



X öffentlich nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

**Betrifft:**

Workshopverfahren Nr. 03/046 - Entwicklung Umfeld Bilker Bahnhof - Weiteres Vorgehen

**Fachbereich:**

61 - Stadtplanungsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

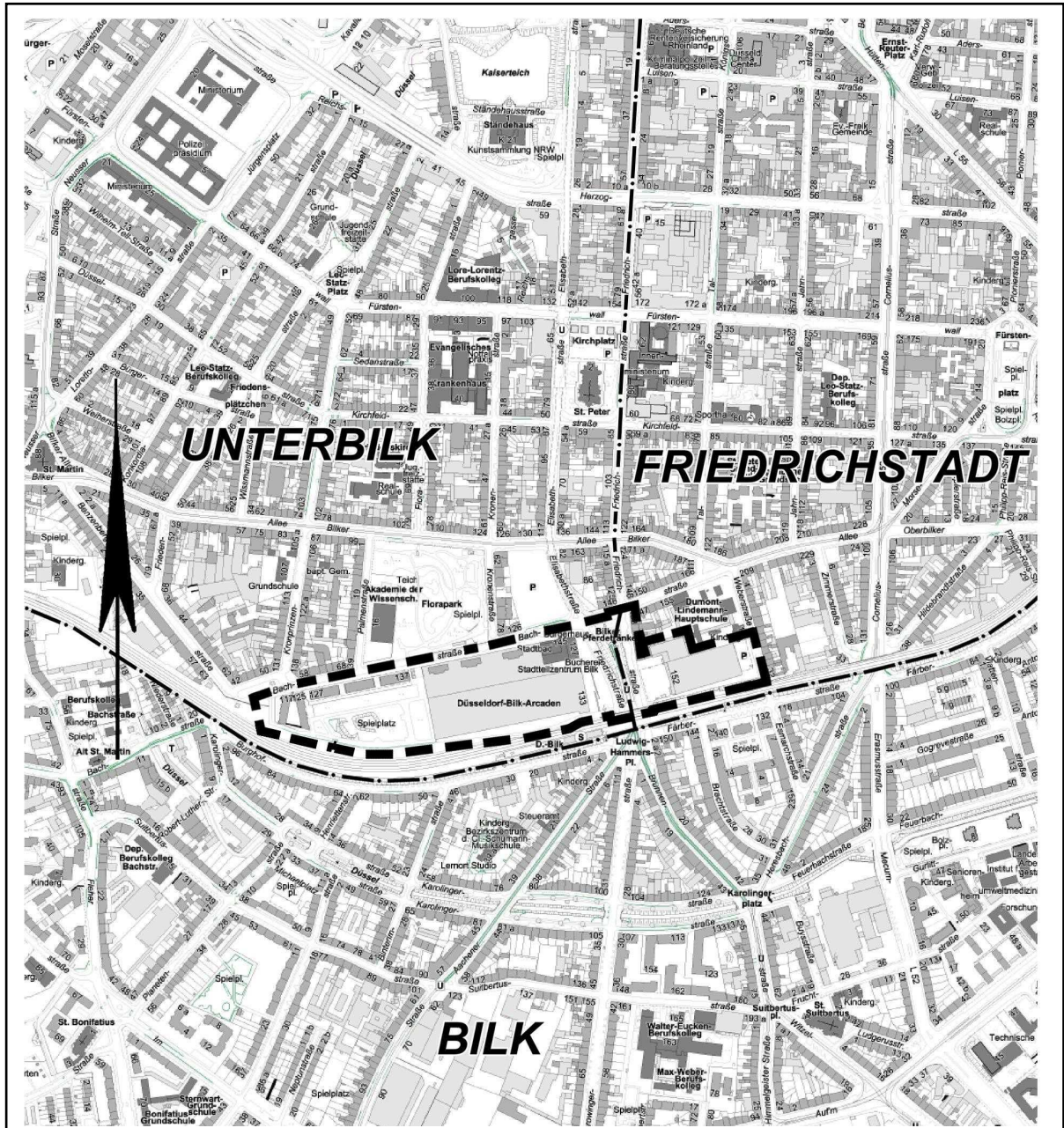
Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beratungsqualität</b>
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	20.04.2026	Vorberatung
Bezirksvertretung 3	21.04.2026	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	22.04.2026	Entscheidung

