

 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

**Betrifft:**

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 02/014 - zwischen Hellweg und Benzstraße - Verfahren gemäß § 13a BauGB, Stellungnahmen, Satzung

**Fachbereich:**

61 - Stadtplanungsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beratungsqualität</b>
Bezirksvertretung 2	04.11.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	26.11.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	01.12.2025	Vorberatung
Rat	11.12.2025	Entscheidung



**Bebauungsplan-Entwurf Nr. 02/019**  
**- zwischen Hellweg und Benzstraße -**

- Stellungnahmen
  - Satzung
- 

Beschlussentwurf:

- BV** Die Bezirksvertretung 2 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 02/014 - *zwischen Hellweg und Benzstraße* - angehört und empfiehlt dem Rat der Stadt eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung gem. § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsordnung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- HFA** Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- Rat**
- I. Der Rat der Stadt stimmt der Behandlung der Äußerungen gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung sowie der Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 BauGB gemäß Vorlage Nr. APS/101/2025 zu (zustimmender Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung sowie Beschlussempfehlung an den Rat vom 26.11.2025, Anlage 3 zur vorliegenden Vorlage).
  - II. Der Rat der Stadt nimmt Kenntnis von den zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 02/014 – *zwischen Hellweg und Benzstraße* - während der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und entscheidet hierüber gemäß § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend Anlage 1 zur vorliegenden Vorlage.

III. Der Rat der Stadt beschließt

den für ein Gebiet zwischen Daimlerstraße, Benzstraße, Dieselstraße und der rückwärtigen Bebauung zum Hellweg

- maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 02/014 – *zwischen Hellweg und Benzstraße* –

am 25.06.2025 aufgestellten Bebauungsplan-Entwurf Nr. 02/014 – *zwischen Hellweg und Benzstraße* - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit der Begründung vom 10.09.2025.

## **Sachdarstellung:**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Flingern-Nord, Stadtbezirk 2 und hat eine Größe von ca. 3,2 ha. Es umfasst im Wesentlichen bebaute Bereiche und Freiflächen in Form von Wiesen, Sträuchern und Bäumen. Im Nord-Westen wird das Plangebiet durch die Daimlerstraße, im Nord-Osten durch die Benzstraße, im Süd-Osten durch die Bebauung entlang der Dieselstraße und im Süd-Westen durch die denkmalgeschützte Bebauung entlang des Hellwegs begrenzt.

Planungsziel des Bebauungsplan-Entwurfes ist die Schaffung von Wohnungsbau durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV) hat im Jahr 2016 seinen alljährlichen Landeswettbewerb in der Landeshauptstadt Düsseldorf durchgeführt. Aufgabenstellung war, Lösungsvorschläge für die Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere durch Abriss und Ersatzneubau zu erarbeiten. Dabei sollten zukunftsfähige Lösungen gefunden werden, wie innerstädtische Flächenpotenziale genutzt werden können, um steigende Wohnungsnachfragen in wachsenden Regionen mit bedarfsgerechtem, hochwertigem urbanem Wohnraum befriedigen zu können.

Konkret ging es um übertragbare Lösungen im Stadtteil Flingern Nord und um die Frage, wie in einer Siedlung, die im Stil der typischen Zeilenbebauung der 1920er oder auch der 1950/60er Jahre gebaut wurde, aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum nachverdichtet werden kann. Der Bestand wurde im Vorfeld des Wettbewerbs auf seinen Erhaltungswert überprüft. Dabei stellte sich heraus, dass die Ertüchtigung der Bausubstanz, der vorhandenen Grundrisse und Lage der Treppenhäuser sowie eine mögliche Aufstockung nicht wirtschaftlich darstellbar ist. Der Bewahrung und Weiterentwicklung der besonderen Freiraumqualitäten solcher Siedlungen sollte in der Konzeptfindung ein erhöhtes Augenmerk geschenkt werden. Das neu zu schaffende Mietwohnungsangebot sollte unterschiedliche Einkommens- und Zielgruppen ansprechen.

Der Beitrag des Büros winkelmüller.architekten gmbh gemeinsam mit Machleidt GmbH Städtebau | Stadtplanung und SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH wurde mit dem ersten Preis ausgezeichnet und dient als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf.

Mit der wechselnden Folge der L-förmigen Baufiguren entsteht entlang der Benzstraße eine Folge von der Öffentlichkeit zugewandten Straßenhöfen und intimen, dem inneren Gartenraum zugewandten Gartenhöfen. Die unterschiedlichen Hoftypen liegen gartenseitig an einer zentralen Wegeachse und sind funktional als Erschließungs- und Wohnhöfe der Neubebauung an der Benzstraße zugeordnet. Zwischen der Bestandsbebauung am Hellweg und dem geplanten Neubau entsteht ein öffentlich zugänglicher Freiraum mit Spiel- und Aufenthaltsflächen.

Insgesamt entstehen durch Abriss und Neubau ca. 255 Wohneinheiten, zieht man die Wohneinheiten ab, die abgerissen werden, so ergibt die Bilanz insgesamt 111 Wohneinheiten neu. Das Baulandmodell der LHD wird eingehalten. 60 % des Wohnungsbaus entstehen im sozialen Wohnungsbau und 40 % freifinanziert. Besonderes Augenmerk des Bebauungsplanes ist einerseits eine behutsame Nachverdichtung im Umfeld des denkmalgeschützten Wohnungsbestandes am Hellweg und ein möglichst weitgehender Erhalt der prägenden Platanenreihe im Innenhofbereich des Plangebietes. Die Bäume sind zeichnerisch in der Planzeichnung festgesetzt und der planerische Wille zum Erhalt und Fortführung der Grünstrukturen zeigt sich im Bebauungsplan auch durch die Festsetzung von Pflanzgebotsflächen zum Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Durch eine Verschiebung der Bebauung und der Tiefgarage konnten so zehn der prägenden Bäume erhalten werden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB wurde im Zeitraum von 07.07.2025 bis zum 07.08.2025 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen der Planung. Es wurden nur geringfügige redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen in der Begründung vorgenommen.

#### **Anlagen:**

1. Behandlung Stgn. 3(2)
2. Einsprechende 3(2)
3. Begründung
4. Textliche Festsetzungen
5. Plan Blatt 1
6. Plan Blatt 2
7. Planverkleinerung
3. Beschlusstext
9. Sachdarstellung
10. Bericht 3(1)
11. Behandlung Stgn. 4(2)