

## Sachdarstellung

### Anlass

Das „B8-Center“ wurde in den 2000ern in exponierter Lage in Flingern-Süd erbaut. Es befindet sich direkt an der Bundesstraße 8 (B8), die als sogenannter „Lastring“ eine wichtige Umgehungsstraße der Düsseldorfer Innenstadt ist. Heute ist dort ein Fachmarktzentrum kombiniert mit Läden des täglichen Bedarfs, sowie Freizeiteinrichtungen und eine Gastronomie, das überwiegend als autogerechter Standort ohne weiteren städtebaulichen Bezug auf die angrenzenden Bereiche errichtet wurde. Mit dem Erwerb des Fachmarktzentrums „B8-Center“ durch die Cube Real Estate GmbH ergibt sich die Möglichkeit einer strategischen Neuausrichtung und zukunftsweisenden Aufwertung des städtebaulich wenig attraktiven Standortes am Knotenpunkt Werdener Straße / Erkrather Straße.



Die Qualitätssicherung zur Entwicklung des Standortes soll über ein Workshopverfahren in Kooperation der Landeshauptstadt Düsseldorf mit der Cube Real Estate GmbH (Eigentümer) und dem international renommierten Büro MVRDV, Rotterdam initiiert werden. Ziel der Planung ist eine städtebauliche und architektonische Neuordnung und Neuentwicklung des Areal.

Die Eigentümerin beabsichtigt, das Fachmarktzentrum bis zu seinem Rückbau in der aktuellen Form weiter zu nutzen. Da das Objekt teils noch längerfristig vermietet ist, soll die Planung eine abschnittsweise Realisierung berücksichtigen.

### Planer

Das Büro MVRDV zählt zu den erfolgreichsten niederländischen Architekturbüros weltweit und ist insbesondere für seine forschungsorientierte, interdisziplinäre Arbeitsweise sowie Architektur mit einem hohen Wiedererkennungswert und experimenteller Formgebung bekannt.

Durch die frühe Einbeziehung von Fachplanern und Experten aus unterschiedlichsten Bereichen, Projektbeteiligten und der Öffentlichkeit in den kreativen Planungsprozess sollen beispielhafte Entwürfe entstehen. Sie verfolgen die Ziele

einer zukunftsfähigen und innovativen Stadtgestaltung, von denen das prominent gelegene Areal an der B8 profitieren und deutlich aufgewertet und werden kann.

Für eine qualitätvolle Feiraumgestaltung wird MVRDV von dem ebenfalls sehr renommierten Büro LOLA Landscapes Architects, Rotterdam unterstützt.

LOLA Landscape Architects erforschen und gestalten räumliche Übergänge bestehender Kulturlandschaften. Mit durchdachten Ideen und gezielten Interventionen möchte LOLA (LOst Landscapes) diese Landschaften zu schönen, gesunden und nachhaltigen Orten optimieren.

## Prozess

Vor dem Hintergrund der sehr guten Beteiligungserfahrungen auf dem Nachbargelände an der Erkrather Straße (aus der Planwerkstatt 387 <http://planwerkstatt378.de/>) möchten die Investoren sich auch für dieses weitaus komplexere Areal einer kooperativen Vorgehensweise zur Konzeptfindung stellen. Um der besonderen Herausforderung an diesem Ort gerecht zu werden, soll durch die enge Zusammenarbeit von Eigentümer, Stadtverwaltung, Planer Team sowie die frühzeitige und regelmäßige Einbeziehung von Politik und Öffentlichkeit eine zukunftsfähige und qualitätsvolle Neuplanung initiiert werden.



Abbildung: geplanter Ablauf des kooperativen Workshopverfahrens.

Durch ein mehrphasiges kooperatives Workshopverfahren wird eine detaillierte Aufgabenstellung für dieses Projekt erarbeitet und durch die Eingaben aller Beteiligten stetig weiterentwickelt.

Eine Empfehlungskommission soll am Ende des Verfahrens eine Konzeption bestätigen und diese als Grundlage für das anschließende Bauleitplanverfahren empfehlen.

## **Weitere Einbindung der Öffentlichkeit:**

Aufgrund der exponierten Lage im Stadtteil Flingern-Süd soll die Öffentlichkeit frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen werden. Hierfür eignet sich, unter Berücksichtigung der dann geltenden Corona-Regeln, das unten beschriebene Workshopverfahren sowie weitere Beteiligungsformate in Form eines Showrooms vor Ort und einer Internetplattform. Das Workshopverfahren soll an einem Ort in unmittelbarer Nähe des Areals durchgeführt werden. Dort können sich die Politik und die Bürgerinnen und Bürger sowie sonstige Planungsbeteiligte (Vereine, Verkehrsverbände, Schulen ...) informieren und in das Verfahren einbringen.

