

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 02/018 - Werdener Straße/Erkrather Straße (ehemals B8-Center) - Stellungnahmen, Änderung, Satzung

Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

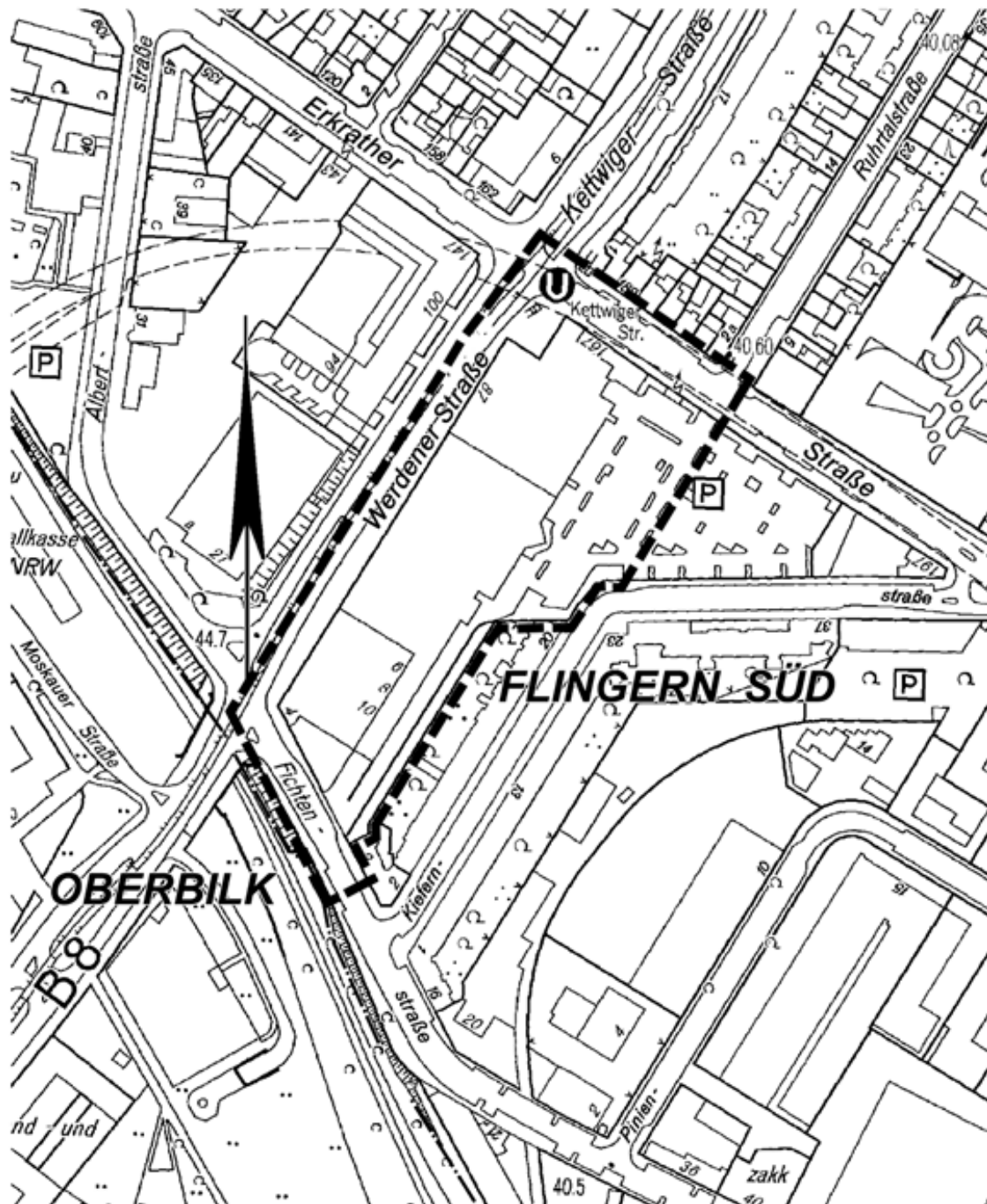
Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
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. 02/018
- Werdener Str./Erkrather Str.
(ehem. B8-Center) -

