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf auf Grund von wasserrechtlichen, statischen und baugenehmigungsrelevanten Belangen.

5. Upper Nord Quarter

Der Bebauungsplan Nr. 02/077 Grashofstraße/ Mercedesstraße zur Änderung des vorhandenen Planungsrechts (GE) zu einem neuen Wohnquartier sowie einem Bürogebäude Ecke „Stadtplatz Ost“ befindet sich seit mehreren Jahren im Verfahren. Zur Realisierung der neuen Planung war eine Verständigung mit dem westlich angrenzenden Nachbar-Vorhaben erforderlich. Diese Einigung ist bisher in Form einer sichelförmigen Grenzziehung zwischen beiden Entwicklungen vorgeschlagen, um eine nachbarunabhängige Entwicklung zu ermöglichen. Der benachbarte Eigentümer ist bestrebt das Bebauungsplanverfahren fortzuführen, parallel werden neue Partner gesucht. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erst mit einem neuen Partner und entsprechendem Realisierungsabsichten sinnvoll. Diese Einschätzung ist getragen durch die bisherige zweifache Weiterveräußerung (direkt nach der §3(1) Beteiligung und einmal nach der ersten §4(2) Beteiligung), ohne dass die Voraussetzungen für eine Umsetzung wesentlich vorangebracht werden konnten. Die Verwaltung hat dem Eigentümer folgerichtig eine Unterstützung bei der Beratung bei potentiellen Kaufinteressenten angeboten, auch um hier möglichst sicherzustellen, verlässliche neue Partner zu erhalten. Hiermit wird eine auf Umsetzung orientierte Weiterentwicklung, die also nicht alleinig einer Wertsteigerung dient, durch die Verwaltung unterstützt.

6. Grafental Ost und Ernst-Poensgen-Allee

Der Sachstand aus der Vorlage APS/089/2023 ist weiterhin aktuell.