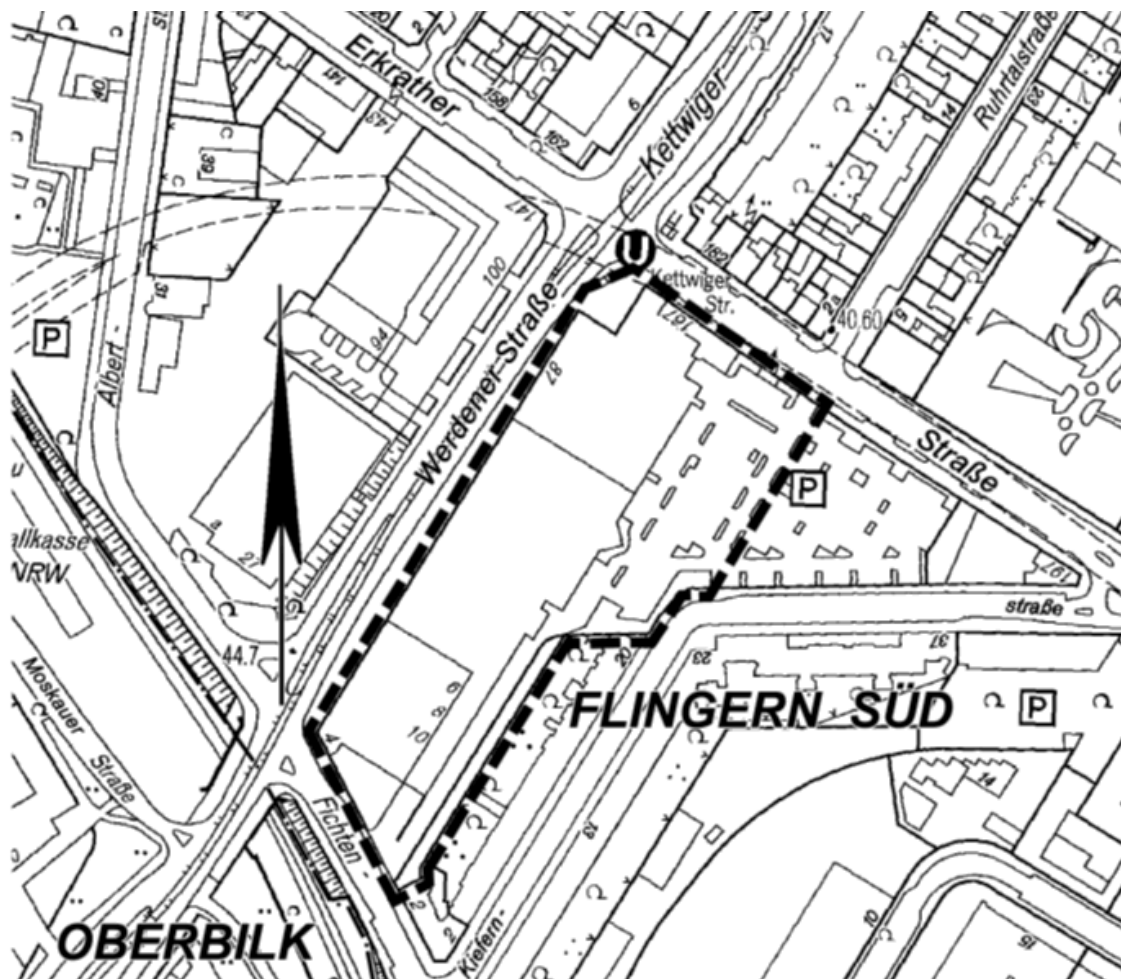


Begründung

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/018 – Werdener Straße / Erkrather Straße (ehem. B8-Center)

Stadtbezirk 2 Stadtteil Flingern Süd



Inhaltsverzeichnis

Teil A – Städtebauliche Aspekte	3
1 Planungsanlass	3
2 Örtliche Verhältnisse	4
2.1 Beschreibung des Plangebietes/Räumliche Einordnung.....	4
2.2 Bestand.....	5
2.3 Umgebung	6
2.4 Verkehr und Erschließung	7
2.5 Infrastruktur	8
2.6 Grünstrukturen.....	9
3 Gegenwärtiges Planungsrecht.....	9
3.1 Regionalplan	9
3.2 Flächennutzungsplan.....	10
3.3 Landschaftsplan.....	11
3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, §34, §35 BauGB	12
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte	14
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen	14
4.2 Rahmenplan Einzelhandel	14
4.3 Zukunft Quartier Düsseldorf/Raumwerk D	15
4.4 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)	16
4.5 Cube Central 378.....	17
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	17
5.1 Kooperatives Planverfahren „Gemeinschaftswerk Flingern“	18
5.2 Städtebauliches Konzept	19
5.3 Nutzungskonzept.....	21
5.4 Erschließung und Verkehr	22
5.5 Freiraumkonzept und Wegeführung.....	23
6 Verfahren/Anpassung des Planungsrechts	24
6.1 Bisherige Gremienbeschlüsse.....	24

Teil A – Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Das B8-Center wurde 2010 im Stadtbezirk Flingern Süd als Fachmarktzentrum am Knotenpunkt Werdener Straße und Erkrather Straße mit einer Nutzungsmischung aus großflächigem Einzelhandel, Freizeiteinrichtungen und Gastronomie eröffnet. Es wurde seinerzeit als autogerechter Standort ohne städtebaulichen Bezug auf die angrenzenden Bereiche erbaut und befindet sich direkt an der Bundesstraße 8 (B8), die als sogenannter „Lastring“ eine wichtige Umgehungsstraße der Düsseldorfer Innenstadt darstellt.

Durch die Schließung einiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der jüngeren Vergangenheit steht das bisherige Nutzungskonzept des B8-Centers neben den offensichtlichen städtebaulichen und architektonischen Defiziten auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zur Diskussion. Infolge eines Eigentümerwechsel im Jahr 2020 besteht nun die Chance, das Plangebiet, in dem sich das B8-Center befindet, einer neuen Nutzung zuzuführen. Die vorhandene Gebäudestruktur lässt eine Umnutzung im Bestand und die Etablierung einer wohnbaulichen oder kulturellen Nutzung ohne erhebliche Umbauten nicht zu. Darüber hinaus haben sich die Ziele der Einzelhandelssteuerung durch das gesamtstädtische Entwicklungskonzept, den Rahmenplan Einzelhandel, der seit 2007 vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen wurde und seither kontinuierlich fortgeschrieben wird, konkretisiert. Außerhalb von Zentren soll in der Regel kein zentrenrelevanter Einzelhandel realisiert werden (siehe Kapitel 4.2 der Begründung). Für die Nachnutzung des Bestandes durch großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel besteht somit im Plangebiet keine Perspektive mehr.

Stattdessen soll ein lebendiges Stadtquartier für den Stadtteil Flingern Süd geschaffen werden. Die Schaffung von Wohnraum steht im Vordergrund, weil hoher Bedarf an neuen Wohnflächen in der Landeshauptstadt Düsseldorf besteht. Weitere Nutzungen wie beispielsweise eine Kita, Büroflächen sowie weitere kulturelle, soziale und gewerbliche Nutzungen sollen in die Planung integriert werden. Darüber hinaus soll der im Plangebiet vorhandene Lebensmitteldiscounter im Quartier verbleiben und die fußläufige Nahversorgung sicherstellen. Die Planung sieht eine große zentrale Grünfläche vor, die zu einer deutlichen Reduzierung der derzeitigen Versiegelung führen wird.

Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität und eines schlüssigen Gesamtkonzeptes wurde durch die Flächeneigentümerin, die Cube Real Estate, gemeinsam mit der Stadt Düsseldorf im Oktober 2021 ein kooperatives Planverfahren initiiert (siehe Kapitel 5.1 der Begründung). Im Ergebnis

hat das Empfehlungsgremium den Entwurf „Die Grüne Mitte“ aus drei möglichen Szenarien ausgewählt. Dieser bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

Der für das Plangebiet geltende rechtskräftige Bebauungsplan Nummer 5676/55 - Beiderseits Werdener Straße - mit der Festsetzung Sondergebiet Fachmarktzentrum 14.500 m² höchstzulässiger Verkaufsfläche, davon höchstens 5.950 m² zentren- oder nahversorgungsrelevant sowie Freizeit- und Unterhaltungszentrum mit maximal 13.000 m² Geschossflächen im Freizeitbereich und maximal 17.000 m² Geschossfläche im Fachmarktzentrum, in der durch die Bebauungspläne Nummer 02/001 und Nummer 02/003 geänderten Fassung, entspricht nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung. Um die städtebaulich angestrebte Entwicklung planungsrechtlich zu ermöglichen, soll für das Plangebiet der Bebauungsplan Nummer 02/018 – Werdener Straße / Erkrather Straße (ehemaliges B8-Center) - aufgestellt werden.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes/Räumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Flingern Süd des Stadtbezirks 2. Es liegt südöstlich der Werdener Straße (Bundesstraße 8 - B8), die eine wichtige Umgehungsstraße der Düsseldorfer Innenstadt darstellt. Nördlich wird das Plangebiet von der Erkrather Straße begrenzt. Im südwestlichen Bereich grenzt das Grundstück an die Fichtenstraße, im südöstlichen Bereich an die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung westlich der Kiefernstraße und im nordöstlichen Bereich an das benachbarte Flurstück 378. Auf dem dort bisher befindlichen Parkplatz wird ebenfalls ein neues Quartier mit einer urbanen Nutzungsmischung entwickelt. Hier wird das „Cube Central 378“ entstehen, das die vorhandene Straßenbebauung entlang der Kiefernstraße abrunden und eine Mischung aus Wohnnutzungen sowie flankierenden gewerblichen Nutzungen und einem Gebäude für Gemeinschaft und Kultur anbieten wird.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 379, 349 und 347 und umfasst eine Fläche von rund 2,28 ha. Es fällt von Süden nach Norden um circa 5 Meter ab.

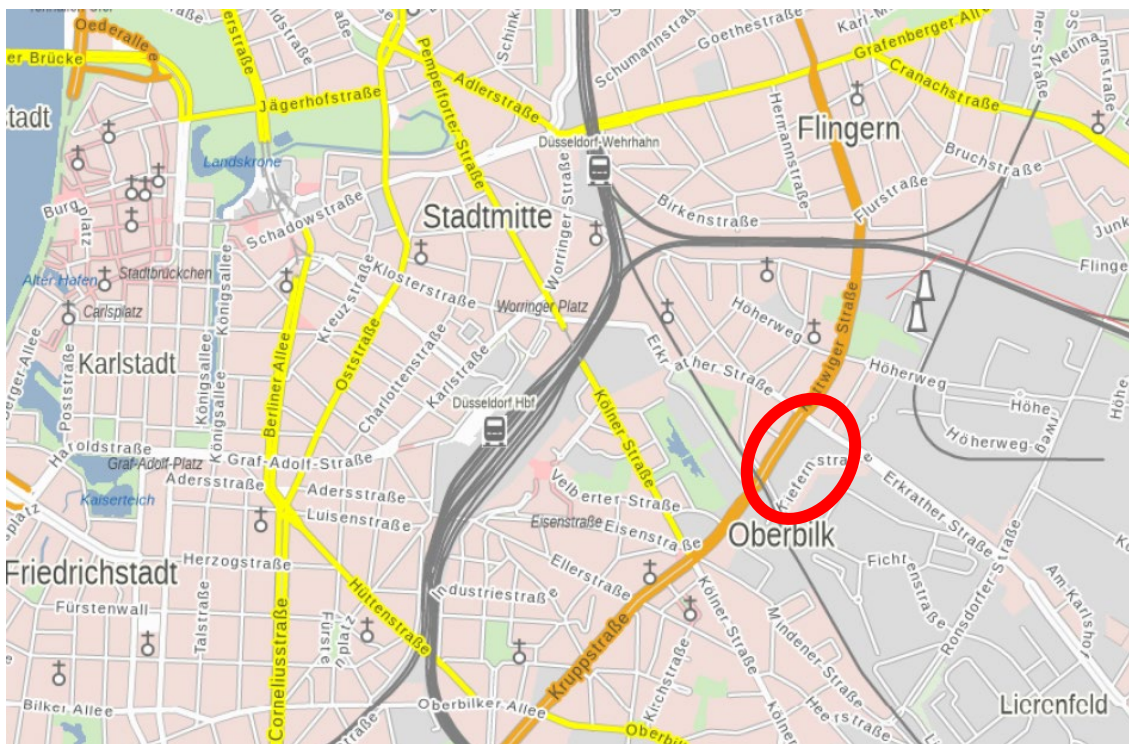


Abb 1. Stadtplan von Düsseldorf mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Geobasis.nrw)

2.2 Bestand

Nachdem im Jahr 1998 das auf dem Grundstück bestehende Gebäude durch einen Brand unbenutzbar wurde und dort fast 10 Jahre lang als Brandruine existierte, wurde nach dessen Abriss das B8-Center erbaut und im März 2010 als Fachmarktzentrum, bestehend aus einem Bau- und Gartenfachmarkt, einem Elektrofachmarkt und einem Lebensmitteldiscounter sowie Freizeiteinrichtungen und Gastronomie eröffnet. Ein Magnet des Fachmarktzentrums war bei seiner Errichtung der Bau- und Gartenfachmarkt, der im Jahr 2014, nach der Insolvenz der Baumarktkette und anschließend dem Leerstand, durch einen Möbelfachmarkt nachgenutzt wurde. Ergänzt wird der Nutzungsmix durch ein großes Angebot an Stellplätzen, die zum Teil ebenerdig, zum Teil auf einem Parkdeck angeordnet sind.

Bis zum Jahr 2021 haben sich die Nutzungen im B8-Center mehrfach verändert und es wurden – beschleunigt durch die Covid 19-Pandemie – in jüngster Vergangenheit einige großflächige Einzelhandelsbetriebe geschlossen. Eine Bowlingbahn, ein Restaurant, eine Bäckerei-Filiale, eine Spielhalle und zwei Imbissläden betreiben weiterhin ihre Räumlichkeiten im B8-Center. Ebenso befindet sich dort noch ein Lebensmitteldiscounter, der die Nachversorgung im Quartier sicherstellt.

In das B8-Center ist ein Bestandsgebäude integriert, dessen Fassade und Treppenhaus unter Denkmalschutz stehen. Das Gebäude wurde 1913 für Arthur Haendler & Cie., eine Generalvertretung von Stahlwerkserzeugnissen, erbaut und in den letzten Jahren von verschiedenen Nutzungen belegt.

Die Zufahrt zu den ebenerdigen Pkw-Stellplätzen des B8-Centers erfolgt von Norden aus über die Erkrather Straße. Das Parkdeck wird über zwei Rampen erschlossen: Eine der Rampen zweigt von der ebenerdigen Stellplatzfläche südöstlich des Gebäudes ab, die andere führt von der Fichtenstraße aus auf das Parkdeck. Einzelne straßenbegleitende öffentliche Parkstände entlang der Werdener und Erkrather Straße ergänzen das Stellplatzangebot. Die LKW-Anlieferung erfolgt aktuell im Untergeschoss, ebenfalls über eine Rampe von der Fichtenstraße aus, parallel zur Pkw-Rampe.