Stellungnahmen
Änderung
Satzung



Bebauungsplan-Entwurf Nr. 02/018

- Werdener Str./Erkrather Str. (ehem. B8-Center) -

- Stellungnahmen
 - Änderung
 - Satzung
-

Beschlussentwurf:

BV Die Bezirksvertretung 2 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zum Bebauungsplan-Entwurf *Nr.02/018 - Werdener Str./Erkrather Str. (ehem. B8-Center)* - 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/113/2025 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.02/018 - Werdener Str./Erkrather Str. (ehem. B8-Center) - 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 die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 02/018 Werdener Str./Erkrather Str. (ehem. B8-Center) –.

Es handelt sich insbesondere um:

- eine redaktionelle Ergänzung in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 9.8. (Bei der Entlüftung der Tiefgaragen wird ein Vorsorgewert für Stickstoffdioxid (NO₂) für das Jahresmittel von 33,9 µg/m³ eingehalten.)

- IV. Der Rat der Stadt beschließt

den für ein Gebiet nördlich der Fichtenstraße, östlich der Kiefernstraße, südlich der Erkrather Straße und westlich der Werdener Straße

- maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplan-Entwurf Nr.02/018 - Werdener Str./Erkrather Str. (ehem. B8-Center) –

am 07.07.2025 aufgestellten und heute geänderten Bebauungsplan-Entwurf Nr.02/018 - Werdener Str./Erkrather Str. (ehem. B8-Center) - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes vom 25.09.2025 sowie der zusammenfassenden Erklärung (siehe Anlage 2).

Anmerkung zu Rat II:

Die Anlage bezüglich der Liste der privaten Stellungnehmenden muss als separate NÖ-Datei erstellt werden, da es sich dabei um datenschutzrechtlich relevante Inhalte handelt, die nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden dürfen (die öff. Vorlagen werden ins „normale“ Internet eingestellt, die NÖ Teile sind nur einem festgelegten berechtigten Personenkreis zugänglich).

Sachdarstellung:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Flingern Süd innerhalb des Stadtbezirks 2 der Landeshauptstadt Düsseldorf. Es befindet sich südöstlich der Werdener Straße (Bundesstraße 8 – B8), einer wichtigen innerstädtischen Umgehungsstraße. Im Norden grenzt das Gebiet an die Erkrather Straße, im Südwesten an die Fichtenstraße, im Südosten an die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung entlang der Kiefernstraße und im nordöstlichen Bereich an das benachbarte Flurstück 378.

Derzeit ist das Areal nahezu vollständig versiegelt und stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Es beherbergt ein Fachmarktzentrum, das kaum städtebauliche Qualitäten für das umliegende Quartier bietet.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines lebendigen urbanen Quartiers mit einer Mischnutzung. Hierzu wird ein urbanes Gebiet (MU) gemäß BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen eines kooperativen Planverfahrens wurde ein Entwurf erarbeitet, der die Grundlage für den Bebauungsplan bildet. Das Konzept „Die Grüne Mitte“ des Architekturbüros MVRDV und der Landschaftsarchitekten LOLA Landscape (beide aus Rotterdam) bildet das städtebauliche Leitbild. Es zielt auf die Schaffung eines eigenständigen Quartiers mit einer markanten Raumstruktur, einem hohen Anteil an Wohnnutzung und einem zentralen öffentlichen Freiraum mit vielfältigen Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Bebauung erfolgt in Form eines Blockrands mit vier bis neun Geschossen. Die Gebäudekörper weisen unterschiedliche Höhen und versetzte Gebäudefronten entlang der Fichtenstraße, der Werdener Straße und der Erkrather Straße auf.