Begleitend zum Workshopverfahren wird eine Räumlichkeit (ehemalige Stadtparkasse) auf dem Areal des B8-Centers als öffentlicher Showroom genutzt, in der die Workshopergebnisse regelmäßig präsentiert werden. Die Präsenz vor Ort und die fortwährende Beteiligungsmöglichkeit kann das Interesse und die Akzeptanz des Projektes sowie die Kommunikation aller Beteiligten stärken und fördern.

Geplant ist zusätzlich eine digitale Plattform zur Information und Kommentierung, die ebenfalls die Möglichkeit bietet, die Wünsche und Anregungen für die Entwicklung des Areals mitzuteilen. Die Ausstellung und der Internetauftritt werden durch die Cube Real Estate GmbH und deren externe Berater in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Düsseldorf durchzuführen sein.

Die Wünsche und Anregungen, die durch das Workshopverfahren sowie durch den Showroom und die Internetplattform (s.o.) mitgeteilt werden, fließen im laufenden Verfahren in die Entwicklung verschiedener städtebaulicher Varianten durch das Architekturbüro MVRDV ein.

Geplant ist die Durchführung der Workshops in den Monaten April bis September 2021.

Die Möglichkeiten für analoge Beteiligungsformate werden, abhängig von der aktuellen Lage bezüglich der Corona-Pandemie, den aktuellen Bedingungen angepasst.

## **Ziele**

Um den künftigen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, soll die Neu- und Umnutzung des Grundstücks hinsichtlich folgender Stichpunkte betrachtet werden:

- Inhaltliches Programm / Mischung + Nutzungsverteilung
  - Vorgesehen ist zurzeit eine Mischung aus Wohnen, Wohnfolgeeinrichtungen wie beispielsweise einer Kita sowie gewerblichen Nutzungen (Handel, Dienstleistungen, Büro, Freizeit). Das Handlungskonzept Wohnen wird bei den Planungen vollinhaltlich berücksichtigt. Die zukünftige Nutzung und Gestaltung soll außerdem in dem mehrphasigen Workshopverfahren unter Einbeziehung der Öffentlichkeit weiterentwickelt und in Alternativen diskutiert werden. Von Investorensseite besteht Offenheit zur Integration von Räumlichkeiten für kulturelle Einrichtungen. Unterstützend sollen die standortgerechten Nutzungsszenarien und Wohnungstypologien mittels

einer Marktanalyse und -prognose unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung in Folge der Pandemie geprüft und für die weitere Planung konkretisiert werden.

- Verkehrliche Aspekte (alternative /innovative Mobilitätskonzepte, verkehrliche Erschließung / Leistungsfähigkeit)

Durch die Integration von qualifizierten Verkehrsplanern im Workshopverfahren werden die Möglichkeiten einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Mobilität für den Standort ermittelt und eingebracht.

- Stadtklimatische Aspekte, Klimaschutz (u.a. Lufthygiene, Niederschlagswassermanagement, Artenschutz, Stadtökologie)

Diese Aspekte werden fachplanerisch mit der Zielsetzung, dem Standort auch in klimatischer Hinsicht gerecht zu werden und um einen positiven Beitrag zu leisten, begleitet und berücksichtigt.

- Immissionsschutzrechtliche Aspekte (Lärm)

Immissionsschutzrechtliche Aspekte werden durch schalltechnische Untersuchungen beachtet, um Lärm der verschiedenen Quellen bei der Planung zielgerichtet für ein durchdachtes Quartier zu berücksichtigen und zu integrieren.

- Qualitätsvolle Freiräume und Vernetzungen

Die Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume wird durch die Einbeziehung des Landschaftsplanungsbüros LOLA Landscapes Architects im Workshopverfahren begleitet und vorangetrieben.

- Stadträumliche Einbindung

Die Schaffung hoher stadträumlicher Qualitäten sowie eine gute Integration des neuen Quartiers in die Umgebung mit geeigneten Anknüpfungspunkten an das Umfeld sind essenziell. Die verkehrliche Anbindung und Ausrichtung auf die direkt im Gebiet vorhandenen U-Bahnzugänge sowie an den weiteren ÖPNV sind vorgegeben und gewollt. Das im Plangebiet befindliche Baudenkmal an der Erkrather Straße wird in die Planung integriert und erhalten.