Der Haupteingang und damit die Adresse des B8-Centers befindet sich an der Ecke Erkrather / Werdener Straße unmittelbar an dem dort gelegenen Zugang zur U-Bahnhaltestelle „Kettwiger Straße“. Weitere Zuwegungen für Fußgänger befinden sich im rückwärtigen Bereich vom Parkplatz aus. Die Obergeschosse sind für Fußgänger über einen Aufzug und eine Treppenanlage an der Erkrather Straße gewährleistet. Das Parkdeck im Obergeschoss ist außerdem über eine Rampe von der Fichtenstraße zu erreichen.

Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Nur vereinzelt sind auf dem Parkplatz zwischen den Stellplätzen einige Bäume vorzufinden.

2.3 Umgebung

Das Plangebiet des Quartiers Flingern Süd grenzt im Westen an die Düsseldorfer Stadtmitte an.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine heterogene Baustruktur und vielfältige Nutzungen geprägt. Im Südwesten jenseits der Bahngleise, schließen großmaßstäbliche Baustrukturen, wie z.B. die Büro- und Dienstleistungskomplexe an der Moskauer Straße und das Amtsgericht an. Jenseits der Werdener Straße im Westen und jenseits der Erkrather Straße im Norden ist die Baustruktur von Blockrandbebauungen geprägt, die hauptsächlich Wohnzwecken dienen. Durch gewerbliche Nutzungen in den jeweiligen Erdgeschosszonen werden diese ergänzt.

Im Nordwesten befindet sich jenseits des B8-Centers das sechsgeschossige „Flincarrée“, das im Jahr 2018 errichtet wurde und ausschließlich zum Wohnen genutzt wird. Südlich daran grenzt ein dreigeschossiges Gebäude an, in dem sich ein Rechenzentrum befindet.

Die meist drei- bis maximal fünfgeschossige Blockrandbebauung in der süd-östlich an das Plangebiet angrenzenden Kiefernstraße ist ab etwa 1910 als Werkswohnungen für die Düsseldorfer Eisen- und Drahtindustrie AG entstanden und hat in den 80er Jahren durch Hausbesetzungen Bekanntheit auch über die Grenzen Düsseldorfs hinaus erlangt. Heute werden die Gebäude mit ihren künstlerisch gestalteten Fassaden weiterhin größtenteils zu Wohnzwecken genutzt.

Auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück des Plangebietes, das sich ebenfalls im Eigentum der Cube Real Estate GmbH befindet, entsteht mit dem „Cube Central 378“ eine Blockrandbebauung, die neben Büros, Ateliers und kleinen Gewerbeeinheiten hauptsächlich Wohnnutzungen vorsieht. Zudem soll dort mit dem „K22“ ein Ort für Gemeinschaft und Kultur entstehen.

2.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen von der Werdener Straße/Bundesstraße 8 (B8), im Norden von der Erkrather Straße, im Osten von der Kiefernstraße und im Süden von der Fichtenstraße umschlossen. Im Nordosten grenzt das Nachbargrundstück mit der dort vorgesehenen Neubebauung an (Cube Central 378). An dieser Stelle ist eine Verbindung zwischen Kiefernstraße und Erkrather Straße für Fußgänger und Fahrradfahrer geplant. Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) örtlich und überörtlich sehr gut angebunden. Die Werdener Straße (B8) bildet eine wichtige Umgehungsstraße der Düsseldorfer Innenstadt und ist von einem sehr hohen Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen geprägt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich derzeit noch keine Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Die nächstgelegene Station ist etwa 400m entfernt nördlich des Plangebietes im Höherweg. Auch sind bisher keine Carsharing-/Mobilstationen in direkter Nachbarschaft zu finden.

Das Plangebiet ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Im Bereich der Kreuzung Werdener Straße/Erkrather Straße besteht über die Haltestelle Kettwiger Straße Anschluss an die U-Bahnlinie U75, die Straßenbahnlinie 706 sowie die Buslinie 738. Anschluss an die Buslinie 736 und ebenfalls an die Straßenbahnlinie 706 sind über die Haltestelle Fichtenstraße gewährleistet.

Fußläufig ist das Plangebiet ebenfalls gut aus allen Richtungen erreichbar. Die Werdener Straße stellt jedoch durch ihre Breite und das hohe Verkehrsaufkommen eine Barriere dar, die das Plangebiet von den nordwestlich gelegenen Bereichen trennt. Es besteht keine Querungsmöglichkeit zwischen

der Fichten- und der Erkrather Straße. Ebenfalls sind die Bahngleise im Süden des Plangebietes nur über die B8 zu queren. Weiter südlich existiert die nächste Querungsmöglichkeit erst wieder in ca. 1 km Entfernung an der Ronsdorfer Straße.

Das Plangebiet verfügt mit der Erkrather Straße und der Werdener Straße als Hauptrouten über eine unmittelbare Anbindung an das Radverkehr-Bezirksnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf als gesamtstädtisch zusammenhängendes Radwegenetz. Die Werdener Straße und die Erkrather Straße sind als „schnelle Route“ und die Fichtenstraße als Neben- bzw. ruhige Route klassifiziert.

Die Haltestelle Kettwiger Straße ist als Bike and Ride-Standort ausgewiesen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Flexzone von Nextbike an. Am etwa ein Kilometer entfernten Hauptbahnhof befindet sich die nächstgelegene Radstation mit Park- und Reparaturmöglichkeiten, Mietfahrrädern, etc.

2.5 Infrastruktur

Der im B8-Center vorhandene Lebensmitteldiscounter stellt die fußläufige Versorgung des Quartiers sicher. Es wird angestrebt, den Lebensmitteldiscounter im Plangebiet langfristig zu erhalten und den Betrieb auch während der Bauphase soweit möglich ohne Unterbrechung zu sichern. Bäckereien, Kioske, kleine Imbissläden etc. ergänzen das Angebot. Im weiteren Umkreis (bis ca. 10 min Fußweg) sind vielfältige Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden, so dass die Grundversorgung sichergestellt ist. So befindet sich beispielsweise nicht weit vom Plangebiet in der Kölner Straße das große Stadtteilzentrum von Oberbilk, das ein umfangreiches Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bereitstellt.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich mehrere soziale Einrichtungen wie der Kinderclub in der Kiefernstraße oder auch Beratungsstellen wie z. B. die Seniorenberatung der Landeshauptstadt Düsseldorf jenseits der Gleise im Südwesten. In einem Radius von 1 km um das Plangebiet befinden sich zwei Grundschulen sowie eine weiterführende Schule.

Flingern verfügt über eine hohe Dichte an kulturellen Einrichtungen. Einige davon befinden sich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes, so beispielsweise das Zakk, das Event Theater Schwanenhöfe, die Theaterkantine, das Weltkunstzimmer oder die Seifenfabrik.

2.6 Grünstrukturen

Der Stadtwerkepark, der IHZ-Park und der WGZ Bank-Park sowie der Grünraum entlang der Gleise sind wertvolle Freiräume im direkten Umfeld des B8-Centers. Die Parks sind von hohem Freizeitwert für die Bürgerinnen und Bürger des Quartiers und befinden sich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet. In der näheren Umgebung sowie auf dem Grundstück des B8-Centers selbst fehlen allerdings öffentlich nutzbare Freiräume.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf verfolgt den Grundgedanken, zwischen den verschiedenen Grünräumen gute Wegeverbindungen zu schaffen, um diese untereinander zu vernetzen.