Ein markanter Hochpunkt im Südwesten, bestehend aus zwei versetzt gestapelten Kuben („two cubes“), hebt das Quartier stadtbildprägend hervor. An diesem Standort ist eine überwiegende Büronutzung vorgesehen, ergänzt durch Gastronomie und Freizeitangebote wie eine Bowlingbahn im Erdgeschoss. Das Gestaltungskonzept für diesen Bereich wurde im Anschluss an das kooperative Verfahren über ein gesondertes qualitätssicherndes Verfahren entwickelt.

Im Norden, an der Ecke Erkrather Straße / Werdener Straße und in unmittelbarer Nähe zur U-Bahnhaltestelle, entsteht ein großzügiges Entrée zum Quartier. Durch die Öffnung des Blockrands zur Werdener Straße und die Wegebeziehungen bis zur Kiefernstraße wird eine Durchlässigkeit des Standortes für den Rad- und Fußgängerverkehr hergestellt. Ein weiteres Wegeangebot verbindet das Quartier direkt gegenüber der Durchfahrt des FlinCarées mit der Grünen Mitte, wodurch eine zusätzliche Durchlässigkeit und Vernetzung geschaffen wird.

Das denkmalgeschützte Gebäude an der Erkrather Straße 167–171 wird in das städtebauliche Konzept integriert. Die neue Bebauung tritt hier zurück, um das Denkmal im Straßenraum sichtbar zu machen. Vorgesehen ist dort eine Nutzung für besondere Wohnformen wie Seniorenwohnen, Tagespflege oder betreute Wohngruppen. In den Erdgeschossen sind ergänzende Nutzungen des Gesundheits-

und Pflegebereichs vorgesehen, etwa ein Sanitätshaus oder physiotherapeutische Praxen.

Im nordöstlichen Bereich des Quartiers sind eine Kindertagesstätte und ein Nahversorger vorgesehen, um die Grundversorgung und soziale Infrastruktur im Quartier zu sichern.

Die weitgehend geschlossene Blockrandbebauung entlang der Erschließungsstraßen bildet gleichzeitig eine wirksame Schallschutzmaßnahme für die innenliegende Grüne Mitte und die geplanten Wohnungen. Gemäß dem Düsseldorfer Baulandmodell werden die Hälfte der entstehenden Wohneinheiten hier als geförderter Wohnungsbau realisiert.

Durch die teilweise öffentlich zugänglichen Dachflächen eingeschossiger Gebäudeabschnitte und den neuen Quartiersplatz, der als verbindendes Element zwischen Kiefernstraße und Grüner Mitte dient, entsteht eine attraktive Freiraum- und Grünstruktur mit abwechselnden Höhenstaffelungen und vielfältigen Sichtbeziehungen.

Der Bebauungsplan legt ein besonderes Augenmerk auf die Herstellung einer qualitätsvollen Begrünung mit vielfältigen Aufenthaltsmöglichkeiten. Durch die Anordnung der Tiefgarage unter den Gebäuden, können große Teile der gesamten Fläche von Unterbauungen freigehalten werden. 20% der Fassaden im Erdgeschoss sowie dem ersten Obergeschoss erhalten eine Fassadenbegrünung.

In der Tiefgarage befinden sich neben den PKW-Stellplätzen für die Anwohnenden und Beschäftigten des Quartiers auch eine große Anzahl an Fahrradstellplätzen. Hiermit soll die Fahrradmobilität gefördert werden. Zudem sind die Voraussetzungen für eine Bereitstellung von Parkplätzen für das Quartier in einer Tiefgarage gegeben und im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Zuge der Offenlage wurde in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt, dass, unter Punkt 9.8 für die Entlüftung der Tiefgaragen ein Vorsorgewert für Stickstoffdioxid (NO₂) in Höhe des Jahresmittelwertes von 33,9 µg/m³ einzuhalten ist.

Anlagen:

1. Behandlung Stgn. 3(2)
2. Einsprechende 3(2)-NÖ
3. Begründung
4. Zusammenfassende Erklärung
5. Textliche Festsetzungen
6. Plan mit Roteintrag
7. Anlage 2_Plan
8. Planverkleinerung
9. Beschlusstext 3(2)
10. Bericht 3(1)
11. Behandlung Stgn. 4(1)+4(2)