

Düsseldorf hat eine auf drei Säulen gestützte Wachstumsstrategie entwickelt, die durch eine umfassende Attraktivierung der Stadt Magnetwirkung auf Kapital und Köpfe entfalten soll. Diese Strategie entwickelt sich erfolgreich: Seit 2000 wächst die Stadt !

Drei Grundsätze werden dabei verfolgt:

1. Stärkung und Ausbau der attraktiven Wirtschaftsstruktur des Standortes Düsseldorf
2. Qualifizierung des Wohn- und Lebensraumes Stadt und Verbesserung der Lebensqualität für die Düsseldorfer Bürgerinnen und Bürger
3. Stärkung der weichen Standortfaktoren Kultur, Bildung, Ausbildung, Sport, Wissenschaft.

Nur das Zusammenwirken der drei Säulen führt zu verstärkten arbeitsplatzbezogenen Zuwanderungen mit Wanderungsgewinnen und deren nachhaltige Bindung an den Wohnstandort in Düsseldorf.

verfügbares, preislich angemessenes und qualitativ differenziertes Wohnungsangebot, mit einem ständig zu verbessernden ansprechenden, familien- und altengerechten Wohnumfeld sowie entsprechender Infrastruktur erfolgen. Das Wohnen in der Stadt mit hoher Lebens- und Versorgungsqualität gilt es als Alternative zum Wohnen in Suburbia wieder ins Bewußtsein zu rücken. In diesem Rahmen spielt ein aktives Bauflächenmanagement eine tragende Rolle, das weiterhin eine aktive kommunale Grundstückspolitik zum Inhalt haben wird, die eine Einflussnahme auf die Festsetzung des Siedlungs- und Freiflächenrahmens im Rahmen der Landes- und Regionalplanung (Regionalplan) sowie eine vorsorgende und sichernde Bauleitplanung umfasst.

Zu den Aufgaben eines aktiven Bauflächenmanagements gehört es auch, das Wissen über die Planungs- und Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt für die am Planungs- und Bauprozess beteiligten Akteure sowie für die



Aus Wohnungsmarktuntersuchungen des Wohnungsamtes wissen wir, dass die abwanderungsbereite Bevölkerung der Nahwanderung (das sind etwa 9.000 pro Jahr) zunächst in der Stadt nach einer neuen Wohnung, nach einem Eigenheim sucht und dann die Stadt in die Region verlässt, wenn kein passendes Angebot vorliegt. Neuere Untersuchungen beschreiben, dass sich in der Zukunft als gegenläufige Tendenz eine stärkere Rückorientierung in die Stadt abzeichnet, ja es wird von einer Renaissance der Stadt gesprochen.

Ziel ist es daher, die abwanderungsbereite Bevölkerung in der Stadt zu halten und die zuwandernde nachhaltig an die Stadt zu binden. Das kann hauptsächlich nur über ein

Bürgerschaft transparent zu machen. Das Stadtplanungsamt gibt daher seit 1991 alle zwei Jahre Übersichten über den gesamten Baugebietsbestand zum Wohnungs-, Gewerbe- und Bürobau sowie zu den Baulücken heraus. Sämtliche Planungsaktivitäten sowie die Wohnungsbauggebiete und Baulücken (Baulandkataster) werden auf der homepage des Stadtplanungsamts www.duesseldorf.de/planung mit dem Ziel „Information qualifiziert Bürgermitwirkung“ veröffentlicht. Nunmehr liegt die 8. Ausgabe „Bauflächen 2007 für das Wohnen“ vor.

Beigeordneter
Dr. Gregor Bonin

01	Vorwort	
03	Inhalt	
05	Einleitung	
06	1. Generelle demografische Entwicklung	
06	2. Tendenzen des Wohnungsmarktes	
07	3. Tendenzen der Siedlungsentwicklung	
08	4. Wohnungsbaufächenreserven in Düsseldorf	
08	4.1 Bestandaufnahme der Wohnbau- landreserven in Düsseldorf	
09	4.2 Baurechtsbestand der Baugebiete	
10	4.3 B-Planprioritäten für den Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau	
11	4.4 Größe und Verteilung der Reserveflächen	
12	4.5 Baugebiete nach der Art der Bebauung	
12	4.6 Baugebiete für den Wohnungsbau in Umstrukturierungsgebieten	
13	4.7 Zeitliche Verfügbarkeit der Baugebiete	
14	4.8 Baulücken, sonstige Baugrundstücke im Bestand	
15	4.9 Bewertung der Bauflächenreserve für den Wohnungsbau	
16	5. Gegenüberstellung Baulandverbrauch und Flächenreserve	
16	5.1 Einschätzung des quantitativen Wohnungsbedarfs	
17	5.1.1 Prämissen	
17	5.2 Modellrechnung zur Einschätzung des quantitativen Baulandbedarfs	
18	5.2.1 Modellannahmen	
19	5.2.2 Ergebnis	
20	6. Wohnstadt Düsseldorf	
21	7. Ausblick	
23	Bedeutsame Baugebiete	
29	Zusammenstellung der Baugebiete	
30	Wohnungsbaugebiete im Stadtgebiet Düsseldorf	
31	Planungsstand der Wohnungsbaugebiete	
35	Stadtbezirk 01	
45	Stadtbezirk 02	
53	Stadtbezirk 03	
75	Stadtbezirk 04	
89	Stadtbezirk 05	
97	Stadtbezirk 06	
105	Stadtbezirk 07	
115	Stadtbezirk 08	
127	Stadtbezirk 09	
141	Stadtbezirk 10	
145	Baulücken	
148	Beispiele für Mindernutzungen, Baulücken, kuriose Baulücken	
151	Zusammenstellung der Baulücken und Mindernutzungen in den Stadtgebieten	
151	Stadtbezirk 01	
154	Stadtbezirk 02	
157	Stadtbezirk 03	
161	Stadtbezirk 04	
164	Stadtbezirk 05	
166	Stadtbezirk 06	
169	Stadtbezirk 07	
172	Stadtbezirk 08	
175	Stadtbezirk 09	
179	Beispiele Baulückenschließungen 2005 bis 2007	
181	Veröffentlichungen	

Die Strategie durch attraktive Arbeitsplätze und Verbesserung des Wohnstandortes neue Einwohner zu gewinnen, geht auf. Seit dem Jahr 2000 wächst Düsseldorf. Um der mit dem Wachstum einhergehenden steigenden Wohnungsnachfrage zu entsprechen, bearbeitet das Stadtplanungsamt derzeit mit hoher Dringlichkeit 20 Bebauungspläne, die die Realisierung von 1.200 Eigenheimen und 4.650 Geschosswohnungen ermöglichen. Kostengünstiges, generationengerechtes und umweltfreundliches Bauen sind nur einige Qualitätskriterien, die im Fokus des Wohnungsbaus stehen. Ziel ist es ferner, die verschiedensten Wohnbedürfnisse einer heterogenen Stadtgesellschaft umzusetzen. Mit der Überplanung ehemaliger Industrie- und Bahnareale können städtebauliche Korrekturen und Infrastrukturverbesserungen erzielt werden. So entstehen mitten in der Stadt neue attraktive Wohnquartiere.

Nachfolgend werden die aktuellen Baugebiete für den Wohnungsbau mit einer Analyse zu Angebot und Nachfrage detailliert aufgeführt. Ein beigefügtes Poster zeigt den aktuellen Planungsstand zu bedeutenden Baugebieten für den Wohnungsbau.

Insgesamt handelt es sich um die 8. Ausgabe von „Bauflächen 2007 für das Wohnen“.



Geplante Wohnbebauung am Florapark in Bilk, Architekten: Allmann Sattler Wappner, München



"Neue Düsseldorfer Stadtquartiere" – Wohnen und Arbeiten auf dem ehemaligen Güterbahnhof Derendorf, Architekten: ASTOC, Köln



von oben nach unten:
Wohnen im Depot, Architekten:
BM+P, Düsseldorf

Neubau in Heerdt / Im Heerdtter
Feld, Architekt: Dr. Schmiges,
Partner, Mönchengladbach

1. Generelle demografische Entwicklung

Das Landesamt für Statistik und Wahlen (LDS) hat in 2006 eine Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 für Städte und Gemeinden in Nordrhein Westfalen erstellt. Das Ergebnis zeigt eine Zweiteilung des Landes in Wachstums- und Schrumpfungsregionen. Das Ruhrgebiet wird weiter Bevölkerung verlieren, während die Rheinschiene mit den Dienstleistungsstädten Düsseldorf, Köln und Bonn sowie die Städte Münster und Aachen Bevölkerungszuwachs haben werden. Nach dieser Vorausberechnung wird Düsseldorf bis zum Jahr 2025 um 2,5 % (Basis 2005) auf 588.000 Einwohner wachsen. Berücksichtigt man den vorausgerechneten Rückgang der Städte Essen und Dortmund, wird Düsseldorf im Verlauf dieser Zeit nach Köln zur zweitgrößten Stadt in Nordrhein Westfalen aufsteigen.

„Der Bevölkerungszuwachs ist keineswegs altersneutral: es wird nach wie vor erheblich und weit überdurchschnittlich an Nachwuchs fehlen“, beschreibt das von der Bezirksregierung Düsseldorf zur Bevölkerungsvorausberechnung des LDS herausgegebene „Datenmosaik 2006“ für Düsseldorf. Für die Senioren heißt es dort: „Die Gruppe der jungen Senioren ist nahezu konstant. Dagegen kann auch in Düsseldorf ein enormes Wachstum der Gruppe der Hochbetagten (Alter 80 Jahre und älter) von 25.000 auf 40.000 beobachtet werden dank der weiter steigenden Lebenserwartung. Der Zuwachs dieser Gruppe allein entspricht fast dem gesamten Bevölkerungsgewinn der Landeshauptstadt! Düsseldorf ähnelt damit in der Altersstruktur anderen wachsenden Bildungs- und Dienstleistungsstädten wie Köln, Bonn, Aachen und Münster.“

Aktuell zeichnet sich für Düsseldorf ein stärkeres Bevölkerungswachstum ab, als in der Vorausberechnung des Landes ermittelt. Innerhalb von einem halben Jahr ist die Bevölkerung um 3.000 Personen angewachsen und stand im Ende 2006 bei 581.800 Einwohner. Hier scheint das von der Lan-

deshauptstadt verfolgte Wachstumsmodell zu greifen, das von der Stärkung und Verknüpfung der drei Säulen **Wirtschaftliche Entwicklung – Wohn- und Lebensraum Stadt – Kultur, Ausbildung, Sport** geprägt ist.