In der Erkrather Straße, der Kiefernstraße sowie der Fichtenstraße befinden sich Baumreihen, die im Alleenkataster des Landes NRW als gesetzlich geschützte Allee eingetragen sind.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die seit November 2020 gültige 2. Auflage des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) stellt die Landeshauptstadt Düsseldorf als Oberzentrum und die Flächen des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Werdener Straße, die das Plangebiet im Westen begrenzt, ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt.

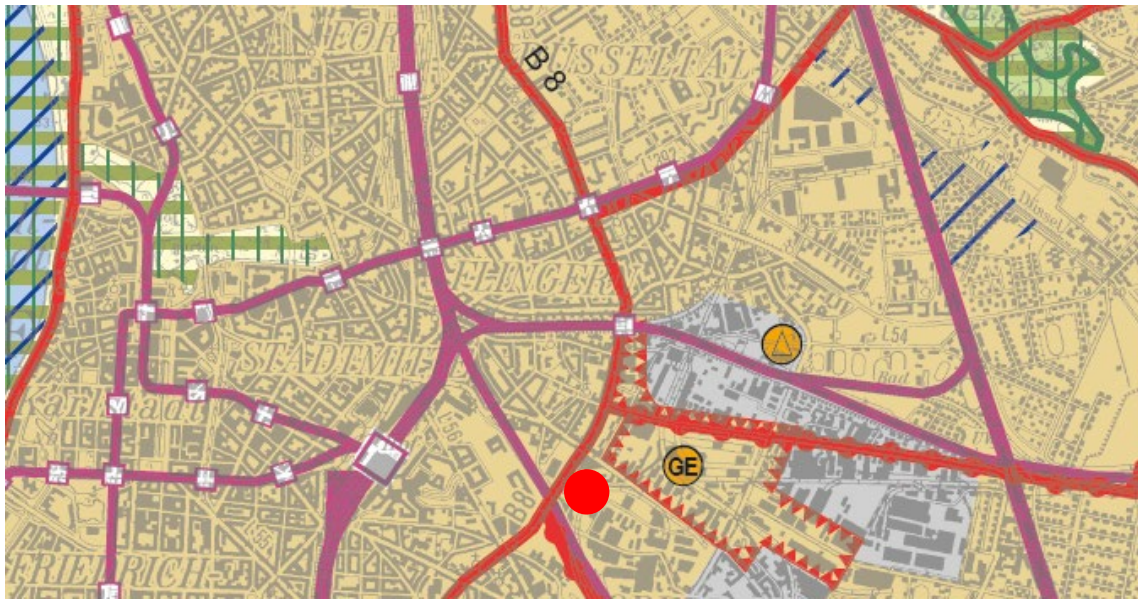


Abb 2. Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: www.brd.nrw.de)

Der vorliegende Bebauungsplan, der künftig für das Plangebiet die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers mit flankierenden gewerblichen, kulturellen und sozialen Nutzungen bildet, entspricht den Ausweisungen des Regionalplanes Düsseldorf.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum 17.000 m² maximale Geschossfläche, Freizeit / Entertainment 13.000 m² maximale Geschossfläche dar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Düsseldorf International.

Westlich der Werdener Straße, die wie die Erkrather Straße als Hauptverkehrsstraße dargestellt ist, ist ein Kerngebiet dargestellt. Daran schließt sich nördlich die Darstellung einer Wohnbaufläche an. Südlich wird das Plangebiet durch Bahnflächen begrenzt, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen. Im Bereich der Bahnfläche ist die Trasse einer unterirdischen Gasleitung dargestellt, die ebenfalls nicht im Plangebiet liegt. Südöstlich des Plangebietes schließt sich im Bereich der Kiefernstraße die Darstellung einer Wohnbaufläche an. Nördlich der als Hauptverkehrsstraße, in der die Trasse der Stadtbahn verläuft, dargestellten Erkrather Straße ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Mobilität dargestellt. Die Wohnbebauung, die von der Kettwiger Straße, dem Höherweg und der Erkrather

Straße eingefasst wird, weist der wirksame Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet aus.

Die derzeitige Sondergebietsdarstellung im Änderungsbereich entspricht nicht den Zielen der Landeshauptstadt Düsseldorf. Um die Entwicklungsziele planungsrechtlich umzusetzen, wird für das Plangebiet der Bebauungsplan Nummer 02/018 – Werdener Straße / Erkrather Straße (ehemaliges B8-Center) – aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

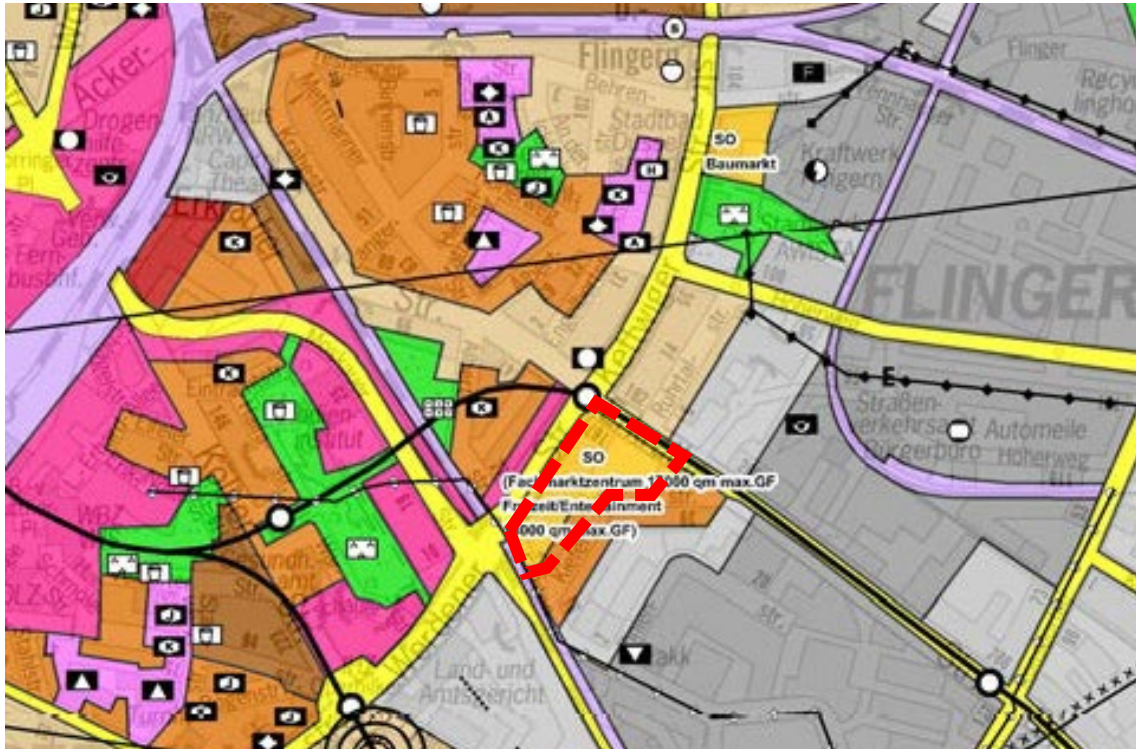


Abb 3. Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf)

3.3 Landschaftsplan

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 27.06.1996 den Landschaftsplan als Satzung beschlossen. Dieser ist am 10.11.1997 in Kraft getreten und wird seither durch Änderungen fortgeschrieben. Der Landschaftsplan entfaltet in der Regel nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und für Flächen außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen Verbindlichkeit.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes trifft er keine Festsetzungen. Direkt angrenzend entlang der Erkrather Straße, der Kiefernstraße und der Fichtenstraße werden gesetzlich geschützte Alleen nachrichtlich dargestellt.

