

 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

**Betrifft:**

Workshop-Verfahren zur städtebaulichen Weiterentwicklung des - Zentrums  
Hellerhof - Ergebnis, Kenntnisnahme und Überarbeitung

**Fachbereich:**

61 - Stadtplanungsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

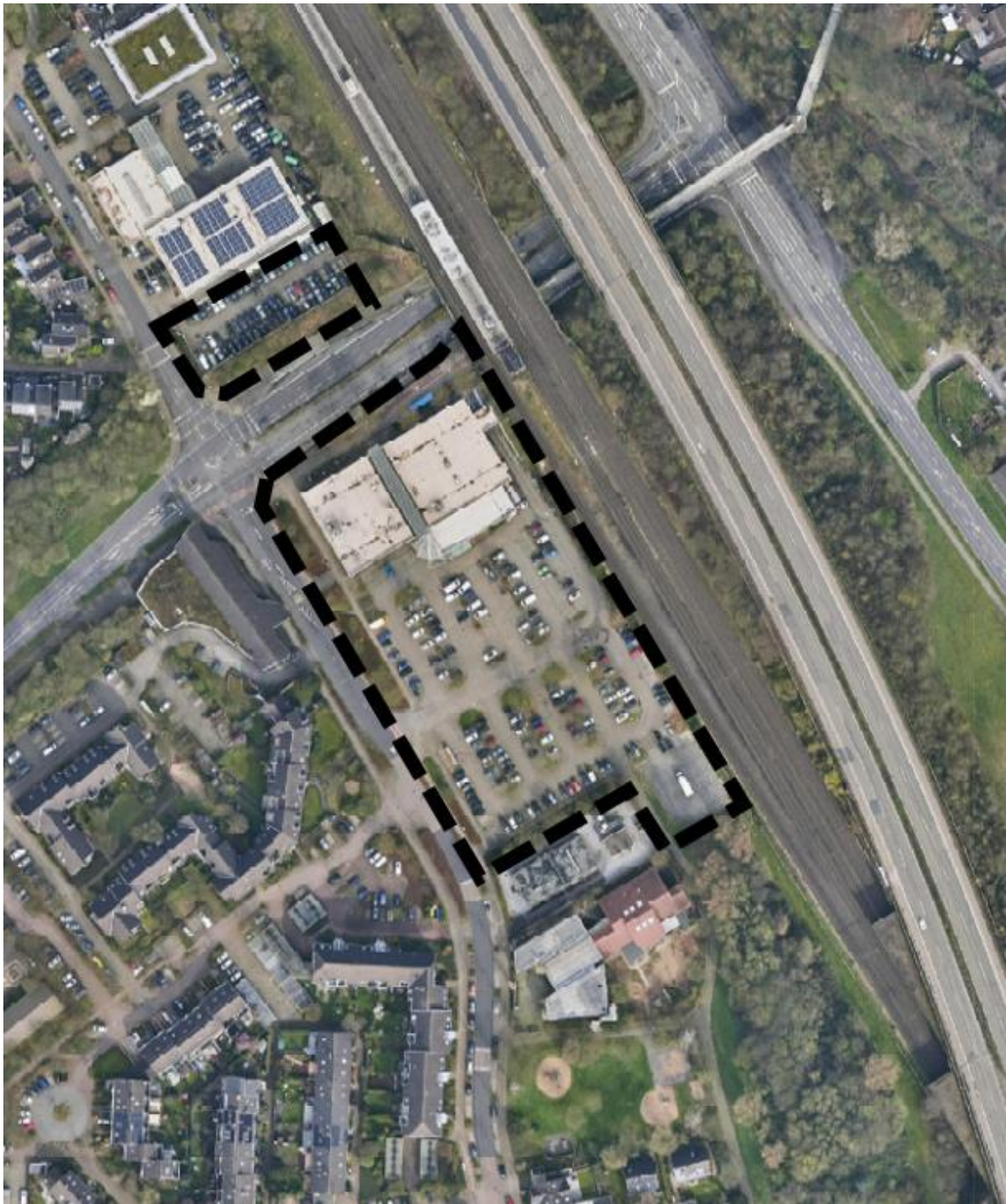
Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beratungsqualität</b>
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	23.06.2025	Vorberatung
Bezirksvertretung 10	24.06.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	25.06.2025	Entscheidung