2. Tendenzen des Wohnungsmarktes

In Deutschland ist gegenwärtig der Wohnungsmarkt von einem dramatischen Rückgang der Neubautätigkeit gekennzeichnet. Hiervon ist, so die jüngsten Baufertigstellungsstatistiken der Landeshauptstadt, auch Düsseldorf betroffen.

Wer heute die Diskussionen über die Zukunft der Wohnungsmärkte verfolgt, erhält einen zwiespältigen Eindruck. Einige Fachleute sagen ein Fiasko voraus: In vielen Wohnsiedlungen lebten nur noch ältere Menschen. Da es am Nachwuchs junger Menschen fehle und die Bevölkerung in den kommenden Jahrzehnten um mehrere Millionen Menschen zurückgehen werde, sei Leerstand programmiert. Immobilien würden wertlos und sich als Instrument der privaten Vermögensbildung und Altersvorsorge nicht mehr eignen. Andere Fachleute sehen das ganz anders. Sie sprechen von drohendem Wohnungsmangel und der Gefahr steigender Mieten in vielen westdeutschen Ballungszentren. Hier fehlt es an Wohnraum, weil seit 2000 zu wenig gebaut wird. Der Mietwohnungsbau ist in vielen Städten und Regionen fast zum Erliegen gekommen. Hintergrund der unterschiedlichen Einschätzungen ist die divergierende Entwicklung der Stadtregionen. Die Entwicklung zum Beispiel in Nordrhein Westfalen ist von der Auseinanderentwicklung von schrumpfenden (Ruhrgebiet) und prosperierenden Regionen (Düsseldorf, Köln, Bonn, Münster, Aachen) gekennzeichnet. Dementsprechend zeigen sich die Schwerpunkte der Stadtentwicklung unterschiedlich: Ziel der Stadtentwicklung in den schrumpfenden Regionen ist Konsolidierung, Stagnation (Bevölkerung), Strukturwandel, Stadtbau. Ziel in den prosperierenden Städten ist Wachstum, internationale Orientierung, Modernisierung der Infrastruktur.

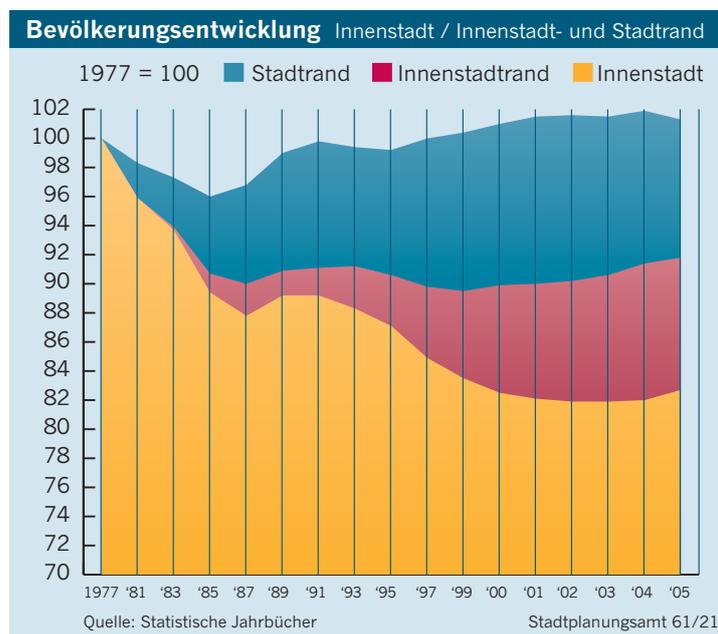
3. Tendenzen der Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung verlagert sich durch den anhaltenden Trend „Wohnen im Umland“ vom Ballungskern in den Ballungsrand und auch in den ländlichen Bereich im Umfeld der Ballungszonen. Die Bevölkerungsentwicklung verschiebt sich nach Außen „in die Fläche“ mit Einwohnerzuwächsen in den Klein- und Mittelstädten im Ballungsrand, bei anhaltender Abnahme in den Ballungskernstädten. Auch die Arbeitsplätze nehmen inzwischen im Ballungsrand zu, bei Abnahme in den Ballungskernstädten.

In Düsseldorf vollzieht sich eine ähnliche Entwicklung: Die Bevölkerungsentwicklung verläuft räumlich dezentral mit Verlagerung der Einwohnerentwicklung an den Stadt- rand: dort wohnt inzwischen nahezu die Hälfte der Bevölkerung, dort sind auch die meisten Neubaugebiete für den Wohnungsbau zu finden. Regional gesehen werden diese dezentralen Tendenzen, sowohl der Bevölkerungs-, als auch der Arbeitsplatzentwicklung dadurch gefördert, dass im Umland der Kernstadt Düsseldorf erheblich mehr Bauland für den Wohnungs- und Gewerbebau über den Eigenbedarf der Gemeinden hinaus bereitgestellt wird und dieses fast überall noch erheblich preisgünstiger ist. Diese Entwicklung hat zur Folge, dass mehr Menschen in vorortähnlichen Strukturen in nichtstädtischer Bauweise leben werden, als in verdichteten städtischen Strukturen.

Jüngste Umfragen und Studien sprechen von einer „Umkehrung der Stadtflucht“ und weisen auf eine Abschwächung der Randwanderung hin. Hohe Verkehrskosten durch den Wegfall der Pendlerpauschalen, fehlende auf die Vereinbarung von Beruf und Kindererziehung ausgerichtete Infrastruktur (die inzwischen in den Kernstädten geschaffen wird), lange Wege zu den Versorgungszentren, geringes kulturelles Angebot erschweren für jüngere und ältere Menschen das Wohnen in den dünn besiedelten Flächen im suburbanen Raum. Immer mehr ältere Menschen tauschen demnach ihre Eigenheime im Grünen

gegen eine Wohnung in der Stadt. Statistisch kann dies noch nicht nachgewiesen werden. Erste Anzeichen deuten sich aber in Düsseldorf an: Die Bevölkerung der Innenstadt wächst nach jahrzehntelangem Rückgang leicht, die jährliche Randwanderung in die Umlandkreise Neuss, Mettmann, Viersen, Kleve hat in den letzten fünf Jahren nachgelassen.



4. Wohnungsbaufächenreserven in Düsseldorf

4.1 Bestandaufnahme der Wohnbaulandreserven in Düsseldorf

Die Bestandaufnahme der Wohnbaulandreserven wird auf der Grundlage des alle zwei Jahre fortgeschriebenen Baugebietskatasters erarbeitet.

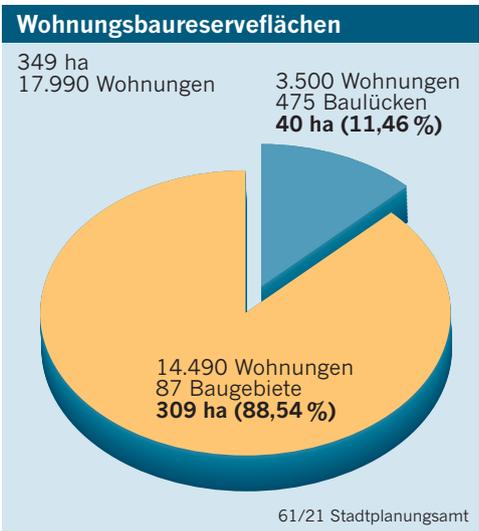
Die Wohnbaurflächenreserve enthält neben den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen 76 Baugebieten 12 Baugebiete, in denen die Flächennutzungsplanausweisungen zugunsten einer Wohnnutzung umgeplant wurden (Umstrukturierungsgebiete). Für diese insgesamt 87 Baugebiete mit 309 ha und einem Potenzial von 14.490 Wohneinheiten sind Bebauungsplanverfahren z.T. bereits mit Rechtskraft abgeschlossen, z.T. befinden sich Bebauungspläne im Verfahren, z.T. sind auch noch Baugebiete des Flächennutzungsplans und zusätzliche Flächen des Gebietsentwicklungsplans (GEP/Regionalplan) und sonstigen Vorplanungen unbeplant.

Die Baurflächenreserve in Baulücken beläuft sich nach eigenen Berechnungen auf 475 Grundstücke mit 40 ha und einem Potenzial von ca. 3.500 Wohneinheiten.

Es ergibt sich somit in den Baugebieten, Baulücken und Einzelbaugrundstücken ein Flächenpotenzial von 349 ha mit einem Wohnungsbaupotenzial von etwa 17.990 Wohneinheiten. Von diesen können etwa 10.010 WE im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Für den Einfamilienhausbau stehen etwa 4.475 Grundstücke zur Verfügung.

Die Düsseldorfer Wohnungsbaureserve in Baugebieten und Baulücken beläuft sich auf 349 ha Bruttobauland mit einem Potenzial von 17.990 Wohneinheiten (10.010 Geschosswohnungen und 4.475 Eigenheimgrundstücke).

Wohnungsbaureservefläche	ha Bruttobauland	Wohnungskapazität
87 Baugebiete im FN-Plan (incl. GEP-Reserve, Umstrukturierungsgebiete)	309 ha	mit ca. 14.490 Wohnungen
475 Baulücken und Einzelbaugrundstücke	40 ha	mit ca. 3.500 Wohnungen
Wohnbaurflächenreserve	349 ha	mit ca. 17.990 Wohnungen