Die Pflanzungen haben vorwiegend eine gestalterische Funktion und dienen der Gliederung und Belebung des Landschaftsraumes. Insbesondere in der Kiefernstraße tragen sie durch ihre Größe auch wesentlich zur Verschattung und damit zur klimatischen Verbesserung an heißen Sommertagen bei. In geringem Umfang haben diese Baumpflanzungen auch landschaftsökologische Bedeutung, zum Beispiel als Nahrungsbiotop (Bienenweide) und als Nistbäume.

Die Alleen werden durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

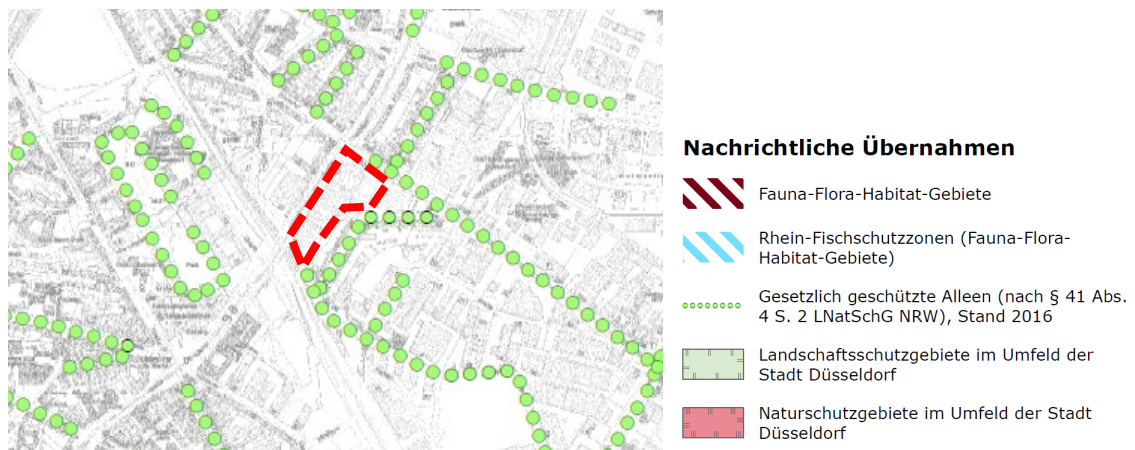


Abb 4. Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf)

3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, §34, §35 BauGB

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5676/55 - Beiderseits Werdener Straße - aus dem Jahr 2000. Er setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum 17.000 m² Geschossfläche, Freizeitbereich 13.000 m² Geschossfläche fest. Die zulässigen Nutzungen sind in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Der Bebauungsplan wurde wegen verschiedener Umnutzungen in dem Fachmarktzentrum in den letzten Jahren mehrfach geändert und an die neu vorgesehenen Nutzungen angepasst.

So wurden die Festsetzungen für das Sondergebiet im Jahr 2012 bzgl. der zulässigen Verkaufsflächengrößen von Elektrofachmärkten durch den Bebauungsplan Nr. 02/001 - Elektrofachmärkte Metrostraße und Werdener Straße - im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Die Summe der Verkaufsflächen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wurde insgesamt von 14.500 m² auf 14.000 m² und der Anteil

hiervon an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 5.950 m² auf 5.450 m² reduziert.

Im Jahr 2014 wurden die im Plangebiet geltenden Festsetzungen erneut geändert. Es wurde der Bebauungsplan Nr. 02/003 - Fachmarktzentrum Werdener Straße - aufgestellt, der zusätzlich zum Baufachmarkt auch einen Möbelfachmarkt ermöglicht. Die übrigen Festsetzungen der vorhergehenden Bebauungspläne blieben von den Änderungen unberührt.



Abb 5. Bebauungsplan Nr. 5676/55 Beiderseits Werdener Straße mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf)

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplan Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde am 13.12.2018 vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Kernzone für Gewerbe und Industrie, grenzt aber im Nordosten an die Zonen B und C an. Zone B beinhaltet die gewerblichen Bereiche, die gemäß Regionalplan Düsseldorf als allgemeine Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung Gewerbe ausgewiesen sind. Es handelt sich um das Gebiet Höherweg (Nr. 2.B.1). Gebiete der Kategorie B stellen oftmals Pufferzonen zu emittierenden Industrieflächen dar. Sie sind in erster Linie gewerblich genutzt und diese Nutzung soll langfristig erhalten werden. Zone C umfasst kleinteilige und geschlossene Gewerbeareale. Es handelt sich um das Gebiet Fichtenstraße (Nr. 2.C.1). Das Ziel für diese Zone besteht darin, die vorhandenen kleinteiligen gewerblichen Nutzungen zu erhalten, da sie die Grundvoraussetzung für eine stabile Struktur von gewerblichen Dienstleistern und Handwerksbetrieben in der Stadt sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Plangrundlage für die Entwicklung eines Quartiers, das überwiegend dem Wohnen dienen soll, geschaffen werden. Darüber hinaus sollen ein Nahversorger, eine Kita, Büroflächen sowie weitere kulturelle, soziale und gewerbliche Nutzungen integriert werden. Die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan sind mit den Zielen der Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen vereinbar.

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016, der vom Rat der Stadt am 07.07.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen wurde, ist bei allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Im Zentrenkonzept, das Bestandteil des Rahmenplans Einzelhandel ist, sind die zentralen Versorgungsbereiche und deren Abgrenzungen beschrieben. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Es befindet sich zwischen den beiden großen Stadtteilzentren von Oberbilk und Flingern Nord. Sowohl die südlich gelegene Kölner Straße in Oberbilk als

auch die nördlich gelegene Birken- und die Ackerstraße in Flingern Nord stellen ein vielfältiges Angebot an Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten bereit. Westlich des Plangebiets ist zudem die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Erkrather Straße im Stadtteil Oberbilk östlich der Bahngleise vorgesehen, das trotz vorhandenen Planungsrechts bisher nicht umgesetzt worden ist. Zudem befindet sich die Düsseldorfer Innenstadt mit ihrem umfassenden Angebot in der Nähe des Plangebiets.

Im Nahversorgungskonzept werden Ziele und Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung der in erster Linie fußläufigen Nahversorgung dargestellt. Durch den vorhandenen Lebensmitteldiscounter ist die Nahversorgung des Plangebietes sichergestellt. Es ist vorgesehen, dass der Nahversorger in das urbane Stadtquartier integriert wird.

Das Fachmarktkonzept beschreibt die Standorte für sondergebietspflichtige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Dabei handelt es sich häufig um Bau- und Gartenfachmärkte, Möbelfachmärkte oder regional bedeutende Autohäuser, die einen großen Flächenbedarf haben und auf die motorisierte Kundschaft ausgerichtet sind. Auf Grund der derzeitigen Nutzung durch ein Fachmarktzentrum mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten weist der Rahmenplan Einzelhandel das Plangebiet als Teil des Fachmarktzentrum Mitte aus. Da das Plangebiet zukünftig nicht mehr als Fachmarktzentrum genutzt werden soll, wird die Zuordnung zum Fachmarktstandort Mitte entbehrlich. Die zunehmenden Leerstände in den letzten Jahren haben gezeigt, dass die vorhandene Baustruktur nicht im ausreichenden Maß nachgefragt wird.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bereitet somit durch die geplante Änderung der Darstellung von einem Sondergebiet Fachmarktzentrum in eine gemischte Baufläche die Reduzierung der vorhandenen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Verkaufsfläche vor, um so Wohnraum zu ermöglichen und um die vorhandenen Zentren zu stärken. Der im Plangebiet vorhandene Lebensmitteldiscounter soll im Quartier verbleiben und die fußläufige Nahversorgung sicherstellen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielen des Rahmenplans Einzelhandel.

