

**Bericht zur  
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB  
vom 20.11.2023 bis 15.12.2023  
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/018  
- Werdener Str. / Erkrather Str. (ehemals B8-Center) -  
und zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 209  
- südöstlich Werdener Straße -  
Stadtbezirk 02 - Stadtteil Flingern**

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 20.11.2023  
bis 15.12.2023**

**1. Bericht über die Durchführung der Veranstaltung**

**„Stadtplanung zur Diskussion“**

Ort: Jugendeinrichtung Icklack, Höherweg 12, 40233 Düsseldorf

Zeit: 30.11.2023, 18:00 Uhr - 19:15 Uhr

Anwesend:

Dr. Uwe Wagner stellv. Bezirksbürgermeister  
Petra Brandner Stadtplanungsamt Düsseldorf, Bereichsleitung Stadtbezirke  
1+2

Elisabeth Bach Stadtplanungsamt Düsseldorf, Flächennutzungsplanung

Leonie Krull Cube Real Estate

Stephanie Bredau Cube Real Estate

Dörte Schiemann ulrich hartung gmbh

ca. 15 Bürgerinnen und Bürger

Der stellvertretenden Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks, Herr Dr. Wagner, eröffnet die Versammlung und begrüßt alle Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Vorentwurf Nr. 02/018 Werdener Str. / Erkrather Str. (ehemals B8-Center) und für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 209. südöstlich Werdener Straße.

Herr Dr. Wagner gibt Frau Brandner, Stadtplanungsamt, das Wort.

Frau Brandner stellt den Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes vor und erläutert, an welcher Stelle sich das Verfahren mit der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ derzeit befindet. Sie weist dabei insbesondere auf die weiteren Möglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung am Planverfahren hin.

Im Anschluss erläutert Sie die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Bebauungsaufstellung geändert.

Frau Brandner stellt anschließend den Rahmenplan „Die Grüne Mitte“ von dem Architekturbüro MVRDV aus Rotterdam vor, der die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

Im Anschluss gibt Herr Dr. Wagner, stellvertretender Bezirksbürgermeister das Wort an das Auditorium und bittet um Fragen, die von der Verwaltung beantwortet werden.

## **1. Fragen zu den vorgesehenen Nutzungen:**

1.1. Der Erhalt des Lidl-Supermarktes ist im Plangebiet weiter vorgesehen. Ist auch der Erhalt des aktuell an der Erkrather Straße befindlichen „Schlemmer-Ecks“ geplant?

### Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass im Plangebiet die Ansiedlung von Gastronomie vorgesehen ist. Ob dies weiterhin das Restaurant „Schlemmer-Eck“ sein wird, ist aktuell noch nicht bekannt.

1.2. Es besteht eine Rückfrage zu der Art von Gewerbe, das im Plangebiet angesiedelt werden soll.

### Antwort:

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass insbesondere in den Erdgeschossen Dienstleistungen, kleine Handwerks- und Gastronomiebetriebe angesiedelt werden. Weitere ergänzende Nutzungen können integriert werden.

1.3. Es wird gefragt, ob die Spielhalle mit der Neuplanung wegfällt.

Antwort:

Es wird davon ausgegangen, dass die Spielhalle im vorgesehenen Konzept keinen Platz mehr finden wird.

1.4. Es wird nachgefragt, ob die Möglichkeit besteht, Büroräume später in Wohnraum umzufunktionieren. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Möglichkeit von vornherein mit geplant werden soll.

Antwort:

Frau Brandner führt dazu aus, dass im gesamten Plangebiet die Verkehrslärmbelastungen berücksichtigt werden müssen und aus diesem Grund an manchen Stellen reine Büronutzungen vorgesehen sind. Sollte in Zukunft der Schalleintrag durch den Kfz-Verkehr geringer werden, könnten auch mehr Wohnungen vorgesehen werden; eine spätere Umnutzung der Gebäude ist im Qualifizierungsverfahren bereits thematisiert worden.

## **2. Fragen zum Einzelhandel**

2.1. Es wird nachgefragt, welche Restriktionen durch den Rahmenplan Einzelhandel der Stadt Düsseldorf für das Plangebiet bestehen.

Antwort:

Frau Bach führt dazu aus, dass das Plangebiet im aktuellen Rahmenplan Einzelhandel als Fachmarktstandort dargestellt ist. Dieser wird zukünftig aufgelöst und das Plangebiet wird ein integrierter Standort werden. Um die Nahversorgung sicher zu stellen, ist vorgesehen, den Lidl- Markt zu erhalten bzw. im neuen Gebäude wieder unterzubringen. Hierfür ist der planungsrechtliche Umgang im Bauleitplanverfahren noch zu präzisieren, da der Markt größer als 800 m<sup>2</sup> geplant ist und damit die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet.

Weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel soll im Plangebiet nicht vorgesehen werden. Grundsätzlich soll der zentrenrelevante Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche Düsseldorfs konzentriert werden. Das Plangebiet liegt jedoch nicht in einem solchen Bereich.

## **3. Fragen zum Städtebau**

3.1. Es wird befürchtet, dass die vorgesehene Öffnung an der Kreuzung Werdener Straße / Erkrather Straße ein Einfallstor für Verkehrslärm werden könnte. Dies soll bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Antwort:

Frau Brandner führt dazu aus, dass bei der Planung zwischen einladendem Eingangsbereich in die Grüne Mitte und dem Schalleintrag durch Verkehrslärm abgewogen werden und die beste Lösung gefunden werden muss. Die Größe des Durchgangs ist noch nicht festgelegt, es soll jedoch auch kein Angstraum entstehen.

#### **4. Fragen zu differenzierten Wohnformen**

4.1. Im Plangebiet ist eine Kita vorgesehen. Besteht auch die Möglichkeit, eine Tagespflege für ältere Personen / Senioren zu integrieren? Die Lage bietet sich für ältere Menschen an, es können Kontakte über die Tagespflege hinaus genutzt und der Vereinsamung bei älteren Menschen entgegengewirkt werden.

##### Antwort:

Die Anregung wird in das Verfahren mitgenommen. Vom Fachamt wurde diese Anregung bisher noch nicht formuliert. Es ist bekannt, dass es in der Stadt Düsseldorf eine rege Nachfrage nach einem Angebot für Tagespflege und ergänzende Dienstleistungen gibt.

In dem geplanten Wohnungsmix sind auch Seniorenwohnungen vorgesehen.

#### **5. Fragen zum vorgesehenen Nutzungsmix**

5.1. Welche Richtwerte hat ein Urbanes Gebiet (gem. § 6a BauGB) für den Nutzungsmix / die Verteilung der Nutzungen?

##### Antwort:

Frau Brandner führt dazu aus, dass eine Mindestanforderung an Wohnnutzungen für Urbane Gebiete gesetzlich nicht eindeutig definiert ist, die Stadt Düsseldorf jedoch einen Mindestanteil von 25 % Wohnen im Urbanen Gebiet für rechtlich angemessen erachtet. Die Gerichte haben in der Vergangenheit auch einem Wohnanteil von 80 % zugestimmt. Vorliegend wird ein hoher Wohnanteil, entsprechend der vorgestellten Konzeption von rd. 50 % der BGF (Bruttogrundfläche) von der Stadt Düsseldorf gefordert. Dieser soll planungsrechtlich und in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

5.2. Wie wird der Nutzungsmix / die 25 % - 80 % Wohnen im Plangebiet weiter qualifiziert werden?

##### Antwort:

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (§ 6a BauNVO) wäre nicht rechtssicher, wenn weniger als 25 % Wohnen im Plangebiet umgesetzt werden würden. In einem Urbanen Gebiet wären grundsätzlich bis zu 80 % Wohnanteil möglich.

Für das Plangebiet soll im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag ein sehr hoher Wohnanteil, basierend auf der vorliegenden Planung, sichergestellt werden. Es soll kein reiner Bürostandort entstehen.

## **6. Hinweis auf Quartiersmanagement**

6.1. Es wird darauf hingewiesen, dass für die rd. 400 entstehenden Wohnungen ein Quartiersmanagement implementiert werden sollte. Dies ist eine regelmäßige Forderung des Ministeriums bei Förderanträgen.

### Antwort:

Die Anregung wird im Verfahren mitgenommen. Im Bauleitplanverfahren selbst besteht jedoch kein Regelungserfordernis. Die Umsetzung eines Quartiersmanagements wird ggf. im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **7. Hinweis auf Barrierefreiheit**

7.1. Im Plangebiet soll die Barrierefreiheit berücksichtigt werden.

### Antwort:

Die Barrierefreiheit im Plangebiet wird sich zukünftig gegenüber dem heutigen Stand deutlich verbessern. Der Hinweis wird berücksichtigt.

7.2. Der Zugang zur U-Bahn am Platz Erkrather / Werdener Str. ist aktuell nicht barrierefrei; schön wäre, wenn ein barrierefreier Zugang von der Bahn in das Quartier möglich wäre.