Workshop-Verfahren  
zur städtebaulichen Weiterentwicklung des  
- Zentrums Hellerhof -

Ergebnis -  
Kenntnisnahme  
& Überarbeitung



**Workshop-Verfahren zur städtebaulichen Weiterentwicklung des  
- Zentrums Hellerhof -**

- Ergebnis aus Workshop-Verfahren
  - Kenntnisnahme & Überarbeitung
- 

Beschlussentwurf:

- BV** Die Bezirksvertretung 10 wird hiermit gemäß § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zu dem vorliegenden Ergebnis des Workshop-Verfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung – zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Zentrums Hellerhof - angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- AWM** Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt das vorliegende Ergebnis des Workshop-Verfahrens – zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Zentrums Hellerhof – zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung auf dieser Grundlage und den Empfehlungen des Beratungsgremiums die weiteren Schritte zur Umsetzung – insbesondere Überarbeitung des Entwurfs, Abstimmung mit dem im Plangebiet liegenden Grundstückseigentümer und soweit erforderlich Suche nach Partnern für die Flächenentwicklung - auf den Weg zu bringen.

## **Sachdarstellung:**

### Ausgangslage:

Das kleine Stadtteilzentrum Hellerhof, verkehrsgünstig am S-Bahn-Haltepunkt Hellerhof und einer P&R-Anlage gelegen, dient als Versorgungsschwerpunkt für den gesamten Stadtteil. Bislang wird der Ort hauptsächlich durch seine Funktionalität bestimmt und weist Defizite in Gestaltung und Aufenthaltsqualität auf. Dies lenkte die Aufmerksamkeit von Politik, Bürgerschaft und Verwaltung auf die zukünftige Entwicklung des Stadtteilzentrums. Im Rahmenplan Einzelhandel sind für den im Düsseldorfer Süden gelegenen Stadtbezirk 10 zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert: das große Stadtteilzentrum Garath Mitte und das **kleine Stadtteilzentrum Hellerhof**.

Zur städtebaulichen Qualifizierung hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 27.11.2024 die Durchführung eines Workshop-Verfahrens zur „städtebaulichen Weiterentwicklung des Zentrums Hellerhof“ samt Leitlinien zur Aufgabenstellung beschlossen (APS/106/2024). Die Leitlinien wurden vorab unter Beteiligung der Öffentlichkeit mit Einbindung des Kinderparlamentes aus dem Stadtbezirk 10 seitens der Verwaltung erarbeitet.

### Rückblick Workshop-Verfahren:

Im Rahmen des Workshop-Verfahrens „lebendiges Stadtteilzentrum Hellerhof“ erarbeitete das beauftragte Architekturbüro „RKW Architektur +“ aus Düsseldorf auf Grundlage der zuvor erarbeiteten o.g. Leitlinien vier städtebauliche Konzeptvarianten. Berücksichtigt wurden dabei bestehende Nutzungen wie der Discounter, weitere Geschäfte sowie Dienstleister und ein zusätzlicher Supermarkt. Ein Schwerpunkt lag auf der Schaffung neuer Wohnbauflächen, auch unter Berücksichtigung eines zielgruppengerechten Angebotes, wie zum Beispiel Seniorenwohnen. Es wurden Vorschläge für einen öffentlichen Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität sowie für neue Wegeverbindungen erarbeitet. Herausforderungen stellten die begrenzte Flächenverfügbarkeit, die auf das Areal einwirkende Lärmemissionen sowie nicht überbaubare Leitungstrassen dar.

Am 19.05.2025 wurden die vier städtebaulichen Konzeptvarianten im Rahmen eines öffentlichen Kolloquiums im Kulturhaus Süd/Freizeitstätte Garath präsentiert und anschließend in Kleingruppen diskutiert. Die in den Diskussionen gesammelten Anregungen aus der Bürgerschaft sowie Einschätzungen der betroffenen Fachämter wurden am Folgetag, dem 20.05.2025, dem Beratungsgremium bestehend aus politischen Vertreterinnen und Vertretern, Fachexpertinnen und Fachexperten, zwei

beratenden Bürgervertreter/innen sowie der Verwaltung vorgelegt. Nach ausführlicher Bewertung aller Konzeptvarianten sprach sich das Gremium einstimmig für das Konzept 4 „Einladende Mitte“ aus.