4.3 ZUKUNFT QUARTIER DÜSSELDORF/Raumwerk D

Rahmenkonzept für die Integrierte Quartiersentwicklung ZUKUNFT QUARTIER.DÜSSELDORF

Im April 2019 hat der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf das Rahmenkonzept für die Integrierte Quartiersentwicklung ZUKUNFT QUARTIER.DÜS-

SELDORF beschlossen. Mit dem Rahmenkonzept wurden ein Oberziel definiert und neun Prozessbausteine für eine erfolgreiche integrierte Quartiersentwicklung in Düsseldorf formuliert. Außerdem wurden mithilfe von Auswertungen aus dem Quartiersatlas zwölf Handlungsräume identifiziert, in denen besonderer Handlungsbedarf besteht – einer davon ist Flingern Süd/Oberbilk Nord.

Im Handlungsraum lief lange Zeit (2001 bis 2008) das Projekt Soziale Stadt, das viele infrastrukturelle Maßnahmen nach sich zog – darüber hinaus wurde nicht zuletzt eine gute Vernetzung untereinander erreicht. Nach wie vor erhält Flingern Süd/ Oberbilk Nord planerisch und städtebaulich eine hohe Aufmerksamkeit. Aufgrund der Größe liegen zahlreiche Bauvorhaben im Handlungsraum. Hierzu zählen unter anderem das Baugebiet Grand Central, das Baugebiet Mindener Straße (Schöffenhöfe), Wohnen am Sonnenpark, die Neugründung und Neubau des Wim-Wenders-Gymnasiums, diverse Büro- und Hotelgebäude entlang der Moskauer Straße, der Neubau des technischen Verwaltungsgebäudes oder das Bauvorhaben Kiefernstraße/Erkrather Straße. All diese Entwicklungen bringen Veränderungen und Herausforderungen in unterschiedlicher Intensität mit sich, die gestaltet und miteinander in Einklang gebracht werden müssen.

Raumwerk D- städtebauliches Entwicklungskonzept

In einem mehrjährigen intensiven Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess wurde das Raumwerk D als städtebauliche Entwicklungskonzept für die Zukunft Düsseldorfs aufgestellt. Das Raumwerk D mit seinen sechs Elementen enthält Werte, Prinzipien und räumliche Entwicklungsaussagen im gesamtstädtischen Kontext für die künftige Stadtentwicklung. Aktuell befindet sich die Vorlage zum Beschluss des Raumwerk D als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. BauGB in der politischen Beratung. Mit Beschluss des Raumwerk D - anvisiert für Ende des Jahres ist das Entwicklungskonzept als informelles Planungsinstrument bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Damit sind die Inhalte des Raumwerk D Diskussions- und Abwägungsgrundlage bei städtebaulichen Planungen und Projekten.

4.4 Handlungskonzept Zukunft Wohnen (HKW)

Da in Düsseldorf eine hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt besteht, dem ein geringes Flächenangebot gegenübersteht, steigt in der Folge das Kauf- und Mietpreisniveau. Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt steht somit

vor der Herausforderung, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten sicher zu stellen.

Aus diesem Grund hat der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf am 06.06.2013 das Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF (HKW) 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.

Kernmaßnahme für den Wohnungsneubau ist dabei die Quotierungsregelung. Gemäß Ratsbeschluss zur Anpassung der Quotierungsregelung vom 07.04.2022 sind insgesamt 50 Prozent der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus muss dabei mindestens 30 Prozent betragen und kann auf bis zu 40 Prozent erhöht werden, der Anteil des preisgedämpften Wohnungsbaus muss mindestens 10 Prozent betragen und kann entsprechend bis auf 20 Prozent erhöht werden. Die Summe der Anteile des öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus muss in jedem Fall 50 Prozent ergeben.

Für das Plangebiet ist die Realisierung eines breiten Angebotes von Wohnungstypen und -größen vorgesehen. Die Quotierungsregelung wird dahingehend berücksichtigt, dass der Anteil des öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus bei mindestens 50 Prozent liegen wird. Die Umsetzung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Flächeneigentümerin und der Landeshauptstadt Düsseldorf geregelt.

4.5 Cube Central 378

Die geplante neue Nutzung des Plangebietes ist gemeinsam mit den Planungen auf dem ebenfalls im Eigentum der Cube Real Estate stehenden Nachbargrundstück „Cube Central 378“ Teil einer städtebaulichen Umstrukturierung in Flingern Süd. Die dafür bestehende Planung wurde ebenfalls unter intensiver Einbindung der Öffentlichkeit entwickelt. Hier sollen nun auf den über 13.000 m² Nutzfläche unterschiedliche Wohnungen, teils sozial gefördert, Gewerberäume (Büros, Ladenlokale), Ateliers und gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen entstehen. Außerdem ist mit dem K22 ein Sozial- und Kultur-Projekt geplant, dessen Entwicklung und Nutzung die Nachbarschaft selbst übernehmen möchte.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Kooperatives Planverfahren „Gemeinschaftswerk Flingern“

Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität und standortgerechten Entwicklung wurde von der Eigentümerin gemeinsam mit der Landeshauptstadt Düsseldorf ein kooperatives Planverfahren initiiert, in dem die Basis für die Entwicklung des neuen Quartiers erarbeitet und durch die Eingaben aller Beteiligten stetig vertieft und weiterentwickelt wurde.

Leitbild des Verfahrens ist es, ein lebendiges, urbanes Quartier in Flingern Süd zu entwickeln, das vorrangig der Schaffung von Wohnraum dient. Darüber hinaus soll der bisher am Standort vorhandene Lebensmitteldiscounter wieder seinen Platz im Quartier finden und eine Kita, Büroflächen sowie weitere kulturelle, soziale und gewerbliche Nutzungen integriert werden. Um ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten sicher zu stellen wird das städtische Handlungskonzept Wohnen bei den Planungen berücksichtigt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde in verschiedenen Veranstaltungen gemeinsam mit lokalen Akteurinnen und Akteuren, Bürgerinnen und Bürgern, Politikerinnen und Politikern, Architektinnen und Architekten, Gutachterinnen und Gutachtern sowie Fachplanerinnen und Fachplanern, einem Empfehlungsgremium (s.u.), der Bauherrin und der Stadtverwaltung eine Vision für das neue Quartier erarbeitet.

Auf dieser Basis hat ein Planungsteam, bestehend aus dem internationalen Planungsbüro MVRDV aus Rotterdam, den Landschaftsarchitekten LOLA landscape architects, ebenfalls aus Rotterdam, und den Mobilitätsplanern Planersocietät aus Dortmund, drei städtebauliche Szenarien – „Die Grüne Mitte“, „Die Stadtbalkone“ und „Die Innenwelten“ – entwickelt und im Diskurs mit den vorgenannten Beteiligten laufend bearbeitet, vertieft und detailliert.