### Antwort:

Der Hinweis wird mitgenommen und an das entsprechende Fachamt weitergeben.

## **8. Hinweis auf genügend Fahrradabstellplätze**

8.1. Es wird darauf hingewiesen, dass genügend Fahrradabstellplätze im Plangebiet vorgesehen werden sollen.

### Antwort:

Die Verwaltung führt dazu aus, dass eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen im Verfahren vom Investor nachzuweisen ist.

## **9. Fragen zum Freiraum**

9.1. Ist eine vollständige Unterbauung des Areals vorgesehen?

### Antwort:

Dies ist unbedingt zu vermeiden. Vorgesehen ist eine massive Entsiegelung. Die „nicht unterbaute“ Fläche mit natürlichem Boden soll bei 50 % der aktuell bebauten Fläche liegen. Die Planung wird dazu im weiteren Verfahren noch detailliert.

9.2. Wie wird der Platz Ecke Erkrather / Werdener Straße: mit dem U-Bahn-Aufgang gestaltet?

Antwort:

Im städtebaulichen Entwurf springt das Gebäude am Platz zurück, so dass er größer wird und ein adäquater Eingangsbereich zum Quartier entsteht. Es gibt verschiedene Ideen zu Nutzungen auf dem Platz und im Durchgang in die Grüne Mitte. Der Platz wird ansprechend gestaltet und mit so viel Grün wie möglich versehen.

9.3. Kann auf der Grünfläche ein Hundeplatz eingerichtet werden? Dieses Thema findet in Stadtplanung keine Berücksichtigung und im Quartier gibt es nur wenige solcher Flächen.

Antwort:

Das Thema wird geprüft. Möglicherweise könnte ein solcher Platz auf dem Stadtwerkeareal neben dem Stadtwerkepark mitgedacht werden.

Herr Dr. Wagner bietet an, dass das Thema mit in die Bezirksvertretung genommen wird.

## **10. Fragen zur Tiefgarage**

10.1. Wo sind Einfahrten zur Tiefgarage vorgesehen?

Antwort:

Es ist eine Zufahrt von der Fichtenstraße und eine zweite Zufahrt von der Erkrather Straße aus vorgesehen.

10.2. Gibt es eine Quartiersgarage?

Antwort:

Eine Quartiersgarage wird weiter geprüft und weiterentwickelt. Die Stadt möchte eine Quartiersgarage gern unterstützen, es muss jedoch zwischen einem hohen Entsigelungsanteil und einer großen Tiefgarage abgewogen werden. Grundsätzlich soll eine Quartiersgarage sehr gern umgesetzt werden.

## **11. Fragen zur Erschließung**

11.1. Wie ist die Zufahrt von der Fichtenstraße zukünftig vorgesehen? Die Situation dort ist heute nicht gut gelöst und insbesondere für Radfahrer und Fußgänger unsicher.

Antwort:

Frau Brandner führt dazu aus, dass sich Fußgänger- und Radfahrerströme künftig anders verteilen können.

Aufgrund verkehrstechnischer Vorschriften muss die Zufahrt weiter nahe an den Erschließungsstraßen angeordnet werden, um keinen Verkehr in das Plangebiet zu lenken. Von der Kreuzung Werdener Straße / Fichtenstraße muss sie jedoch möglichst weit entfernt liegen, damit es dort nicht zu Einschränkungen für den fließenden Verkehr kommt.

Da die Anlieferung für den Supermarkt künftig dort entfällt, wird sich die Situation voraussichtlich entschärfen. Die Zufahrt zur TG soll so organisiert werden, dass Radfahrer und Fußgänger vom Kfz-Verkehr getrennt werden. Die Fragestellungen werden im anstehenden Verfahren gutachterlich betrachtet und bewertet werden, um die Machbarkeit zu prüfen und sicherzustellen.

## **12. Fragen zur Sicherheit**

12.1. Wie ist die Zugänglichkeit für Feuerwehr und Polizei sichergestellt?

Antwort:

Die Erreichbarkeit der Gebäude für Rettungsfahrzeuge wird im Verfahren geprüft. Dazu wird es ein detailliertes Konzept geben.

## **13. Fragen zur Nachhaltigkeit**

13.1. Wird das Thema Wasserrückhaltung / Schwammstadt bei der Planaufstellung berücksichtigt?

Antwort:

Die Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser wird in jedem Fall im Plangebiet ein Thema werden und im weiteren Planverfahren geprüft und vertieft.

