

 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

**Betrifft:**

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/030 - Halle 29 - Rheinmetall-Allee 3 -  
Flächennutzungsplanänderung Nr. 219 - Rheinmetall Allee -  
Öffentlichkeitsbeteiligung

**Fachbereich:**

61 - Stadtplanungsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

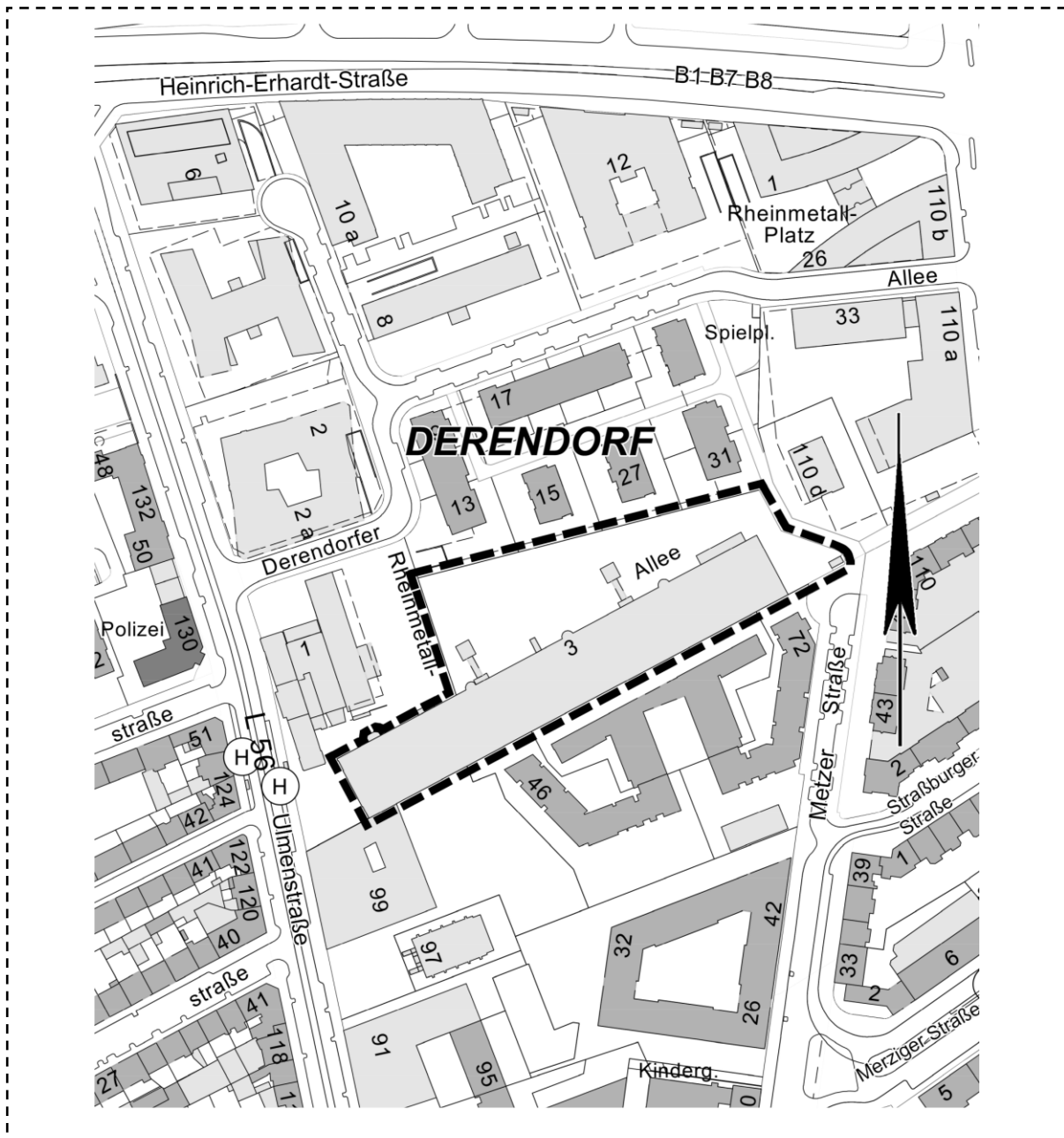
Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beratungsqualität</b>
Bezirksvertretung 1	14.11.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	26.11.2025	Entscheidung

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/030  
- Halle 29 – Rheinmetall-Allee 3 –  
Flächennutzungsplanänderung Nr. 219  
- Rheinmetall-Allee -