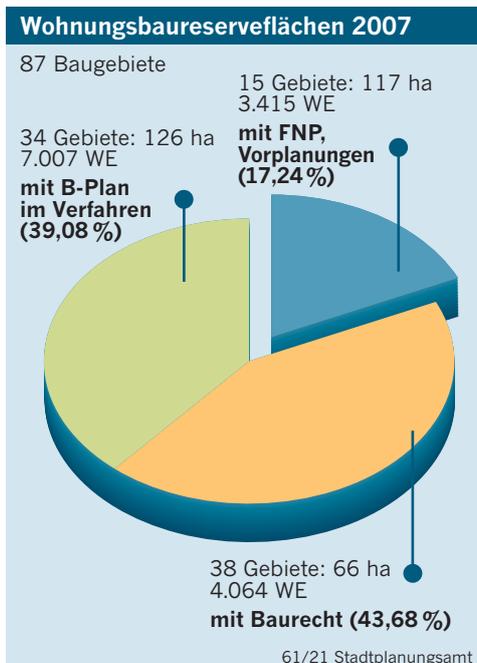
4.2 Baurechtsbestand der Baugebiete

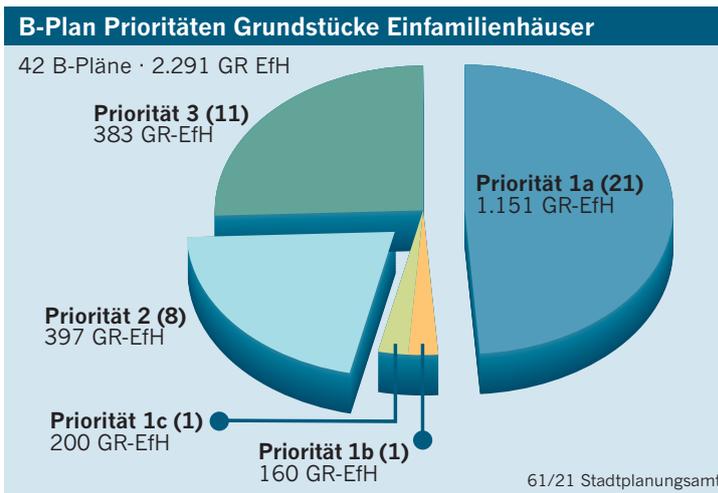
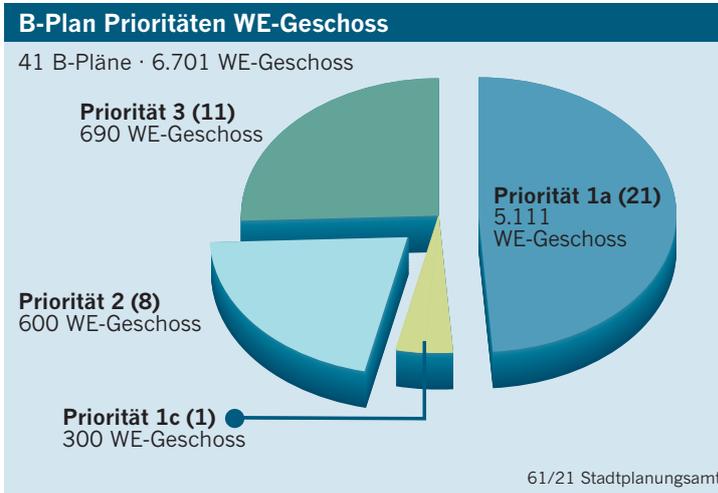
Immerhin haben von den 87 Baugebieten (100 %) 38 Gebiete (44 %) mit 66 ha (BBL) für rd. 4.065 Wohneinheiten bereits Baurecht oder Baureife (§§ 33, 34 BauGB). Für 34 Gebiete (39 %) mit 126 ha Bauland und rd. 7.007 Wohneinheiten laufen Bebauungsplanverfahren. Weitere 15 Gebiete (17 %) mit 117 ha und 3.415 Wohneinheiten sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder als GEP-Reserveflächen ausgewiesen, für die noch Baurecht erstellt werden muss. Von den 38 Baugebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen haben 19 (22 % aller Baugebiete) mit 1.450 Geschosswohnungen und 117 Grundstücke für den Einfamilien-

hausbau schon mehr als 5 Jahre Baurecht. Die Schaffung von Baurecht bedeutet nicht immer, dass auch die bauliche Umsetzung zügig erfolgt.

19 Baugebiete (22 % aller Baugebiete) mit einem Bebauungspotenzial von 1.450 Geschosswohnungen und 117 Grundstücke für den Eigenheimbau haben schon seit mehr als 5 Jahren Baurecht und sind noch nicht bebaut. Im Rahmen des Bauflächenmanagements wird es erforderlich sein, Gründe für die Nichtumsetzung der Ziele der Bebauungspläne zu ermitteln und diese einer Bebauung zuzuführen.

	Gebiete	ha	Wohnungen
B-Plan rechtskräftig Baureife §§33, 34 BauGB	38	66	4.064
B-Plan im Verfahren	34	126	7.007
FN-Planausweisung (incl. GEP-Reserve)	15	117	3.415
Gesamt	87	309	14.486





4.3 B-Planprioritäten für den Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau

Die Bearbeitung der Bebauungspläne erfolgt im Stadtplanungsamt nach einer Prioritätenrangfolge. Am dringlichsten (Stufe 1a) werden zur Zeit für den Wohnungsbau 21 Bebauungspläne bearbeitet, die auf ca. 65 ha (NBL) 1.151 Einfamilienhausgrundstücke und 5.111 Geschosswohnungen enthalten. Zwei weitere dringliche Kategorien (1b, 1c) umfassen solche Bebauungspläne (2 Pläne auf ca. 15 ha mit ca. 300 Geschosswohnungen und 360 Grundstücke für den Einfamilienhausbau), deren Bearbeitung als dringlich eingestuft sind und aus verfahrenstechnischen (z.B. noch fehlender Abschluss Städtebaulicher Verträge) oder sonstigen Gründen ruhen. Insgesamt sind 26 % der Bebauungspläne für den Wohnungsbau in den dringlichen Kategorien (1a, 1b, 1c) eingestuft.

In den Kategorien 2 und 3 sind 19 Bebauungspläne mit 47 ha Bauflächen und 1.290 Geschosswohnungen und 780 Grundstücke für den Einfamilienhausbau eingestuft.



Wohnen im Wohnhochhaus Königskinder im Hafen, Architekten: Petzinka Pink, Düsseldorf

4.4 Größe und Verteilung der Reserveflächen

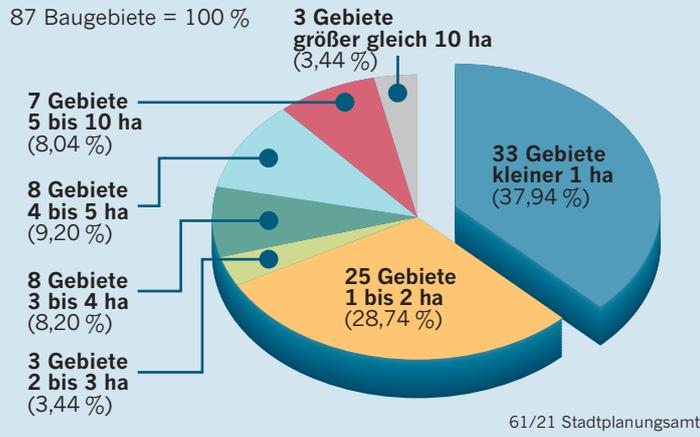
Die durchschnittliche Flächengröße der Baugebiete liegt bei ca. 2,56 ha. In den Umlandgemeinden liegt dagegen die durchschnittliche Baugebietsgröße weit über 10 ha. Die Kleinteiligkeit der Bauflächenreserve erfordert zu ihrer Mobilisierung eine Vielzahl von Bebauungsplanverfahren, die unwirtschaftlicher sind, je kleiner das Baugebiet ist. Die Kleinteiligkeit der Flächenreserve ist dadurch gekennzeichnet, dass 33 Baugebiete (ca. 38 %) der Baugebiete kleiner sind als 1 ha. 25 Baugebiete (ca. 29 %) weisen eine Größe von 1 bis 2 ha aus. 3 Baugebiete sind größer oder gleich 10 ha.

Insgesamt ist die aufgelistete 309 ha (BBL) große Bauflächenreserve in den Baugebieten für den Wohnungsbau (ohne Baulücken u.a.) über die gesamte Stadt mit Schwerpunkten der flächenmäßig größeren Baugebiete im Norden (Bezirk 5 mit 74 ha), im Süden (Bezirk 9 mit 47 ha) und in Innenstadtrandlage (Bezirk 3 mit 54 ha) verteilt.

Die Düsseldorfer Bauflächenreserve für den Wohnungsbau ist sehr kleinteilig. Die durchschnittliche Flächengröße der Baugebiete liegt bei 2,56 ha. In den Umlandgemeinden Umland liegt dagegen die durchschnittliche Baugebietsgröße weit darüber. 33 Baugebiete (38 % aller Baugebiete) sind kleiner als 1 ha. 25 Baugebiete (29 %) weisen eine Größe von 1 bis 2 ha aus. Nur 3 Baugebiete sind größer oder gleich 10 ha. Dies deutet auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Rahmen einer konsequenten Innenverdichtung in der Landeshauptstadt hin.

Von den drei flächenmäßig größten Reserveflächen für den Wohnungsbau liegen zwei im Norden der Stadt: das Gebiet beiderseits Auf der Krone mit ca. 37 ha und das unmittelbar südlich gelegene Gebiet nördlich der Kalkumer Schlossallee mit 26 ha. Gemessen an der Zahl der Neubauwohnungen nimmt das Gebiet Bahngelände Oberkassel (Umstrukturierungsgebiet) mit 900 Wohnungen den ersten Rang ein. Die meisten Wohnungen können in den Stadtbezirken 3 (ca. 3.050 WE), 4 (ca. 2.014 WE), 5 (ca. 1.473) und 7 (ca. 1.410) gebaut werden.

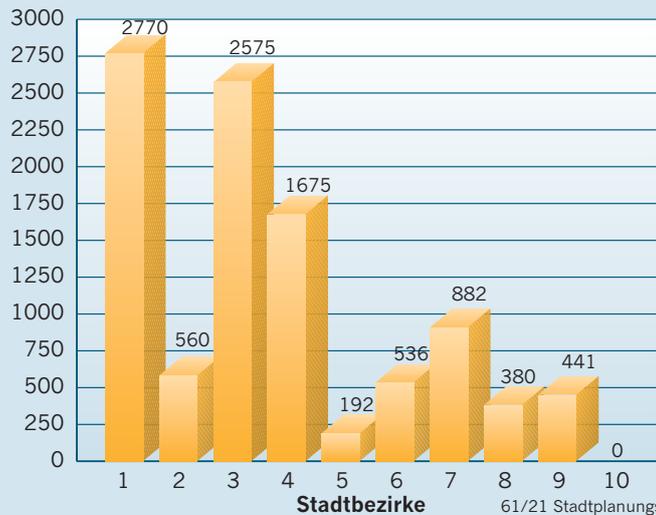
Baugebietsgrößen 2007 (NBL)