13.2. Welche Baumaterialien werden eingesetzt?

Antwort:

MVRDV hat darauf immer sehr großen Wert gelegt und den Einsatz nachhaltiger Baumaterialien konzeptionell vorgesehen. Die Verwaltung geht davon aus, dass das Thema weiter geprüft wird. Es besteht jedoch im Planungsrecht keine Möglichkeit, dazu Festsetzungen zu treffen.

## **14. Fragen zur weiteren Beteiligungsmöglichkeit**

14.1. Wie ist der Prozess in den nächsten Jahren? Gibt es noch weitere Möglichkeiten mitzuwirken? Insbesondere bei der Freiraumplanung?

Antwort:

Auf der Ebene des Planungsrechtes wird die Grüne Mitte von MVRDV fachlich weiter qualifiziert. Auch die Freiraumplaner werden ihre Planung vertiefen. Der nächste öffentliche Schritt im Bebauungsplanverfahren ist die öffentliche Auslegung (gem. § 3(2) BauGB).

Für den Freiraum ist offiziell keine weitere Bürgerbeteiligung vorgesehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, im Rahmen der bereits vorhandenen Gesprächskultur die Investoren um die Möglichkeit weiterer Beteiligungsmöglichkeiten für den Freiraum zu bitten und im Dialog zu bleiben.

## **15. Fragen zu Vorhaben in der Umgebung**

15.1. Wird sich auch in der Umgebung etwas ändern? Werden bestehende Bebauungspläne weiterverfolgt?

### Antwort:

Eine Umsetzung der Planungen auf den Flächen hinter dem FlinCarree wäre im Sinne der Stadt, insbesondere wenn ergänzende Wohnbebauung umgesetzt wird. Dies liegt jedoch in den Händen der Eigentümer.

## **16. Fragen zum Realisierungshorizont**

16.1. Wann wird das Vorhaben umgesetzt?

### Antwort:

Es befinden sich aktuell noch Mieter mit laufenden Mietverträgen im Objekt, mit denen eine Einigung getroffen werden muss. Außerdem handelt es sich um ein sehr großes Projekt, das entsprechend einer Vorstudie in mindestens zwei Bauabschnitten realisiert werden wird.

Der Bebauungsplan wird nun zügig vorangetrieben; der Satzungsbeschluss ist in rd. 2 Jahren vorgesehen.

Der stellv. Bezirksbürgermeister Herr Dr. Wagner dankt am Ende der Veranstaltung der Verwaltung für die Teilnahme und Erläuterungen. Er bedankt sich weiterhin bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die erfolgten Fragen und Stellungnahmen und weist darauf hin, dass auch in den nächsten Tagen noch Fragen oder Anregungen mitgeteilt werden können. Die Bezirksvertretung und Bezirksverwaltungsstelle stehen für Rückfragen und Anregungen zur Verfügung. Er wünscht allen noch einen schönen Abend.

Die Veranstaltung wird um 19:15 Uhr beendet.

## **2. Schriftlich vorgebrachte Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

Es wurden im Zeitraum vom 20.11.2023 bis 15.12.2023 folgende schriftlichen Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

### 16.2. Anregungen zu einer Quartiersgarage (drei thematisch gleiche Äußerungen)

- 1.1. Es wird angeregt, dass die durch die Neuplanung erforderlich werdenden Stellplätze durch das Angebot von Quartiersparkplätzen für Anwohner aus der Umgebung ergänzt werden. Es sollen mindestens 100 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden, da es in Flingern zu wenig Parkplätze gäbe und ein hoher Parkdruck herrsche. Idealerweise sollen 200 zusätzliche Parkplätze geschaffen werden.

#### Antwort:

Im geplanten Quartier wird die Anordnung von Tiefgaragen unter den Gebäuden erforderlich werden und ist auch vorgesehen. Die Tiefgaragen werden teilweise mindestens zweigeschossig ausgebaut werden, um die erforderlichen Stellplätze für die unterschiedlichen geplanten Nutzungen im Quartier nachzuweisen. Eine Quartiersgarage wird geprüft und weiterentwickelt. Weiterhin werden mögliche Betreiberkonzepte geprüft. Die Stadt Düsseldorf möchte eine Quartiersgarage gern unterstützen, es muss jedoch zwischen einem hohen Entsiegelungsanteil und einer großen Tiefgarage abgewogen werden.

Die Kapazität in den vorgesehenen Tiefgaragen für eine Quartiersgarage hängt unter anderem davon ab, wie viele der erforderlichen Stellplätze über verschiedene Mobilitätsmaßnahmen reduziert werden können.