Öffentlichkeitsbeteiligung



**Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/030 - Halle 29 - Rheinmetall-Allee 3 -  
Flächennutzungsplanänderung Nr. 219 (Vorentwurf) – Rheinmetall-Allee –**

- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- 

Beschlussentwurf:

**BV** Die Bezirksvertretung 1 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/030 – Halle 29 – Rheinmetall-Allee 3 – sowie zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 219 – Rheinmetall-Allee - angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung. Ferner beauftragt sie die Verwaltung gem. § 3 Abs. 3 Nr. 18 der Bezirkssatzung, die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Versammlung (Stadtplanung zur Diskussion) durchzuführen.

**APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt Kenntnis von dem Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/030 – Halle 29 – Rheinmetall-Allee 3 -, stimmt der Flächennutzungsplanänderung Nr. 219 (Vorentwurf) – Rheinmetall-Allee – zu und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung auf dieser Grundlage durchzuführen.

## Sachdarstellung:

### Bebauungsplan Nr. 01/030 – Halle 29 / Rheinmetall-Allee 3

### Flächennutzungsplanänderung Nr. 219 – Rheinmetall-Allee –

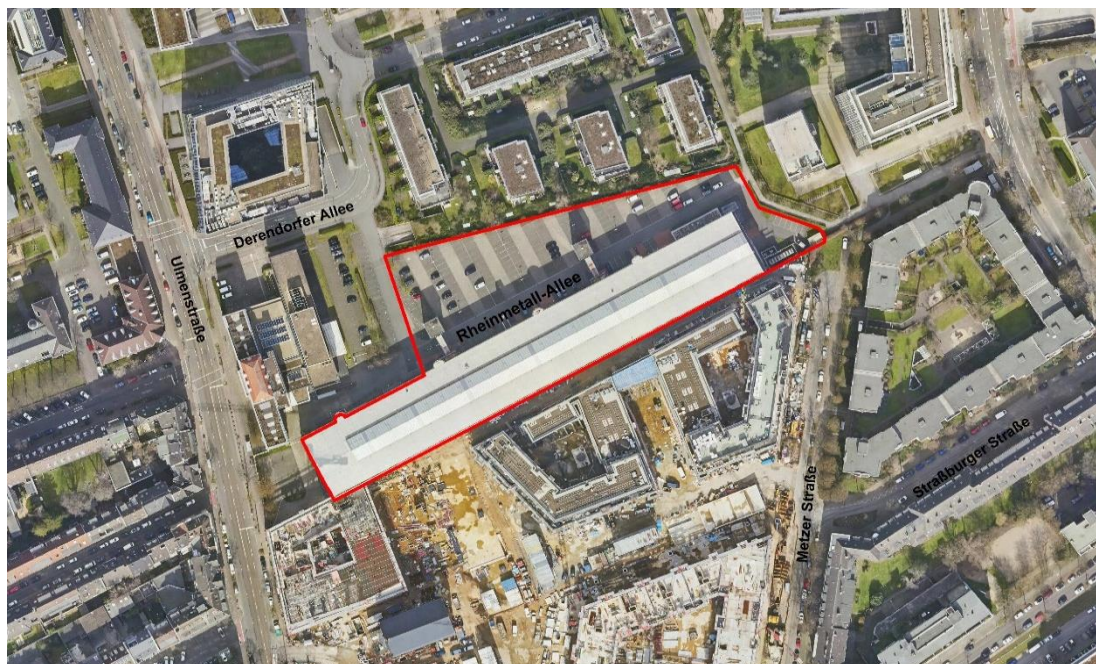


Abbildung 1: Luftbild mit Umring des Plangebietes

## Kurzbeschreibung des Projektes

zum Verfahrensstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

### Anlass und Ziele des Bebauungsplanverfahrens

Die developer Projektentwicklung GmbH (ddp) beabsichtigt, ihr Bestandsobjekt Halle 29 (ehemals Gerry-Weber-Halle) in der „Unternehmerstadt“ städtebaulich weiterzuentwickeln. Es ist geplant, die Halle zu erhalten und zukunftsfähig umzugestalten. Die heutige starke Barrierewirkung der 200 m langen Halle zwischen Unternehmerstadt und dem Quartier „maxfrei“ soll zukünftig durch eine Öffnung aufgelöst werden. An dieser Stelle markiert künftig ein 17 geschossiger Hochpunkt den Durchgang zwischen den Quartieren. Darüber hinaus werden Flächen für Wohnnutzung angeboten. Es sollen ca. 159 Wohneinheiten, eine KITA, Gastronomie und weitere öffentlichkeitswirksame Nutzungen in Richtung Ulmenstraße realisiert werden. Da das Vorhaben nicht dem gültigen Planungsrecht entspricht, besteht ein Planerfordernis.