Wohnungsbaugebiete in Düsseldorf 2007

Geschoss-WE in den Stadtbezirken

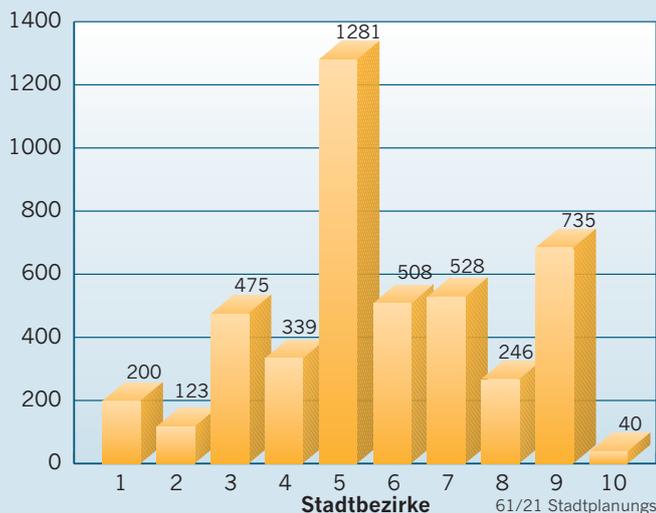
Gesamtvolumen = 10.011 WE



Wohnungsbaugebiete in Düsseldorf 2007

Einfamilienhausgrundstücke in den Stadtbezirken

Gesamtvolumen = 4.475 WE



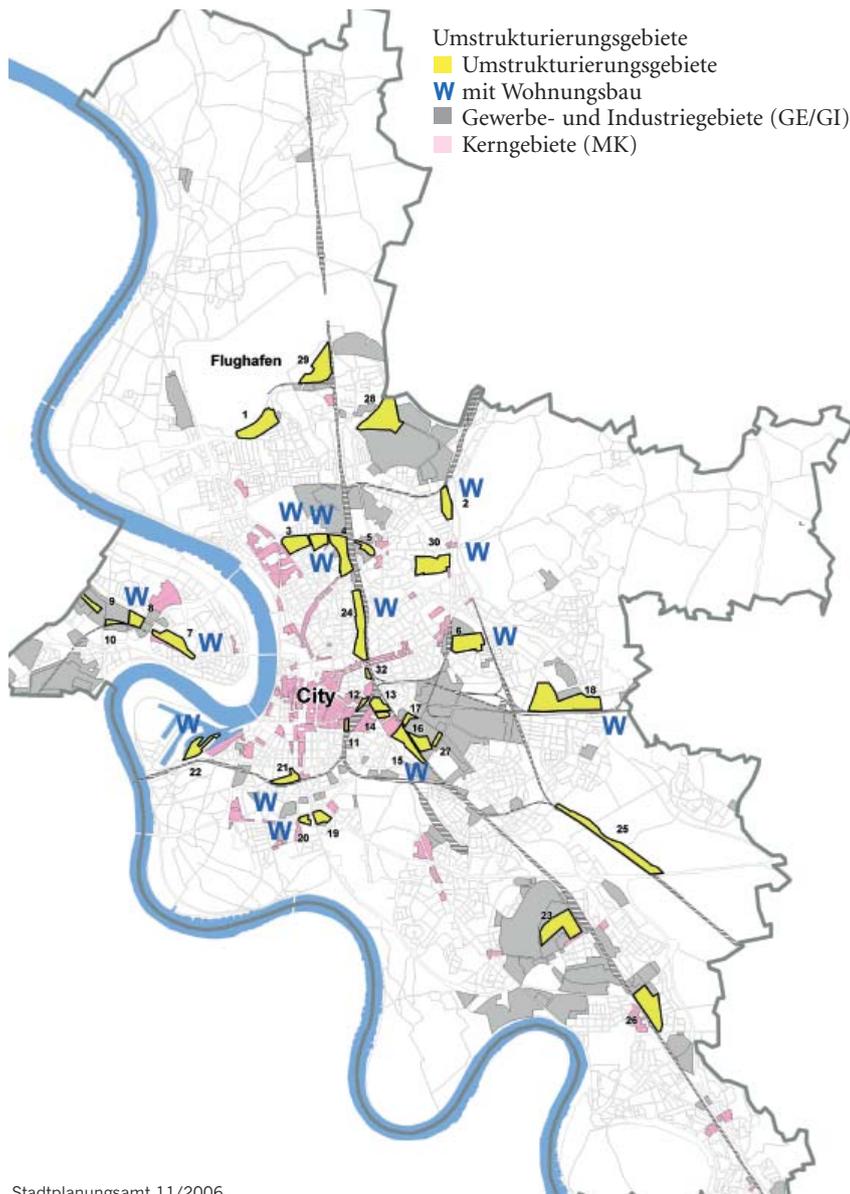
4.5 Baugebiete nach der Art der Bebauung

Von den gegenwärtigen Baugebietsreserven im Flächennutzungsplan (87 Baugebiete mit 309 ha Bruttobauland, Kapazität rund 14.486 Wohnungen) können nach den vorliegenden Planungen in 51 Baugebieten auf rund 4.475 Einfamilienhausgrundstücken Wohnungen im individuellen Wohnungsbau errichtet werden. Das Bauflächenpotenzial für den Ein- und Zweifamilienhausbau liegt eher in Gebieten mit niedriger Siedlungsdichte in Stadtrandlage, hier insbesondere in den Stadtbezirken 3, 4, 5, 7 und 9. Das Geschosswohnungspotenzial liegt eher in den verdichteten, innerstädtisch geprägten Gebieten.

4.6 Baugebiete für den Wohnungsbau in Umstrukturierungsgebieten

Gegenwärtig befinden sich 30 Gebiete mit rd. 431 ha in der Umstrukturierung. 56% dieser Gebiete entstammen ehemaligen Gewerbe- und Industriegebieten. Diese Gebiete werden neben sonstiger Nutzungsarten zu 27% in gewerbliche Nutzung, zu 44% in Büronutzung und zu 22% in Wohnnutzung umgewandelt.

Die in den Umstrukturierungsgebieten befindlichen Wohngebietsausweisungen umfassen 16 Baugebiete mit etwa 62 ha und einem Potential von etwa 6.220 Wohnungen.



Nr.	Umstrukturierungsgebiet	WE
2	Selbecker Straße	70
3	Nördl. Tannenstraße	500
4	Rheinmetall / Schlachthof	600
6	Schlüterstraße	270
7	Bahngelände Oberkassel	900
8	Südlich Hansaallee	350
15	Mindener Straße	320
20	Depot Am Steinberg	115
21	Arcaden Bilk	220
22	Speditionstraße / Kesselstraße	700
24	Neue Düsseldorfer Stadtquartiere	1100
30	Reizensteinkaserne	750
Gesamt		5895



4.7 Zeitliche Verfügbarkeit der Baugebiete

Auf der Grundlage einer vorsichtigen Einschätzung der Verfügbarkeit durch das Stadtplanungsamt wurden die potenziellen Wohnbauflächen (ohne Baulücken u.ä.) aufgeteilt in:

- kurzfristig: verfügbar bis 2008
- mittelfristig: verfügbar bis 2011
- langfristig: verfügbar ab 2012.

Nach der Einschätzung der zeitlichen Bebauungsmöglichkeit, die anhand von Restriktionen wie vorhandene Nutzung, Eigentümerinteressen, Grundstücksproblemen, Altablagerungen, Erschließungsproblemen, Wasserschutzproblemen u.a. vorgenommen wurde, können kurzfristig ca. 4.310 Geschoss-WE fertig gestellt werden. Dies entspricht

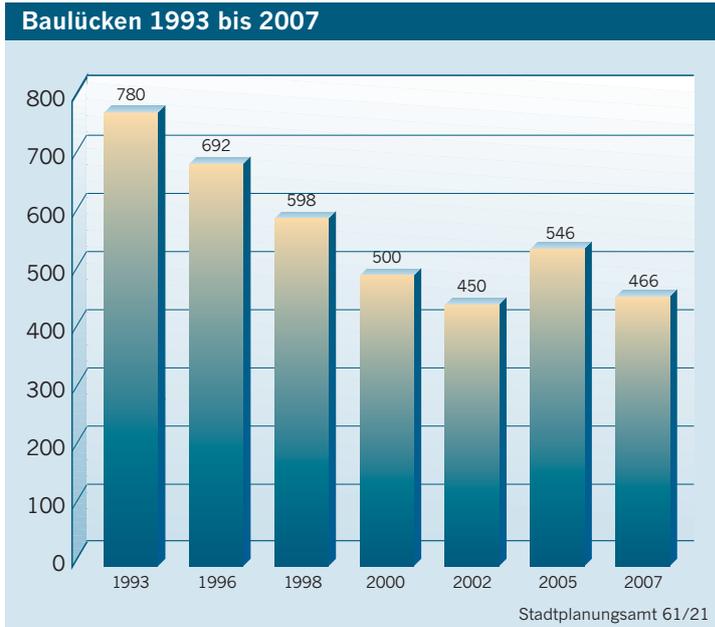
etwa 43 % der Geschoss-Wohnungseinheiten in den Baugebieten.

Mittelfristig können ca. 3.600 Wohnungen (36 % der Geschoss-Wohnheiten) gebaut werden.

Danach verbleiben langfristig ca. 2.100 potenzielle Geschoss-Wohnheiten (21 %). In diese Kategorie wurden jedoch auch Flächen einbezogen, bei denen so große Hindernisse bestehen, dass eine Bebauung auch langfristig problematisch erscheint. Der geschätzte Realisierungszeitraum von Eigenheimgrundstücken umfasst kurzfristig etwa 1.276 Grundstücke (29 % aller Eigenheime), mittelfristig 1.758 (39 %) und langfristig ca. 1.441 (32 %).



Portobello, Wohn- und Bürohochhaus, Architekten: Döring Dahmen Joeressen, Düsseldorf



4.8 Baulücken, sonstige Baugrundstücke im Bestand

Die Anzahl der Baulücken hat sich seit 1993 bis zum Jahr 2004 von 780 minder- und ungenutzten Grundstücken um 330 auf 450 reduziert. Mit der Baulückenuntersuchung 2004 sind über örtliche Bestandserhebungen 96 Baulücken hinzugekommen. Der Baulückenbestand des Berichtes 2005 umfasste daher 546 Baulücken, der auf etwa 56 ha ein geschätztes Potenzial von ca. 4.000 Wohnungen umfasste. Seit dem Bericht 2005 sind 65 Baulücken bebaut worden. 15 Baulücken sind aus anderen Gründen (z.B. Eigentümerwunsch) entfallen. 10 neue Baulücken kamen hinzu, so dass der Bestand 2007 475 Baulücken auf rd. 40 ha mit rd. 3500 WE ausmachen. Die Baulücken werden ab Seite 147 detailliert dargestellt.

Es kann festgestellt werden, dass in den vergangenen zwei bis drei Jahren eine rege Bautätigkeit in den Baulücken stattgefunden hat.

Its Innenbebauung im Block Eller-/Krupp-/Linien- und Höhenstraße, 82 WE



4.9 Bewertung der Bauflächenreserve für den Wohnungsbau

Für besondere Anforderungen lässt die Bauflächenreserve jedoch keine größeren Dispositionsmöglichkeiten mehr zu. Um über ein größeres Baulandangebot stabilisierend auf den Grundstückspreis, der in Düsseldorf für den Einfamilienhausbau bereits Spitzenwerte von 400 bis 600 EURO aufweist, einwirken zu können, müssten neue Flächen über den jetzigen Ausweitungszustand des FN-Planes und des GEP hinaus ausgewiesen werden. Das würde den vorhandenen Bauflächenrahmen sprengen.