Am 28. Januar 2022 hat sich das Empfehlungsgremium, bestehend aus Fachplanerinnen und Fachplanern, Bürgervertreterinnen und Bürgervertretern, Mitgliedern der politischen Gremien, der Verwaltung sowie der Eigentümerin, in einer Plenumsitzung nahezu einstimmig für die Vorzugsvariante der „Grünen Mitte“ ausgesprochen. Die „Grüne Mitte“ wurde anschließend unter Berücksichtigung der vom Empfehlungsgremium, der Bezirksvertretung, dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung sowie dem Hochhausbeirat mitgegebenen Planungsempfehlungen weiterentwickelt und finalisiert. In der finalen Veranstaltung, dem Plenum Architektur am 25. August 2022, wurde das ausgearbeitete städtebauliche Konzept der Öffentlichkeit in einer Präsenzveranstaltung vorgestellt.

Bis zu 130 Teilnehmende partizipierten jeweils an den verschiedenen Veranstaltungen. Während der analogen und digitalen Veranstaltungen bestand die Gelegenheit Fragen zu stellen, zu diskutieren und Anregungen einzubringen. Um das Verfahren so transparent wie möglich zu halten, fanden auch die Beratungen des Empfehlungsgremiums öffentlich statt.

Außerdem hatten Interessierte während des gesamten Verfahrens die Möglichkeit, sich in der Anlaufstelle vor Ort, der ehemaligen Stadtparkasse in der Erkrather Straße 167 in einem persönlichen Gespräch über das Projekt auszutauschen. Zudem informierten dort Plakate, Modelle, Fotos etc. über den aktuellen Stand. Eine Web-Seite sowie regelmäßige Updates per Mail ergänzten die Informationen.

5.2 Städtebauliches Konzept

Mit dem partnerschaftlich erarbeiteten städtebaulichen Konzept „Die Grüne Mitte“ wird ein zentraler Ort für Flingern Süd mit einer prägnanten städtebaulich- räumlichen Struktur und einer eigenständigen Identität geschaffen. Neben einem hohen Anteil an Wohnnutzungen wird der Kern des Konzeptes durch einen großzügigen Freiraum mit vielfältigen öffentlichen und privaten Nutzungsoptionen gebildet.

Durch die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen, Gastronomie und Kultur, Grün- und Freiflächen, einem innovativen Mobilitätskonzept und der Öffnung und Vernetzung des Plangebietes in den umgebenden Stadtraum wird ein abwechslungsreiches Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt, das gleichzeitig dem hohen Wohnraumbedarf der Landeshauptstadt Düsseldorf Rechnung trägt. Mit der vorliegenden Planung wird eine zukunftsweisende Aufwertung des aktuell städtebaulich wenig attraktiven Standortes am Knotenpunkt Werdener Straße/Erkrather Straße vorbereitet.

Die Anordnung der Gebäude erfolgt über eine Blockrandbebauung mit vier bis neun Geschossen, die sich als Baukörper mit wechselnden Gebäudehöhen und vor- und zurückspringenden Raumkanten entlang der Fichtenstraße, der Werdener Straße und der Erkrather Straße entwickelt. Die Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung werden aufgenommen und in ein sich abwechselndes Höhenspiel umgesetzt.

Ein Hochpunkt im Südwesten des Plangebiets mit einer Höhe von etwa 65 Metern markiert das neue Quartier.



Abb 6. Lageplan „Grüne Mitte“, Stand 25.08.2022 (Quelle: MVRDV Architekten, Rotterdam / Lola Landscape, Rotterdam)

An der Kreuzung und U-Bahnhaltestelle Ecke Erkrather Straße / Werdener Straße wird ein großzügiges, Entrée ins neue Quartier ausgebildet. Auch durch die mehrgeschossige Öffnung des Blockrands zur Werdener Straße und durch die Erweiterung des Dorfplatzes an der Kiefernstraße durch einen Quartiersplatz wird eine Durchlässigkeit des Standortes für den Rad- und Fußgängerverkehr hergestellt.

Das Haus Erkrather Straße Nr. 167, dessen straßenseitige Fassade und Treppenhaus unter Denkmalschutz stehen, wird erhalten und prägnant präsentiert. Die neue Blockrandbebauung nimmt sich hier deutlich zurück und stellt das Denkmal signifikant im Straßenraum der Erkrather Straße frei.

Durch eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung an der Fichtenstraße, der Werdener und der Erkrather Straße wird ein wirksamer Schallschutz für die Wohnungen und den großzügigen innenliegenden, parkähnlichen Grün- und Freiraum dargestellt.

Dieser neue Freiraum im Inneren des Quartiers schließt über einen Quartiersplatz unmittelbar an den bestehenden Stadtraum „Dorfplatz“ der Kiefernstraße an. Der dort vorgesehene öffentliche Platzraum soll durch eine abwechslungsreiche Gestaltung auf verschiedenen Ebenen (Podeste) eine

hohe Aufenthaltsqualität erhalten. Damit nimmt dieser Ort einen besonderen Stellenwert bei der Entwicklung der „Grünen Mitte“ im Gesamtquartier ein (siehe auch Kapitel 5.4 der Begründung).

Durch einen Baukörper, der im Erdgeschoss einen öffentlich nutzbaren Bereich - wie zum Beispiel eine Bürgersaal - vorsehen soll, wird der Platz räumlich begrenzt und gefasst. Auch das auf den Nachbargrundstück „Cube Central 378“ entstehende „K22“ wird durch die neue Platzgestaltung ins Gesamtquartier eingebunden und erhält eine prägnante Adresse.

Das gesamte Quartier soll barrierefrei ausgestaltet werden.

5.3 Nutzungskonzept

Der städtebauliche Entwurf sieht eine breite Nutzungsmischung aus vielfältigen Wohnformen vor. Die Anteile von freifinanzierten, geförderten und preisgedämpften Wohnungen richten sich nach dem Handlungskonzept Wohnen der Landeshauptstadt Düsseldorf. Entsprechend der Nachfrage im Stadtteil werden Familienwohnungen, Seniorenwohnungen sowie kleinteilige Apartments geplant.

Die Wohnnutzungen sollen vorwiegend in den Obergeschossen entstehen. Für die Erdgeschosse sieht das Konzept eine Kindertageseinrichtung, Kultureinrichtungen / Bürgersaal, Kleingewerbe, Büronutzungen, Dienstleistungen, Freizeit und einen Nahversorger vor.

Im Hochpunkt im Südwesten des Plangebiets sowie im nördlichen Riegel, der das denkmalgeschützte Bestandsgebäude entlang der Erkrather Straße rahmt, sollen Dienstleistungs- und Büroflächen untergebracht werden. Die weiteren frequentierten Nutzungen werden zur Belebung des öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Raumes hauptsächlich in den Sockel-, Podest- und Erdgeschossbereichen untergebracht. Der im Plangebiet weiterhin vorgesehene Lebensmitteldiscounter soll seinen Platz im Erdgeschoss erhalten. Zurzeit ist er im Nordosten des Plangebietes mit direktem Zugang zur Erkrather Straße vorgesehen. Der Standort wird im Laufe des Planungsprozesses jedoch noch eingehend geprüft.

Das Konzept sieht aktuell eine Flächenaufteilung von ca. 28.000 m² Wohnfläche, ca. 20.000 m² Büroflächen und ca. 8.200 m² gewerblich nutzbare Flächen (alles Bruttowerte) vor.

Die Dachflächen sollen weitgehend begrünt und teils für Photovoltaik teils zum Aufenthalt genutzt werden.