### Plangebiet und Umgebung

Das gut 13.000 qm große Grundstück liegt im Stadtbezirk 1, im Stadtteil Derendorf. Im Westen des Plangebietes liegt die Ulmenstraße. Im Norden schließt das Grundstück an die Unternehmerstadt an, im Süden befindet sich das Gelände der ehemaligen JVA Ulmer Höh, auf dem in den vergangenen Jahren das Quartier maxfrei entwickelt worden ist.

### Bestehendes Planungsrecht

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 5480/026 „Ulmenstr. / Rather Str.“. Im Bereich der Halle 29 weist der B-Plan ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Baufenstern aus. Es sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 sowie vier Geschosse festgesetzt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes würde den Abriss der bestehenden Halle erfordern. Da das Vorhaben auf der Basis des Bestandserhaltes weiterentwickelt werden soll, widerspricht es den Grundzügen des Bebauungsplanes und es besteht ein Planerfordernis für einen neuen Bebauungsplan.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt am Standort aktuell eine Wohnbaufläche dar. Da im Plangebiet zukünftig eine gemischte Nutzung im Sinne eines Mischgebietes (MI) oder Urbanen Gebietes (MU) realisiert werden soll, wird der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan-Verfahren geändert.

### Projekteckdaten

Das Vorhaben liegt in der Passivzone des Hochhausrahmenplanes, so dass eine Realisierung unter Einhaltung der Leitlinien und einer guten städtebaulichen Begründung möglich ist. Geplant sind zwei Hochpunkte, die 17 bzw. 10 Geschossen aufweisen sollen. Auf die viergeschossige Nachbarbebauung im Norden reagiert das Vorhaben mit einer dreigeschossigen Riegelbebauung, in der im Osten eine voraussichtlich 3-zügige Kindertagesstätte untergebracht werden soll. Die Showrooms, die sich aktuell in der Halle aus dem Jahr 1915 befinden sollen erhalten bleiben. Parallel hierzu soll die Halle ertüchtigt werden und sich z.B. durch zusätzliche Fenster oder Zugänge deutlich zu der Umgebung öffnen.

Die aktuell 159 geplanten Wohneinheiten verfügen über flexible Grundrisse, so dass überwiegend 2- bis 4-Raum-Wohnungen entstehen können. Insofern werden hierdurch auch größere und familientaugliche Grundrisse angeboten. Aktuell ist es nicht geplant, geförderten Wohnungsbau im Gebiet anzubieten, da schon allein die Höhe der Gebäude und die angestrebte Dichte des Gebietes nicht mit den Förderrichtlinien kompatibel sind. In der Halle 29 selbst sollen – ergänzend zu den vorhandenen Showrooms - auf einer Fläche von ca. 1.600 qm mit Ausrichtung zur Ulmenstraße öffentliche Nutzungen im Sinne einer Nachbarschaftshalle ohne Konsumzwang angeboten werden. Ergänzend soll dort auch Gastronomie angeboten werden. Damit eine Zugänglichkeit der Halle zur Ulmenstraße gewährleistet werden kann, sind noch eigentumsrechtliche Themen zu klären.



*Abbildung 2: Hofperspektive – Blickrichtung Ulmenstraße*

Um die vorliegende Planung realisieren zu können, sollen die heute oberirdischen Stellplätze aufgegeben werden. Der dadurch entstehende Freiraum soll einerseits für wohnbauliche Zwecke genutzt, andererseits – wo möglich – entsiegelt werden. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht werden.

Das Vorhaben wurde bislang zweimal im Beirat für Baukultur beraten. Dieser würdigt grundsätzlich den Bestandserhalt der Halle als Zeugnis der industriellen Vergangenheit im Stadtteil. Weiterhin wird für die Konkretisierung angeregt, das Thema der Durchdringung und Überlagerung an den Schnittstellen von alten und neuen Strukturen im Entwurf noch bewusster zu thematisieren und zu gestalten. Gleiches ist für die neue Wegeverbindung zwischen den Quartieren maxfrei und Unternehmerstadt angestrebt.