Für den Einfamilienhausbau in Düsseldorf ist kritisch, dass einige der zukünftigen

großen Plangebiete im Norden und im Süden angesichts vorliegender Restriktionen voraussichtlich erst langfristig in 5 bis 8 Jahren auf dem Wohnungsmarkt wirksam werden. In diesen Gebieten befinden sich rund 43 % der Grundstücke für den Einfamilienhausbau.

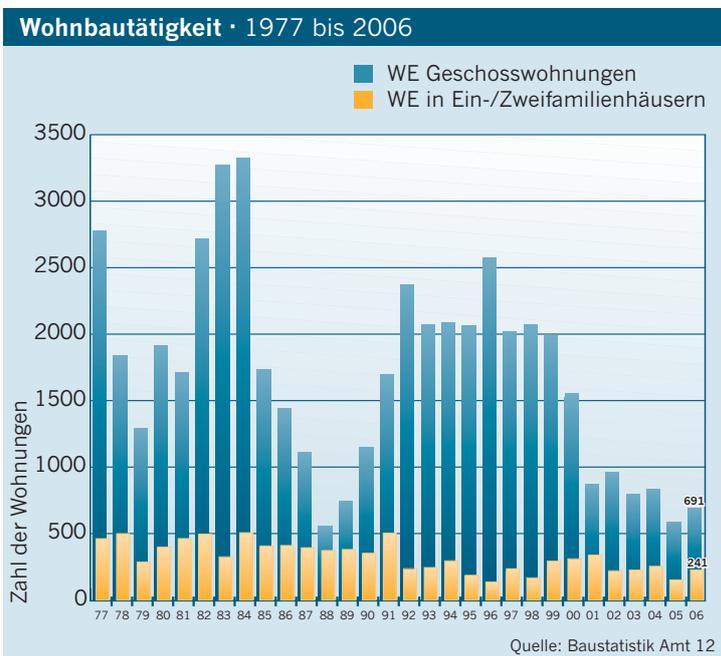
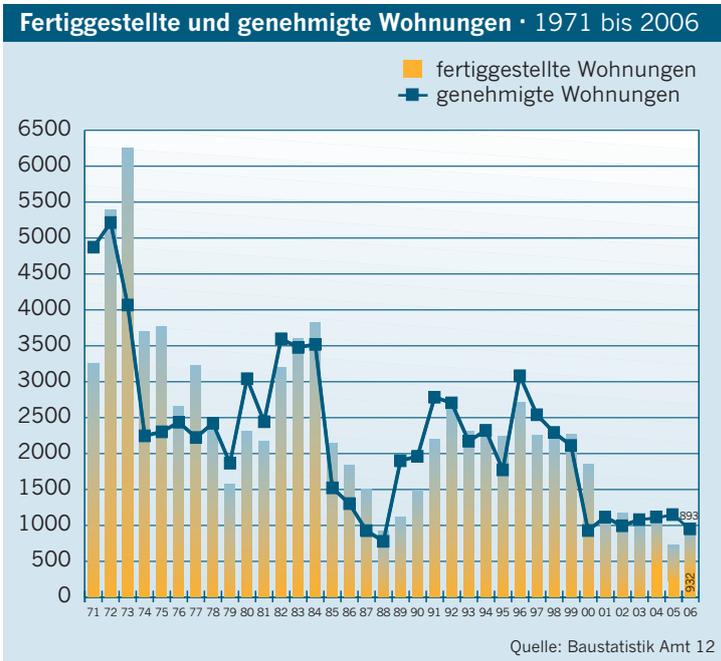
43 % der Grundstücke für den Eigenheimbau liegen in großen Baugebieten im Norden (Nördlich Kalkumer Schlossallee, Nördlich und Südlich Auf der Kronen) und im Süden (Teile von Himmelgeist) und sind nach vorliegenden Restriktionen erst langfristig (5 bis 8 Jahre) auf dem Wohnungsmarkt wirksam.



Wohnbebauung Haus-Endt-Straße in Urdenbach, Architekten: Sievert & Leister, Düsseldorf



Wohnbebauung Haus-Endt-Straße in Urdenbach, Architekten: Konrath und Wennemar, Düsseldorf



5. Gegenüberstellung Baulandverbrauch und Flächenreserve

Eine wachsende Bevölkerung bedeutet insgesamt eine ansteigende Wohnungsnachfrage. Die bisher nach rein quantitativen Gesichtspunkten vorgenommene Ermittlung der Wohnungsnachfrage wird zukünftig wegen der Ausdifferenzierung der Wohnungsansprüche der Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft mit einer markt- und nachfrageorientierten Ermittlung der Wohnungsnachfrage ergänzt werden müssen. Dieses wird für den Bereich „Wohnen“ in der anstehenden Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzepts Düsseldorf 2020+ gutachterlich bearbeitet.

5.1 Einschätzung des quantitativen Wohnungsbedarfs

Das Stadtplanungsamt geht für den Zeitraum 2006 bis 2015 bei wachsender Bevölkerung in seiner Einschätzung des zukünftigen quantitativen Wohnungsbedarfs unter dem Ziel eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes von einer jährlichen durchschnittlichen Baufertigstellung von 1.500 bis 2.000 Wohneinheiten aus.

Da für Düsseldorf erst ab Mitte des Jahres 2007 eine aktuelle detaillierte und räumlich differenzierte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose vorliegt, wird in der nachfolgenden Modellrechnung die Vorausberechnung des Landes, allerdings mit einem stärkeren Wachstum, herangezogen. Ende 2006 belief sich die Bevölkerungszahl Düsseldorfs auf rd. 580.000, die Haushaltszahl geschätzt auf 320.000 und die Wohnungszahl auf 328.500. Für das Jahr 2015 wird in Gabelwerten eine Bevölkerungszahl zwischen 590.000 und 600.000 mit Haushaltszahlen von 325.000 und 330.000 angenommen.

5.1.1 Modellrechnung zur Bestimmung der bis 2015 erforderlichen Bautätigkeit

In der folgenden Modellrechnung wird von der Norm ausgegangen, dass jeder Haushalt mit einer Wohneinheit versorgt ist. Damit der Wohnungsmarkt mit Angebot und Nachfrage funktionieren kann, wird zu den mit Haushalten belegten Wohneinheiten (Zahl der Haushalte = Zahl der Wohneinheiten) eine ausreichende Fluktuationsreserve von rd. 5 % hinzugerechnet. In diese Reserve ist auch der Abgang von Wohneinheiten eingerechnet.

A. Wachsende Bevölkerung 2015 - Annahmen: 590.000 Einwohner, 325.000 Haushalte und (bei einer Baufertigstellung von durchschnittlich 1.500 WE/Jahr bis 2015) **342.000 Wohneinheiten**

2006: Zahl der Wohneinheiten 328.500, Einwohner 580.000, Haushalte 320.000.
2015: Zahl der Wohneinheiten 342.000, Einwohner 590.000, Haushalte 325.000.

Nach Abrechnung von 5 % des Wohnungsbestandes 2015 (5 % von 342.000 WE) (Ausreichende Fluktuationsreserve, Abbau von vorhandenen Nachfrageüberhängen, Abgang von Wohnungen) werden **325.000 Wohneinheiten mit 325.000 Haushalten bewohnt.**

Es müssen bis zum Jahr 2015 bei einer auf 590.000 anwachsenden Bevölkerungszahl rd. 13.500 Wohneinheiten (jährlich durchschnittlich 1.500 WE) gebaut werden, um eine Normversorgung der Bevölkerung und einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erhalten.

B. Wachsende Bevölkerung 2015: Annahmen: 600.000 Einwohner, 330.000 Haushalte (bei einer Baufertigstellung von durchschnittlich 2.000 WE/Jahr bis 2015)

2006: Zahl der Wohneinheiten 328.500, Einwohner 580.000, Haushalte 320.000
2015: Zahl der Wohneinheiten 346.500, Einwohner 600.000, Haushalte 330.000

Nach Abrechnung von 5 % des Wohnungsbestandes (Ausreichende Fluktuationsreserve, Abbau von vorhandenen Nachfrageüberhängen, Abgang von Wohnungen) werden **329.000 Wohneinheiten mit 329.000 Haushalten bewohnt.**

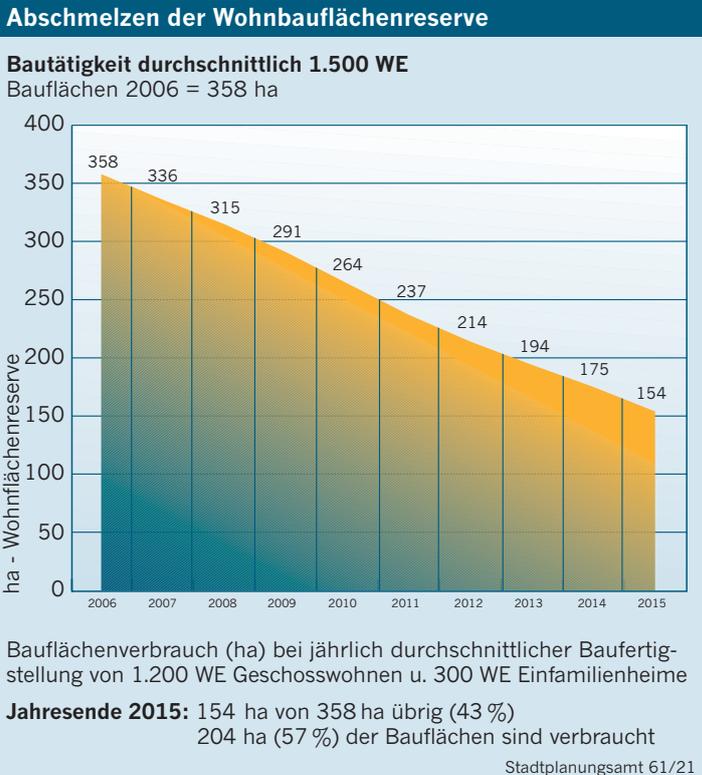
Es müssen bis zum Jahr 2015 bei einer auf 600.000 anwachsenden Bevölkerungszahl rd. 18.000 Wohneinheiten (jährlich durchschnittlich 2.000 WE) gebaut werden, um eine Normversorgung der Bevölkerung und einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erhalten.

Fazit: Das bedeutet eine erforderliche Neubautätigkeit von etwa 13.500 bis 18.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2015. Hierdurch würde der Wohnungsbestand im Jahr 2015 von heute 328.500 Wohnungen bei einem Bevölkerungswachstum auf 590.000 bis 600.000 Einwohner auf 342.000 oder 346.500 Wohnungen ansteigen.