- Dichte und Höhenentwicklung

Die nachvollziehbare Auseinandersetzung mit gewählten Höhen und Dichten sowie die Darstellung der stadträumlichen Verträglichkeit und städtebaulichen Qualitäten auch in Korrespondenz mit der Umgebung

werden durch MVRDV erarbeitet und durch die Eingaben im Verfahrensverlauf weiterentwickelt.

- **Infrastruktureinrichtungen**

Die Planung von ausreichend sozialen Infrastruktureinrichtungen und Einbindung in das Quartier durch geeignete Standortwahl unter Berücksichtigung der gewählten Konzeptionierung ist für ein funktionierendes Quartier unerlässlich.

Die Rahmenbedingungen werden im Vorfeld des Prozesses mit den Fachämtern der Stadt Düsseldorf abgestimmt und während der Planung in jeder Phase mit diesen rückgekoppelt.

### **Qualitätssicherndes Workshopverfahren**

Die Bürgerinnen und Bürger sollen, auf Grundlage von verschiedenen Entwurfsvarianten des Architekturbüros MVRDV, zur Mitwirkung aufgefordert werden. Ein Empfehlungsgremium, vergleichbar mit einer Jury bei einem städtebaulichen Wettbewerb, soll den Prozess über mehrere Workshops und Weiterqualifizierungsphasen bis zu einer Konzeptfindung begleiten.

Die Zusammensetzung des Empfehlungsgremiums ist wie folgt geplant:

- Fachberater unter Einbindung des Hochhausbeirates
- Gremienvertreter (je ein Vertreter / Fraktion)
- Vertreter des Eigentümers
- Vertreter der Verwaltung (Dezernentin und Amtsleitung Stadtplanungsamt)
- Bürgervertreter

Eine weitere Detaillierung des Ablaufs des Verfahrens wird im Anschluss an die Bestätigung der geplanten Vorgehensweise durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung gemeinsam zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Eigentümer weiterentwickelt. Es erfolgt eine Begleitung des Verfahrens durch ein vom Eigentümer beauftragtes Planungsbüro.

Als Grundlage hierfür dient folgender Vorschlag:

### **Mehrstufiges Qualifizierungsverfahren**

#### **1. Beschluss durch die politischen Gremien der Landeshauptstadt Düsseldorf**

## **2. Erster öffentlicher Workshop: Standortanalyse, Rahmenbedingungen, Ziele**

- **Stadtspaziergang**

Moderierter Rundgang um den Blick der am Prozess Beteiligten für den Ort, seine Besonderheiten, das Umfeld und die daraus entstehenden Rahmenbedingungen zu sensibilisieren.
- **Analyse und Vorstellung des Standortes durch MVRDV, Verwaltung und externe Fachplaner (Impulsvorträge)**

Durch ausgewählte Experten sollen innovative, zukunftsorientierte Möglichkeiten anhand von Forschungsergebnissen oder Beispielen durch Impulsvorträge die Mitwirkenden informieren und inspirieren.
- **Kommunalcafé**

Die Darstellung der Rahmenbedingungen mittels Grafiken und Metaplankarten soll in Form einer Infomesse die Diskussion mit Bürgerinnen und Bürgern, Anliegern, sonstigen Planungsbeteiligten sowie politischen Vertretern zu den verschiedenen Themenbereichen anregen.
- **Präsentation**

Reflektion und Präsentation der gewonnenen Erkenntnisse in zusammengefasster Darstellung im Plenum.

## **3. Erste Arbeitsphase MVRDV**

Entwicklung von mind. 3 Entwurfsvarianten als Basis für den zweiten Workshop.

## **4. Zweiter öffentlicher Workshop: Städtebau**

- **Impulsvorträge MVRDV zu Best-Practice Stadtquartieren**

Durch die Präsentation positiver Beispiele sollen die Beteiligten informiert und inspiriert werden.
- **Entwurfswerkstatt (Modellbau/Grafik)**

Durch visuelle und/oder haptische Auseinandersetzung auf Grundlage von mind. 3 MVRDV-Konzepten sollen die Möglichkeiten und Chancen eruiert werden.
- **Präsentation und Diskussion**

Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen Erkenntnisse im Plenum zur Formulierung der weiteren Planungsempfehlungen.