Workshopverfahren Nr. 03/046  
– Entwicklung Umfeld Biker Bahnhof –

Weiteres  
Vorgehen



**Workshopverfahren Nr. 03/046**

**- Entwicklung Umfeld Bilker Bahnhof -**

- Weiteres Vorgehen
  - Durchführung eines Workshops – Fokusraum Friedrichstraße 152 (Kaufland)
- 

Beschlussentwurf:

**BV** Die Bezirksvertretung 3 wird hiermit gemäß § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zur Durchführung eines Workshopverfahrens Nr. 03/046 – Umfeld Bilker Bahnhof - 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 beschließt die Durchführung des in der Sachdarstellung beschriebenen Workshopverfahrens und beauftragt die Verwaltung, das beschriebene Verfahren durchzuführen.

## Sachdarstellung:

Mitte 2024 wurde die Durchführung eines öffentlichen Workshopverfahrens für das Umfeld des Bilker Bahnhofs beschlossen, um wichtige Impulse für die zukunftsfähige Weiterentwicklung dieses Stadtgebietes zu setzen.

Ziel der Öffentlichkeitsbeteiligung war es, die im Vorfeld vorgenommene städtebauliche Analyse und die daraus entwickelten Visionen mit einer breiten Öffentlichkeit zu diskutieren und auf den Prüfstand zu stellen. Daher wurden vier zentrale Beteiligungsformate im Rahmen des Workshopverfahrens zwischen November und Dezember 2024 durchgeführt:

- Stadtrallye für Kinder und Jugendliche (29.11.): Quartiersanalyse via App
- Stadtspaziergang (03.12.): Gemeinsame Besichtigung mit Diskussion
- Städtebaulicher Workshop im Bürgerhaus Bilk (04.12.): Austausch an drei Thementischen
- Online-Beteiligung (20.11.–18.12.): Drei Fragebögen zu je einem Fokusthema.

Im Rahmen des extern moderierten öffentlichen städtebaulichen Workshops, der von den Grundstückseigentümern in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf vorbereitet wurde, sollten ergebnisoffen Zukunftsperspektiven für den Gesamttraum und die unterschiedlichen Teilräume ermittelt und aufgezeigt werden.

Die Beteiligung konzentrierte sich auf drei Bereiche (Fokusräume):

- **Düsseldorf-Arcaden und Vorplatz**
- **Kaufland-Grundstück**
- **Plateau** (Freifläche westlich der Arcaden)

Der Teilnehmerkreis des Workshops setzte sich aus ca. 100 Personen interessierter Bürgerinnen und Bürgern, Anwohnenden, Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, der Verwaltung, der Grundstückseigentümer und des Einzelhandels sowie weiteren Verbänden und Interessengruppen aus der Umgebung mit Unterstützung von externer Fachexpertise (Vertreterin des Baukulturbeirates) zusammen. Die Moderation übernahm das Büro Heinz Jahnen Pflüger aus Aachen.

### **Dokumentation der Ergebnisse**

Mit dem Partizipationsprozess zur Entwicklung des Umfeldes des Bilker Bahnhofs wurde eine breite Öffentlichkeit erreicht. Insbesondere im Rahmen der vierwöchigen Online- Beteiligung und des Workshops gab es eine große Resonanz.

Der Blick der interessierten Öffentlichkeit schärfte die vorhandene Analyse und brachte neue Erkenntnisse hinsichtlich der Situation vor Ort.

Die Auswertung aller eingegangenen Anregungen in allen Formaten (Online-Fragebogen, Workshop, Stadtspaziergang, Kinder- und Jugendbeteiligung) bestätigte den Entwicklungsbedarf der drei Teilräume Düsseldorf-Arcaden und Vorplatz, Kaufland-Grundstück und Plateau.

Wesentliche Ergebnisse und Anregungen waren:

- Freiraumgestaltung: Vorrang für grüne, multifunktionale Aufenthaltsräume für alle Generationen, die auch der Klimaanpassung dienen.
- Mobilität: Reduzierung des motorisierten Verkehrs, Stärkung des Fuß- und Radverkehrs sowie Integration nachhaltiger Mobilitätsangebote.

- Nutzung: Eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, Bildung und Kultur wurde angeregt, um den Stadtraum aufzuwerten.
- Potenzial für bauliche Entwicklung wurde eher in der Transformation der Düsseldorf-Arcaden und des Kaufland-Areals gesehen als in der Bebauung von schon bestehenden Freiflächen.