Für die in den Modellrechnungen ermittelte erforderliche Wohnungsbautätigkeit bis zum Jahr 2015 gibt es aus heutiger Sicht keine Gewähr, dass die ermittelte Größenordnung an erforderlichen Wohnungen auch tatsächlich gebaut wird. Dazu müssen die heutigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, die gegenwärtig trotz anhaltender Nachfrage zur rückläufigen Bautätigkeit insbesondere im Geschosswohnungsbau führen, sich verändern. Insgesamt kann jedoch mit der sich abzeichnenden starken Verbesserung des wirtschaftlichen Umfelds und dem ausreichenden Vorliegen baureifer Grundstücke wieder mit einem Ansteigen der Bautätigkeit gerechnet werden.



Wohnen mitten in der Stadt
Architekten:
oben: Brandt, Düsseldorf
darunter: Buddenberg, Düsseldorf

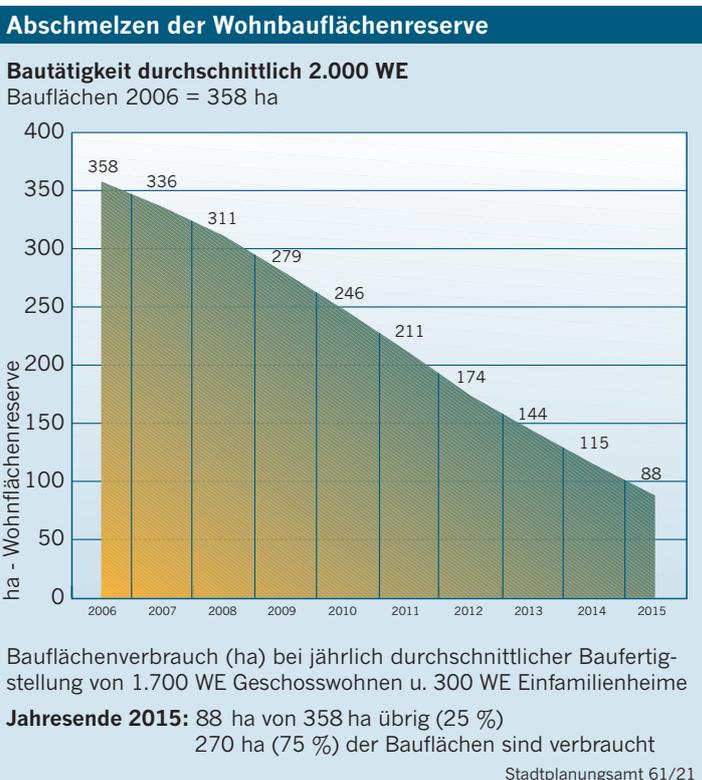


5.2 Modellrechnung zur Einschätzung des quantitativen Baulandbedarfs

Nachfolgend wird in einer weiteren Modellrechnung der Baulandverbrauch bei einer durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbautätigkeit von 1.500 Wohneinheiten (davon 300 Eigenheime) und 2.000 WE (davon 300 Eigenheime) ermittelt und auf das Zieljahr 2015 hochgerechnet.

5.2.1 Modellannahmen

In der Modellrechnung wird der Bauflächenverbrauch der fertig gestellten Wohneinheiten, die bis 2015 einen jährlichen Durchschnitt von 1.500 oder 2.000 erstellten Wohneinheiten entsprechen, berechnet. Dabei wird eine Wohnungsgröße von 100 qm Bruttogrundfläche (Geschosswohnung) und 140 qm Bruttogrundfläche (Eigenheim) sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 (Geschosswohnungsbau) und 0,5 (Eigenheimbau) angenommen. Das Bruttobauland wird mit einem 30 % Aufschlag (Erfahrungswert) zum Nettobauland berechnet.



Der Gesamtverbrauch bis 2015 wird von der heute vorhandenen Bauflächenreserve von 358 ha (Kapitel 5.1) abgerechnet. (Siehe Grafiken links)

5.2.2 Ergebnis

Im Rahmen der Modellrechnung werden bis zum Jahr 2015 unter den getroffenen Annahmen der Bevölkerungsentwicklung und einer Normversorgung der Haushalte rd. 43 bis 75 % der zu Beginn der Prognoserechnung im Jahr 2006 vorhandenen Bauflächenreserve bebaut sein.

Bei einem Bevölkerungswachstum auf 590.000 im Jahr 2015 werden 204 ha (57 %) der heutigen Bauflächenreserve (2006 = 358 ha) für den Wohnungsbau bei einer erforderlichen Baufertigstellung von jährlich 1.500 Wohneinheiten (inkl. 300 Eigenheime) verbraucht sein.

Bei einem Bevölkerungswachstum auf 600.000 im Jahr 2015 werden 270 ha (75 %) der heutigen Bauflächenreserve (2006 = 358 ha) für den Wohnungsbau bei einer erforderlichen Baufertigstellung von jährlich 2.000 Wohneinheiten (inkl. 300 Eigenheime) verbraucht sein.

Da erfahrungsgemäß rd. 25 % der Bauflächenreserve nicht realisiert werden kann, können bei einer durchschnittlichen jährlichen Baufertigstellung von 1.500 Wohnungen nach 2015 nur noch rd. 15 ha (32 %) der heutigen Bauflächenreserve von 358 ha bebaut werden.

Im Fall der durchschnittlichen Bautätigkeit von 2.000 Wohneinheiten bis 2015 stehen nach 2015 keine Wohnbauflächen mehr aus der heutigen Reserve zur Verfügung.

Baufertigstellung Wohnungen/Jahr	Baulandverbrauch (Bruttobauland) bis 2015 in ha	Verbrauch in % der Bauflächenreserve 358 ha
1.500 (incl. 300 EfH-WE)	204	57
2.000 (incl. 300 EfH-WE)	270	75



Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich bei anhaltendem Bevölkerungswachstum der Bauflächenverbrauch stärker vollziehen wird, als der im Falle eines bisher angenommenen leichten Bevölkerungsrückgangs. Die Bauflächenreserve für den Wohnungsbau kommt in dem Zeitraum bis zum Jahr 2015 bei einer wachsenden Bevölkerung und entsprechender Neubautätigkeit an ihre Grenzen. Im Rahmen der Zukunftsüberlegungen der Düsseldorfer Stadtentwicklung wird es dringend erforderlich sein, im Zusammenhang mit einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ein zukunftsorientiertes Bauflächengerüst zu entwickeln.

Neubau Geschosswohnungsbau in Heerd / Krefelder Straße (LEG)

6. Wohnstadt Düsseldorf

Das Wohnen in der Stadt ist ein zentrales Thema der Düsseldorfer Stadtplanung und Stadtentwicklung.

Ziel ist es, ein für verschiedene Bevölkerungs- und Gesellschaftsgruppen preislich angemessenes und differenziertes Bauland- und Wohnungsangebot vorzuhalten. Zur Verstetigung des Bevölkerungswachstums ist es erforderlich, die zuziehende Bevölkerung möglichst dauerhaft an die Stadt zu binden und die in den Nahbereich abwanderungsbereite Bevölkerung in der Stadt zu halten. So gilt es in Düsseldorf, das Wohnen in der Stadt mit hoher Lebens- und Versorgungsqualität als Alternative zum Wohnen in Suburbia wieder stärker in das Bewußtsein zu rücken.

Qualitativ müssen Angebote entwickelt werden, die der Nachfrage der verschiedenen gesellschaftlichen Milieus und Einkommensgruppen gerecht werden. Hier ist neben dem steigenden Anteil älterer Menschen an der Düsseldorfer Stadtgesellschaft auch die Klientel junger, hochqualifizierter Arbeitskräfte in ihren verschiedenen Ausformungen (Single, Paar, Familie) zu berücksichtigen. Angesichts der u.a. von Experten des Düsseldorfer Wohnungsmarktes konstatierten und sich in Zukunft verschärfenden

Seit Jahren ist das hohe Bodenpreisniveau in Düsseldorf ein wesentlicher Grund für den Wegzug von Bauwilligen in das Umland. Das Instrument der Bodenvorrats- und Grundstücksentwicklungspolitik muss daher preisdämpfend eingesetzt werden. Im Rahmen einer wachsenden Stadt muss sich zukünftig der fiskalische Aspekt beim Grundstücksverkauf in die Zielsetzung einfügen, für bestimmte Zielgruppen preislich geeignete Grundstücke anzubieten.

Anspannung im "unteren Preissegment", sowie im Bereich der Sozialwohnungen (vgl. "Wohnungsmarkt Düsseldorf 2006, Expertenbefragung) muss darüberhinaus ein ausreichendes Angebot an preiswerten Wohnungen vorgehalten werden.

Nachfrage bedingt ergeben sich daraus neben den Standardwohnungen eine Fülle von neuen komplexen Wohnformen mit hoher Qualität:

- Betreutes/Service Wohnen
- Familienorientiertes Wohnen
- Seniorenwohnen barrierefrei
- Behindertenwohnen barrierefrei
- Mehr-Generationen Wohnen
- Wohngemeinschaftswohnen
- Gemeinschaftswohnen, aber in getrennten Wohnungen (Koppelungsmöglichkeit von Wohnungen, Gemeinschaftseinrichtungen)
- Ökologisches Wohnen (Energiesparend, flächensparend...)
- Wohnen + Arbeiten in der Wohnung
- Loftwohnen

Besonderes Augenmerk ist in diesem Zusammenhang auch auf eine hochwertige Gestaltung des Wohnumfeldes zu legen.

Die Landeshauptstadt muss sich stärker mit dem Kauf von Arealen für den Wohnungsbau engagieren und deren Realisierung steuern. Bei der Abgabe städtischer Grundstücke muss das Angebot für Selbstbauer und für Bauherrengruppen erweitert werden, weil im Rahmen des preisgünstigen individuellen Bauens eine große Nachfrage besteht.