5.4 Erschließung und Verkehr

Mit Blick auf die anstehende Mobilitätswende in der Landeshauptstadt wurde durch intensive Einbindung von Mobilitäts- und Verkehrsplanern während des kooperativen Planverfahrens ein Mobilitätskonzept entwickelt. Ziel ist es, den Autoverkehr zu reduzieren und alternative Mobilitätsangebote zu schaffen. Ein multimodales, flexibles und vielfältiges Mobilitätsangebot soll möglichst für alle einfach und intuitiv zugänglich sein. Mithilfe von Mobilitätsstationen für Shared-Mobility (Auto, Fahrrad, Roller, Scooter, Lastenrad – alle möglichst auch als Elektroversion), Ladeinfrastruktur für E-Mobile, einem erhöhten Angebot von Fahrradabstellanlagen und der reduzierten Anzahl an PKW-Stellplätzen werden Anreize geschaffen, auf nachhaltige Mobilitätsformen umzusteigen. Die gute Anbindung an den ÖPNV ist ein zusätzlicher Standortvorteil.

Der genaue Standort der Mobilitätsstationen wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens dezidiert geprüft und festgelegt.

Die erforderlichen Stellplätze werden unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf und unter Berücksichtigung der sehr guten ÖPNV-Lagegunst des Plangebietes im weiteren Planverfahren detailliert ermittelt. Sie werden gemeinsam mit den Fahrradabstellplätzen für die Bewohner in einer etwa 18.000 m² große Tiefgarage hauptsächlich unterhalb der Blockrandbebauung untergebracht, um einen möglichst großen Teil des Freiraums von der Unterbauung freizuhalten und qualitätvolle Grünflächen zu schaffen. Um auf das von Süden nach Norden abfallende Gelände zu reagieren, wird die Tiefgarage im Norden eingeschossig, im Süden zweigeschossig ausgebildet. Die Tiefgarage wird über eine Zufahrt von der Fichtenstraße und eine Zufahrt von der Erkrather Straße erschlossen. In der Tiefgarage kann ein separater Abschnitt für eine Quartiersgarage vorgesehen werden.

Entlang der umliegenden Straßen sind nur wenige PKW-Stellplätze vorgesehen, die hauptsächlich Lieferfahrzeugen vorbehalten werden.

Die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters ist aktuell von der Erkrather Straße aus vorgesehen, wird jedoch im weiteren Verfahren noch hinsichtlich der Praktikabilität sowie der Schallbelastung geprüft.

Somit entsteht im Plangebiet selbst kein motorisierter Verkehr. Das Quartier soll über Fuß- und Radwegeverbindungen mit Zuwegungen an der Ecke Werdener- /Erkrather Straße, an der Fichtenstraße sowie an der Kiefernstraße mit den umgebenden Quartieren verbunden werden. Zusätzlich soll im weiteren Verfahren eine mittige Querung der Werdener Straße, gegenüber des Flincarrés geprüft werden.

In der städtebaulichen Weiterentwicklung wird vorgeschlagen, die Werdener- und die Erkrather Straße deutlich aufzuweiten sowie mit komfortablen Geh- und Radwegen sowie Bäumen aufzuwerten.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung werden in einem Verkehrsgutachten analysiert und bewertet.

5.5 Freiraumkonzept und Wegeführung

Das Landschaftsplanungsbüro LOLA landscape architects aus Rotterdam hat das kooperative Planverfahren begleitet. Das Entwurfsprinzip „Die Grüne Mitte“ stellt den öffentlichen Grün- und Freiraum in den Fokus. Rund 50% des Plangebietes sind ober- und unterirdisch unbebaut. Der großzügige Freiraum bildet ein weiteres Glied in der Kette der vorhandenen grünen Elemente/Parks wie dem Stadtwerkepark, dem IHZ-Park und dem WGZ Bank-Park.

Die Struktur des Freiraums ist über seine Nutzungen definiert: Zonen zum Verweilen, Treffen, Spielen und zum Sportlich-aktiv-sein. Auch die Freifläche der Kita ist im Inneren der Grünen Mitte untergebracht. Je nach Nutzungen wird die Grünraumzonierung als naturnahes, städtisches, aktives oder Platzgrün gestaltet.

Durch teilweise öffentlich zugängliche Dachflächen eingeschossiger Gebäudeabschnitte sowie den neu geschaffenen Quartiersplatz als Scharnier zwischen Kiefernstraße und Grüner Mitte entstehen differenzierte Höhen, eine abwechslungsreiche Freiraum- und Grünstruktur und vielfältige Sichtbeziehungen. Die Dachflächen werden begrünt, zur Energiegewinnung (Photovoltaik) oder als urbane Freiräume genutzt.

Das Konzept sieht vor, die Straßenräume, insbesondere diejenigen entlang der Werdener Straße und der Erkrather Straße, um bis zu 5,4 m aufzuweiten und durch Bäume, urbanes Grün, Retentionsflächen, Sitzgelegenheiten etc. aufzuwerten, um höhere Aufenthaltsqualitäten zu bieten. Durch die Rücknahme der Gebäudekanten (im Vergleich zur vorherigen Bebauung) soll ein großzügiger, geschützter Raum für das konfliktfreie Nebeneinander von Radfahrenden und zu Fuß gehenden entstehen. Ein kleiner öffentlicher Platz als Eingangsbereich des Hochpunktes an der Ecke Werdener Straße / Fichtenstraße soll ebenfalls neue Aufenthaltsqualität bieten und zur Adressbildung beitragen.

Die Durchwegung der Grünen Mitte ist vor allem für die fußläufige barrierefreie Erschließung optimiert. Nach Westen, in Richtung der Erkrather Straße, wird das Quartier über drei markante Eingänge erschlossen. Dabei

ist der Eingang Werdener Straße / Ecke Erkrather Straße als Anbindung zur Haltestelle Kettwiger Straße von besonderer Bedeutung. Hier besteht beispielsweise die Möglichkeit zur Platzierung eines Wochenmarktes. Nach Osten ist „Die Grüne Mitte“ über den Quartiersplatz an die Nachbarschaft angebunden.

Die geschlossenen Raumkanten eingeschossiger Bauteile (z.B. Lebensmitteldiscounter, Garage) zur Grünen Mitte werden durch begrünte Erdmodellierungen gestaltet und fügen sich so als fließende und nutzbare Freiraumelemente in den öffentlichen Raum ein.

Die heute zu 100% versiegelte Fläche wird künftig nur noch zu ca. 50% unterbaut sein. Dementsprechend haben die Grün- und Freiraumplanungen ein hohes Potential zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Bedingungen des Quartiers. Diese werden im weiteren Verfahren entsprechend konkretisiert und weiterentwickelt.

6 Verfahren/Anpassung des Planungsrechts

Der zur Umsetzung der Planung erforderliche planungsrechtliche Rahmen wird durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren geschaffen.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt werden. Damit ist die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Parallel zu der Bebauungsplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf im Bereich des Plangebietes in einem separaten Verfahren geändert. In das FNP-Änderungsverfahren wird der benachbarte Bereich des „Cube Central 378“ einbezogen.

6.1 Bisherige Gremienbeschlüsse

Das kooperative Planverfahren wurde von den zuständigen Gremien der Landeshauptstadt Düsseldorf (BV2 und APS) im März/April 2021 beschlossen.

Außerdem wurde auf Initiative der Stadtverwaltung ein Beschluss der zuständigen politischen Gremien (BV2 und APS) für die grundlegende städtebauliche Struktur der „Grünen Mitte“ gefasst. Das Stadtplanungsamt hat dafür eine Vorlage in die Sitzung der Bezirksvertretung 2 (BV2) am 22.März 2022 und die Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung (APS) am 23.März 2022 eingebracht.

Der Hochhausbeirat wurde am 09.Juni 2022 über die aktuellen Planungen informiert. Von den Mitgliedern des Hochhausbeirates wurden keine Einwände gegen die vorgesehene Planung an dem Standort vorgebracht.