## **5. Zweite Arbeitsphase MVRDV**

Ausarbeitung von bis zu 3 Szenarien unter Berücksichtigung der Planungsempfehlungen aus dem zweiten Workshop

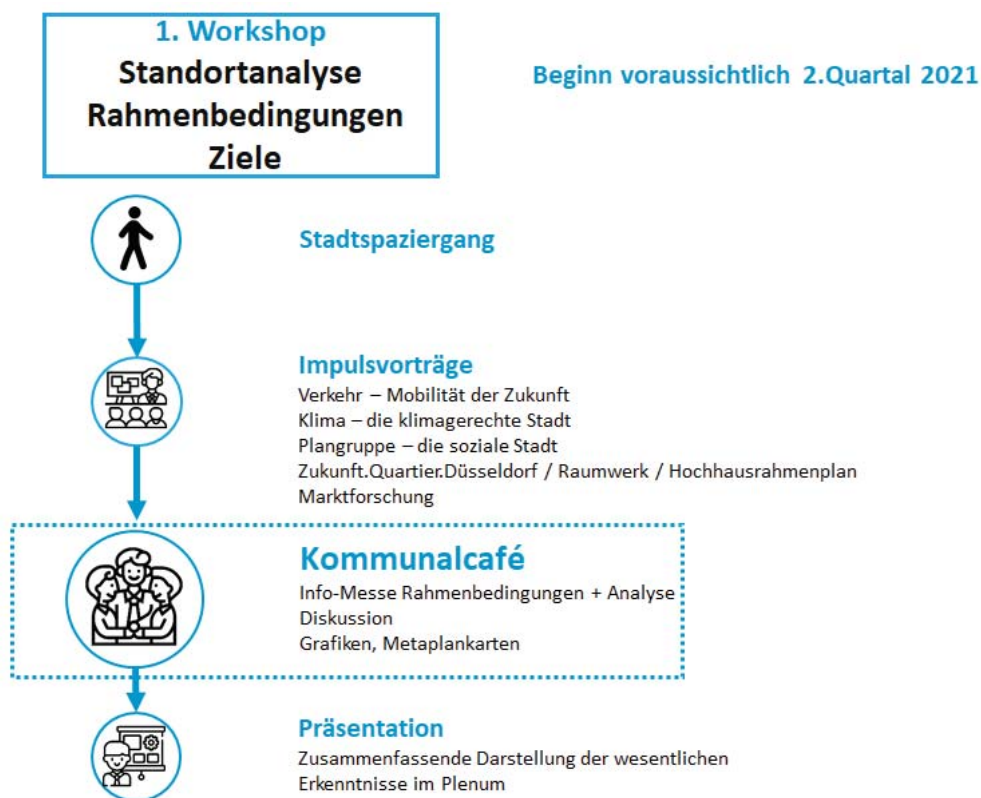
## **6. Dritter öffentlicher Workshop: Ergebnisse**

- Abschlusspräsentation MVRDV von 3 städtebaulichen Konzepten  
MVRDV präsentiert die überarbeiteten städtebaulichen Konzepte im Plenum
- Diskussion  
Die vorgestellten Konzepte sollen mit Bürgerinnen und Bürgern, Anliegern, sonstigen Planungsbeteiligten sowie politischen Vertretern diskutiert werden.
- Aufnahme der Anregungen aus der Öffentlichkeit  
Die durch die Diskussion entstehenden Anregungen aus der Öffentlichkeit sollen aufgenommen werden.
- Empfehlungsgremium  
Die Arbeiten sollen durch das Empfehlungsgremium unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeit bewertet werden. Ein Entwurf soll als Grundlage für das Bauleitplanverfahren ausgewählt werden.

## 7. Beschluss durch die politischen Gremien der Landeshauptstadt Düsseldorf

## 8. Einleitung des Bauleitplanverfahrens

### Grafische Darstellung der geplanten Workshops



## 2. Workshop Städtebau



**Impulsvorträge**  
„MVRDV Projekte“  
Best Practice Stadtquartiere



**Entwurfswerkstatt**  
Modellbau auf Grundlage von  
MVRDV-Konzepten  
Grafik  
Story

Mitarbeit der Bürger



**Präsentation und Diskussion**  
Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen  
Erkenntnisse im Plenum  
Planungsempfehlungen

## 3. Workshop Ergebnisse



Städtebauliche Konzepte MVRDV  
+ Mobilität  
+ Freiraumplanung



Präsentation  
Anregungen der Öffentlichkeit  
Diskussion



Bewertung und Auswahl durch Empfehlungsgremium