Neubaugebiet in Unterrath / Cloppenburgener Weg

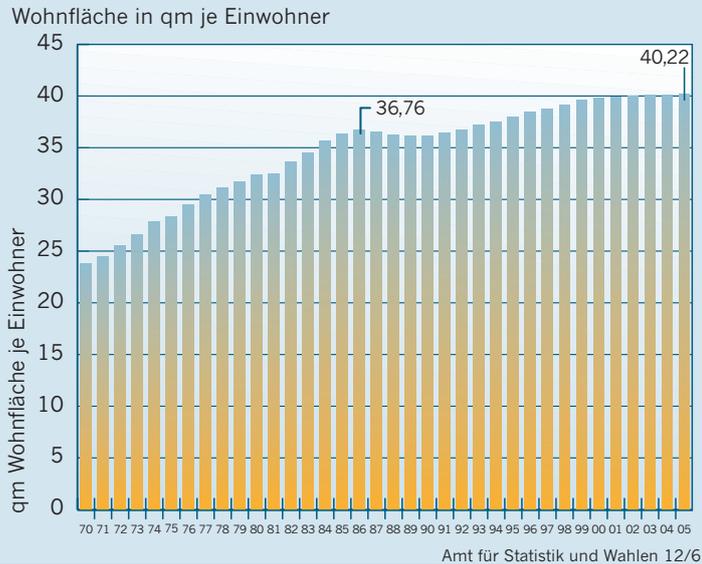
7. Ausblick

In Düsseldorf wird sich der Trend zu einer höheren Wohnflächennachfrage je Einwohner (heute über 40 qm Wohnfläche je Einwohner) fortsetzen, der auf die steigende Zahl der Kleinhaushalte, der veränderten Wohnbedürfnisse (z.B. Arbeiten in der Wohnung) und der Leistungsfähigkeit der Haushalte zurückzuführen ist. Eine weitere Nachfragegröße erwächst aus der demografischen Entwicklung.

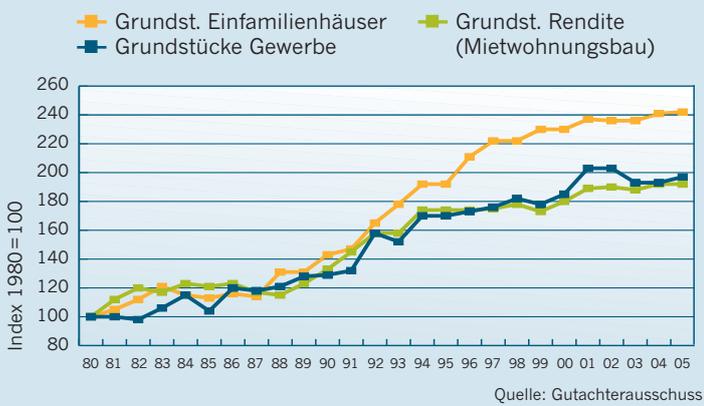
Die Attraktivität der Landeshauptstadt führt zu höheren Wanderungsgewinnen als der Verlust aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und damit zu Bevölkerungswachstum. Diese Entwicklung zeigte sich in den letzten sechs Jahren und wird sich nach Bevölkerungsvorausrechnungen des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (LDS) bis in die 20er Jahre fortsetzen. Neben dem Bevölkerungszuwachs wird sich insbesondere die Veränderung der Bevölkerungsstruktur auf den Wohnungsmarkt auswirken: Es wird mehr alte Menschen geben als junge. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass im nächsten Jahrzehnt die Wohnungsnachfrage und damit das Preisniveau ständig hoch bleiben wird.

In der Zukunft wird dem Wohnungsbestand und dessen an der Bevölkerungsstruktur orientierten Modernisierung eine entscheidende Rolle zukommen.

Wohnflächenstandard



Entwicklung des Kaufpreisindex für Grundstücke in Düsseldorf



Strategie für eine arbeitsplatzbezogene Zuwanderung und Attraktivierung der Wohn- und Lebensverhältnisse in der Stadt, mit dem Ziel, Bevölkerungswachstum zu erzeugen (Drei Säulen Modell)



Können die zukünftigen Anforderungen der Nachfrager nach Qualität, Lage, Nachbarschaft, Eigentumsformen und Preisniveau zunehmend vom Wohnungsbestand erfüllt oder können diese Anforderungen verstärkt nur über den Wohnungsneubau erreicht werden?

Ersteres wird nur erreicht werden können, wenn das Lebensumfeld im städtischen Raum verbessert werden kann, wenn die Innenstadt und der Innenstadtrand wieder verstärkt zum Wohnen qualifiziert werden und der Wohnungsbestand an die neuen Anforderungen angepasst wird. Letzteres bedeutet, dass parallel zum Neubau Leerstände entstehen, die zum Absinken ganzer Stadtviertel führen können. Da die Mobilisierbarkeit der heutigen Bauflächenreserve mit etwa 75 % eingeschätzt wird, kann bei einer höheren Baufertigstel-

lung von jährlich durchschnittlich 1.500 WE und mehr mit einem völligen Verbrauch der mobilisierbaren Bauflächen ausgegangen werden. Daher wird es mittelfristig erforderlich, einen langfristigen Entwicklungsplan für neue Bauflächenausweisungen auszuarbeiten und diesen als Grundlage für den auf neue Prognosen einer wachsenden Stadt auszurichtenden Flächennutzungsplan und Regionalplan (GEP) 2010 auszuarbeiten.

Parallel zu den eigenen Anstrengungen der Bauflächenbereitstellung gilt es, mit der Landesregierung, der Bezirksregierung und der Region auf neue Formen institutionalisierter regionaler Zusammenarbeit hinzuwirken, die in der Region einen sozialen und finanziellen Interessenausgleich ermöglichen und die heutigen regionalen Ungleichgewichte der Bauflächenentwicklung abbauen helfen.

Strategie zum "Wohnen in Düsseldorf"

Düsseldorfer Bevölkerung an die Stadt binden und in der Stadt halten

Sicherung der Grundversorgung des geforderten Wohnungsbaues

Anpassung des Wohnungsbestandes und des Neubaus an die heutigen Anforderungen und differenzierte Nachfrage nach Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft

Anpassung des Wohnungsbestandes und des Neubaus an die zukünftig steigende Nachfrage insbesondere älterer Menschen

Mehr preiswerte Angebote an Einfamilienhäusern, Eigentums- sowie an Mietwohnungen für Mittelschichtbevölkerung

Aktivierung des Wohnens in der Innenstadt

Neue Wohnformen in der Stadt als Alternative zum Wunsch "Wohnen im Grünen" und Förderung des Trends "Rückkehr in die Stadt"

Qualitative Verbesserung des städtischen Wohnumfeldes: kinderfreundlicher, altersgerechter, lärmgeschützter, mehr Grün, bessere Aufenthaltsqualität



Neubaugelbiet Eigentumswohnen in Lörick / Amboßstraße (Bouwfonds NRW GmbH)

Beispiele

1. Am Quellenbusch (7/26)
2. Himmelgeist / Itter (9/74, 9/75, 9/76)
3. Bahngelände Oberkassel (4/11)
4. Güterbahnhof Derendorf (1/36, 1/47)
5. Reitzensteinkaserne (6/67)



Baugebiet 7/26
Am Quellenbusch
(1. Bauabschnitt im Bau)
500 WE Geschossbau
310 Grundstücke Eigenheime





Baugebiete mit laufenden Bau-
 ungsplänen
 9/74 Auf'm Wettsche (im Bau)
 9/75 Am Scheitenwege
 9/76 Am Stephanspfad
 600 WE Geschossbau
 490 Grundstücke Eigenheime