Rangfolge:

1. Rang: „Einladende Mitte“ (Konzept 4)
  2. Rang: „Lebendige Ecke“ (Konzept 1)
- Weitere: „Spannungsvoller Auftakt“ (Konzept 2)  
„Ruhiges Zentrum“ (Konzept 3)

Das Konzept „Einladende Mitte“ überzeugte die Jury insbesondere durch die Schaffung eines urbanen, lebendigen Platzes im Zentrum des Quartiers, umgeben von Einzelhandel und sozialen Einrichtungen. Zudem verknüpft er das neue Zentrum durch eine klare Struktur und offene Gestaltung mit dem umliegenden Stadtraum und verbessert die Anbindung zum S-Bahnhof Hellerhof. Neben der verbesserten öffentlichen Infrastruktur schafft der Entwurf auch Raum für verschiedene Nutzungen. Das Konzept sieht neben dem bestehenden Discounter zusätzlich einen Lebensmittelvollsortimenter sowie weitere kleinteilige Angebotsergänzungen vor. In den Obergeschossen ist neuer Wohnraum vorgesehen, der sich an Menschen in allen Lebenslagen, zum Beispiel Familien oder Senior/innen richtet. Eine Seniorentagespflege sowie Gemeinschaftsräume fördern das soziale Miteinander im Quartier.

Überarbeitungshinweise:

Die Jury sprach zudem mit ihrer Beurteilung des „Siegerentwurfes“ eine Empfehlung zur Optimierung aus. Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse werden für die weitere Ausarbeitung des Konzeptes 4 einstimmig folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Prüfung der Nutzungsstruktur, ggfs. Verzicht auf den Wohnriegel mit Lärmschutzfunktion zugunsten der Integration der P&R-Anlage
- Sicherstellung einer hohen Architekturqualität der Bebauung
- Kleinteilige Gliederung der Bebauung, Entwicklung einer differenzierten Dachlandschaft
- Schaffung qualitätsvoller Geschosswohnungen mit Freiräumen und Terrassen
- Umsetzung eines breiten Wohnungsmixes mit barrierefreien Wohnungen
- Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität der Plätze
- Intensivierung der Begrünung, wo immer es möglich ist (von Straßen- und Platzflächen über Innenhöfe bis zu den privaten Freiräumen der Wohnungen)

- Optimierung der inneren MIV-Erschließung/Überprüfung der Funktionsfähigkeit (Radien)
- Schaffung ausreichender ebenerdiger Abstellmöglichkeiten (z.B. für Kinderwagen, Rollstühle etc.)
- Minimierung der oberirdischen KFZ-Stellplätze (Kurzzeitstellplätze für Pflegedienste, Besucher/innen)
- Schaffung von Fahrradabstellplätzen nicht nur in der Nähe der Wohnungen, sondern auch in der Nähe des Handels und weiteren Nutzungen
- Optimierung und Gestaltung des Lärmschutzes
- Prüfung der Notwendigkeit einer Kita

Für die weitere Planung wird die Ausarbeitung eines eigenständigen Verkehrsplans angeregt. Zudem wird verwaltungsseitig eine gestalterische Qualifizierung der Freianlagen durch eine landschaftsplanerische Fachplanung empfohlen.

Weiteres Vorgehen:

Es ist vorgesehen, die städtebauliche Konzeptvariante 4 „Einladende Mitte“ (Rang 1) – erarbeitet durch das Architekturbüro RKW Architektur + aus Düsseldorf im Rahmen des durchgeführten Workshop-Verfahrens – gemäß der durch das Beratungsgremium formulierten Juryempfehlung weiterzuentwickeln und zu qualifizieren.

Parallel hierzu ist die Klärung der Zusammenarbeit mit dem betroffenen Grundstückseigentümer, der auch im Beratungsgremium vertreten war, erforderlich, um eine koordinierte Umsetzung der weiteren Planungsschritte zu gewährleisten. Für weitere Baufelder sind Partner für die Flächenentwicklung zu gewinnen. Auf dieser Basis ist im weiteren die planungsrechtliche und technische Umsetzung anzugehen.

### **Anlagen:**

1. Einladende Mitte\_(Konzept 4; Rang 1)
2. Lebendige Ecke\_(Konzept 1; Rang 2)
3. Spannungsvoller Auftakt\_(Konzept 2; Weitere)
4. Ruhiges Zentrum\_(Konzept 3; Weitere)