#### *Vorplatz der Düsseldorf-Arcaden*

- Wunsch nach mehr Begrünung, Sitzgelegenheiten und besseren Aufenthaltsqualitäten
- Mehr Sauberkeit
- Nutzung für Märkte, Veranstaltungen, kulturelle Formate
- Schattenelemente und klare Verkehrsführung (v. a. Rad/Fußverkehr)
- Diskussion über temporäre oder feste bauliche Nutzungen

#### *Düsseldorf-Arcaden*

- Verbesserung durch bauliche Öffnung nach außen, Begrünung von Dachflächen
- Ideen für neue Nutzungen: soziale Einrichtungen, kulturelle Veranstaltungen, Gastronomie
- Wunsch nach abendlicher Nutzung und besseren Angeboten für Begegnung

#### *Kaufland-Grundstück*

- Diskussion über Verbleib des Einzelhandels vor Ort
- Vorschläge: Aufstockung, Blockrandbebauung, Hochhaus, neue Nutzungen wie Wohnen, Schule, Gastronomie
- Verbesserung der Grünräume, Einrichtung von Mobilstationen

#### *Plateau*

- Erhalt, Ausbau und Qualifizierung von Spiel- und Sportflächen
- Nutzungsvorschläge für Mehrgenerationen-Campus, Qualifizierung der Grünflächen
- Kritik an mangelnder sozialer Kontrolle und dunklen Ecken
- Verbesserung von Zugänglichkeit und Strukturierung
- Bauliche Nachverdichtung auf dem Plateau steht in Konkurrenz zur Beibehaltung der Sport- und Spielflächen und wurde kritisch diskutiert.

Auf der städtischen Homepage

[<https://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/projektuebersicht/bebauungsplaene/umfeld-bilker-bahnhof>] wird eine ausführliche Dokumentation mit allen Ergebnissen zum Download bereitgestellt.

### **Weiteres Vorgehen Entwicklung Kaufland-Grundstück**

Als Ergebnis der Bürgerbeteiligung bestand breiter gesellschaftlicher und fachlicher Konsens für eine wohnungswirtschaftliche Entwicklung des Kaufland-Grundstücks. Um das Kauflandgrundstück besser an die positiven Quartiersstrukturen zur Entwicklung von Wohnungsangeboten anknüpfen zu können, wurde seitens der

Politik angeregt, den Einzelhandel auf den Seiten der Düsseldorf Arcaden zu konzentrieren und eine Verlagerung des Handels in die Düsseldorf Arcaden zu prüfen.

Seit Ende letzten Jahres steht nun fest, dass Kaufland einen Umzug ablehnt und somit der Eigentümer die Planungen für eine Neuentwicklung des Standortes unter Integration der Handelsflächen wieder aufgreifen möchte und Kaufland am Standort in neuer Form gesichert wird.

Dabei sollen folgende Zielsetzungen zum Tragen kommen:

- Neuer Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten
- Stadtbildprägende Aufwertung des Standorts
- Freiraumqualitäten: Entsiegelung und Begrünung des Geländes
- Verträgliche Integration der Kaufland-Handelsfläche
- Verbesserung der Verkehrs- und schalltechnischen Situation

Dazu soll anknüpfend an die bisherigen Formate ein öffentlicher kooperativer Workshop durchgeführt werden, indem erste Planungsleitlinien und städtebauliche Skizzen zur weiteren Nutzung und Entwicklung des Kaufland-Grundstückes der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Die Erkenntnisse aus dem Workshop fließen in die weiteren Planungen ein.

Die stadträumliche Weiterqualifizierung des Umfeldes der Arcaden durch die Umsetzung von Sofortmaßnahmen soll ebenfalls kurzfristig vorangetrieben werden.

### **Weiteres Vorgehen Entwicklung Düsseldorf Arcaden**

Hier wird neben den diskutierten Sofortmaßnahmen eine nachhaltige Vermietungssituation im Inneren angestrebt. Dies wird über entsprechende Bauanträge bei Bedarf auf den Weg gebracht.

## **Weiteres Vorgehen Entwicklung Plateau hinter den Düsseldorf Arcaden**

Vor dem Hintergrund der gleichzeitigen Ziele der Intensivierung der Grünelemente und Beibehaltung der Freizeitangebote beabsichtigt der Eigentümer zunächst über Akteursgespräche die Bereitschaft zur Möglichkeit der Nutzungsergänzung (z.B. Seniorenwohnen) zu eruieren.

### **Anlagen:**

1. Anlage