Baugebiet 4/11
Ehemaliger Bahnhof
Oberkassel
900 WE Geschossbau



Baugebiete 1/36 und 1/47
Ehemaliger Güterbahnhof Derendorf
1.100 WE Geschossbau

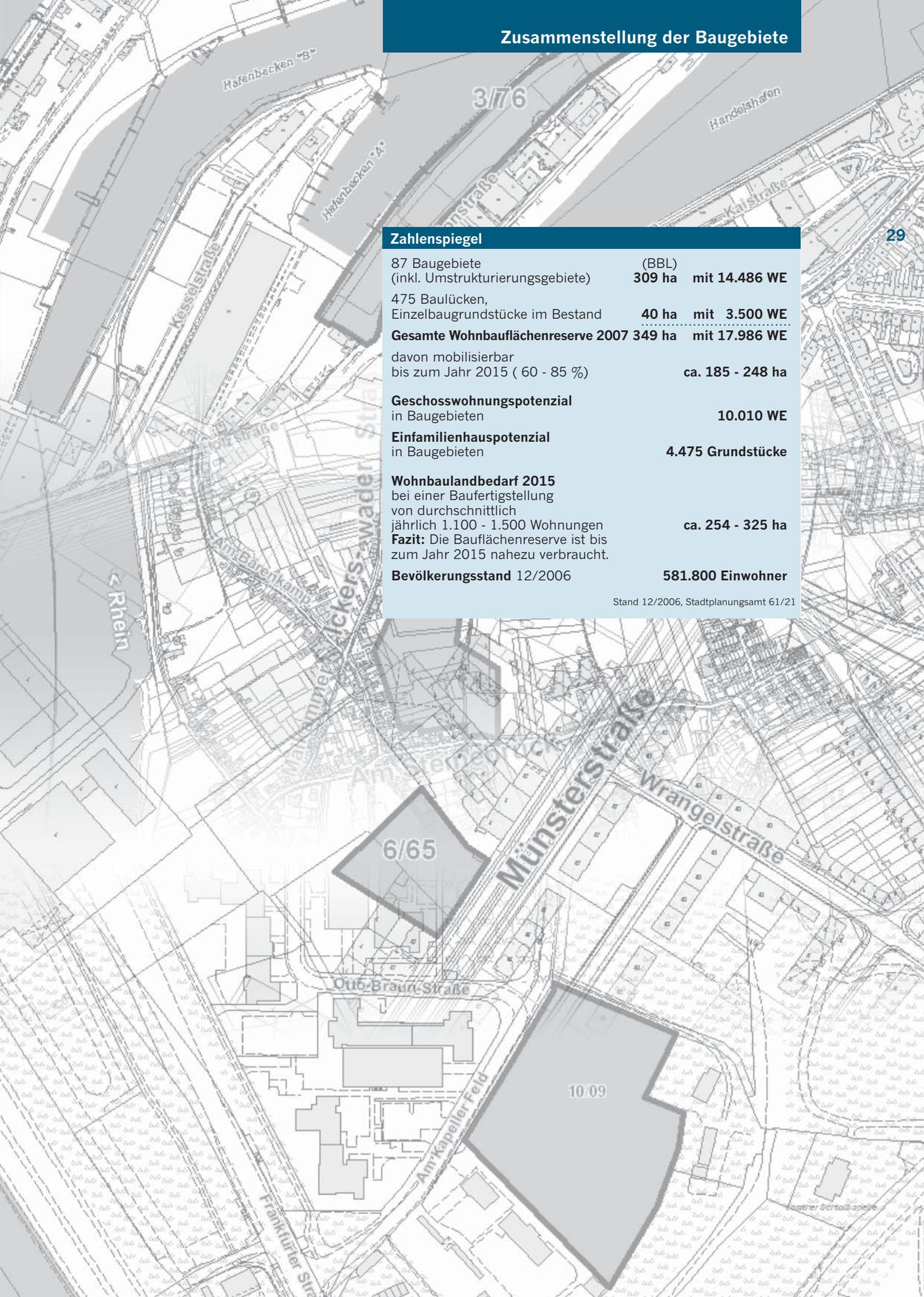


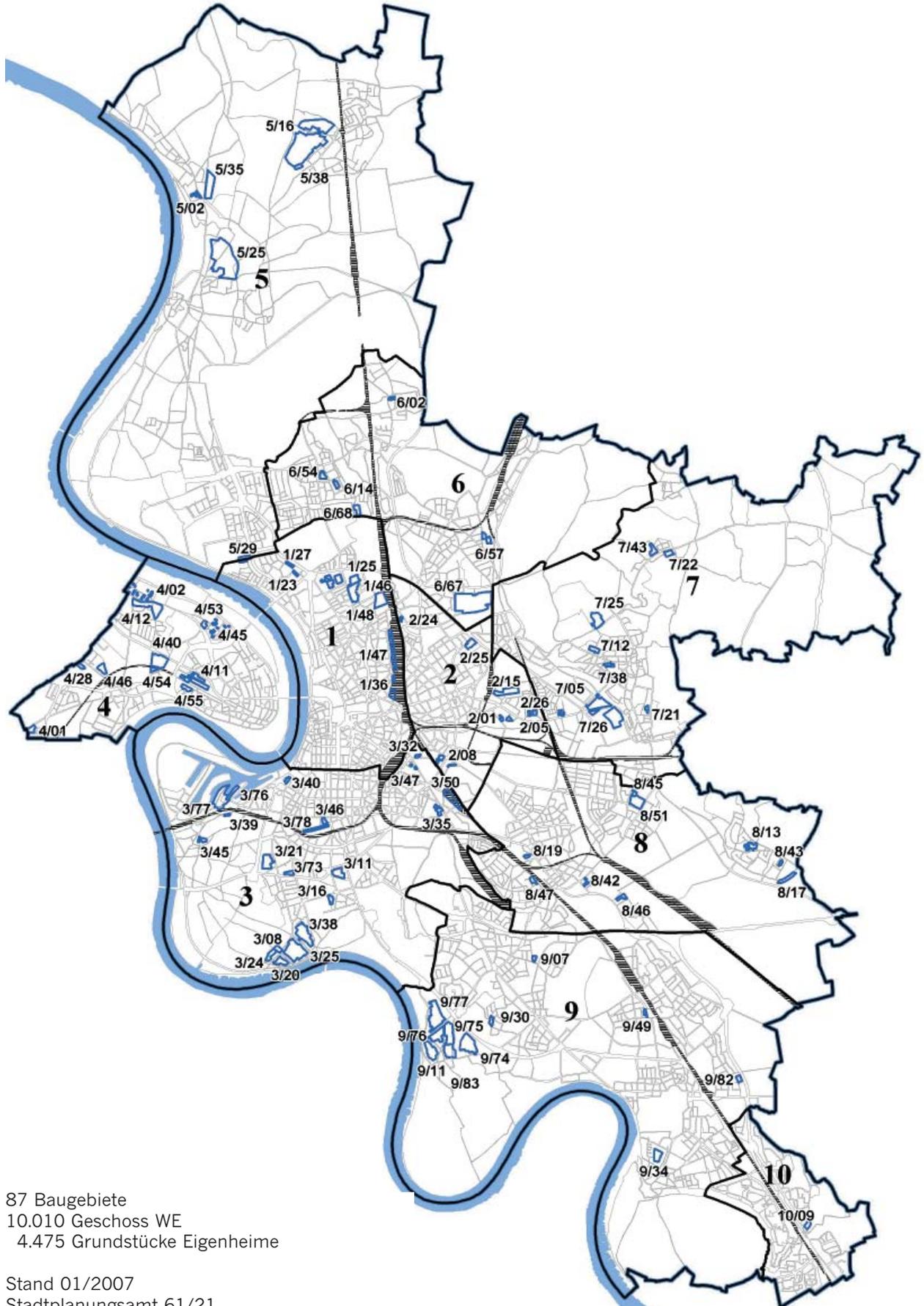


Baugebiete 6/67
ehemalige Reitzenstein-Kaserne
373 WE Geschossbau
377 Eigenheime

Zahlenspiegel		
87 Baugebiete (inkl. Umstrukturierungsgebiete)	(BBL) 309 ha	mit 14.486 WE
475 Baulücken, Einzelbaugrundstücke im Bestand	40 ha	mit 3.500 WE
Gesamte Wohnbauflächenreserve 2007	349 ha	mit 17.986 WE
davon mobilisierbar bis zum Jahr 2015 (60 - 85 %)		ca. 185 - 248 ha
Geschosswohnungspotenzial in Baugebieten		10.010 WE
Einfamilienhauspotenzial in Baugebieten		4.475 Grundstücke
Wohnbaulandbedarf 2015 bei einer Baufertigstellung von durchschnittlich jährlich 1.100 - 1.500 Wohnungen		ca. 254 - 325 ha
Fazit: Die Bauflächenreserve ist bis zum Jahr 2015 nahezu verbraucht.		
Bevölkerungsstand 12/2006		581.800 Einwohner

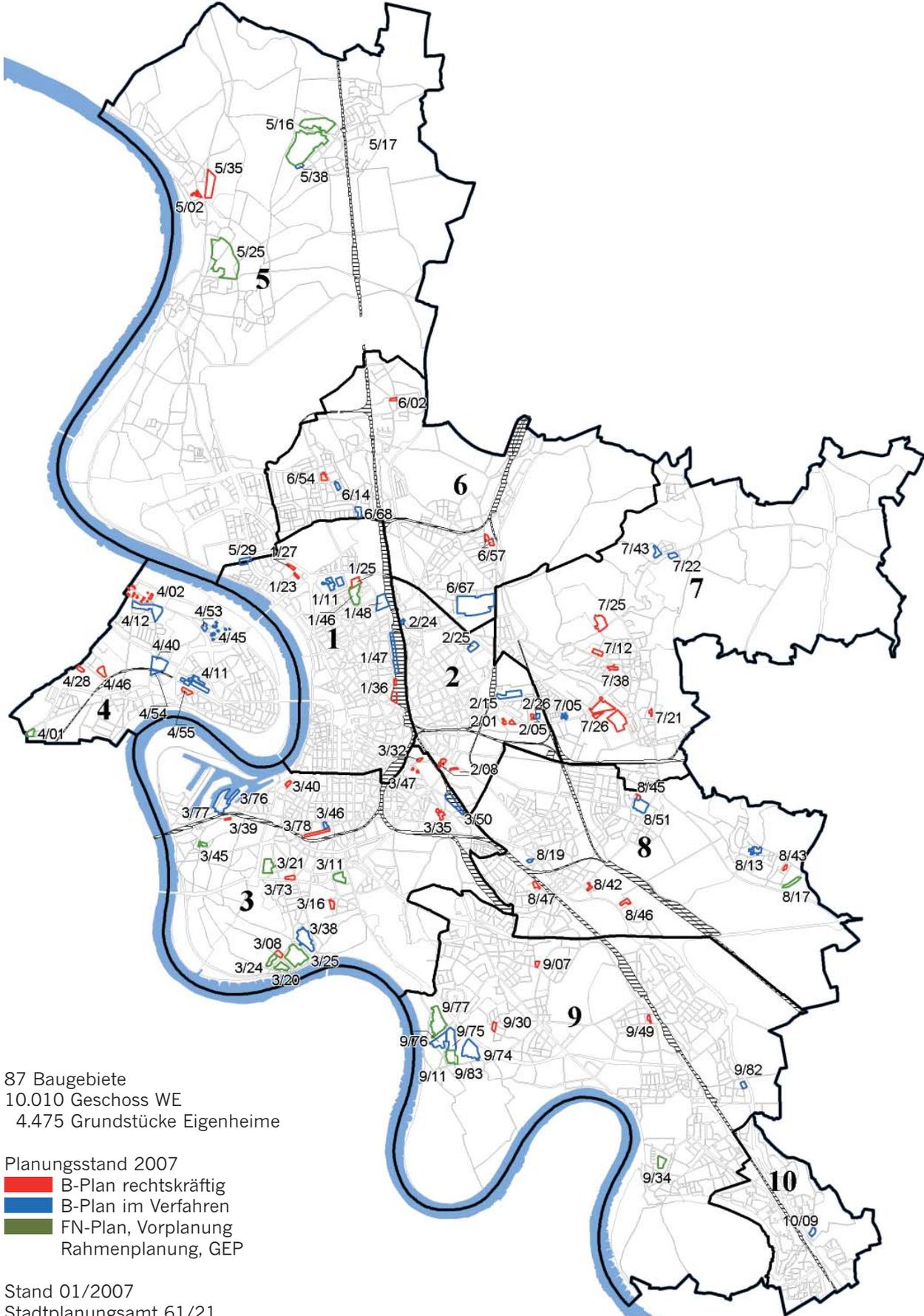
Stand 12/2006, Stadtplanungsamt 61/21





87 Baugebiete
 10.010 Geschoss WE
 4.475 Grundstücke Eigenheime

Stand 01/2007
 Stadtplanungsamt 61/21



87 Baugebiete
 10.010 Geschoss WE
 4.475 Grundstücke Eigenheime

Planungsstand 2007

- B-Plan rechtskräftig
- B-Plan im Verfahren
- FN-Plan, Vorplanung
Rahmenplanung, GEP

Stand 01/2007
 Stadtplanungsamt 61/21



Geplante Wohnbebauung Bilk-Arcaden, Architekten: Allmann Sattler Wappner, München

Die Abgrenzungen und Angaben zu den einzelnen Baugebieten sind nur Momentaufnahmen. In der zeitlichen Abfolge können sich rasch Veränderungen ergeben, so dass eine konkrete Nachfrage bei weiterem Interesse unbedingt notwendig ist.

Erläuterungen:

Die nachfolgend einzeln dargestellten Baugebiete sind mit der Bezeichnung **Nr.: Gebiet** nach Stadtbezirken (Zahl links des Schrägstriches) und innerhalb der Stadtbezirke nach einer fortlaufenden Nummer (Zahl rechts des Schrägstriches) geordnet.

Den Einzelblättern jedes Stadtbezirkes ist eine tabellarische Zusammenstellung der Ergebnisse für den Stadtbezirk vorangestellt.

Unter **Planungsstand** ist der planungsrechtliche Status erfasst. Demnach bedeutet:

FNP/GEP

Flächen sind lediglich im Flächennutzungsplan (FNP)/Gebietsentwicklungsplan (GEP) dargestellt

Planungskonzept/Vorplanung

Das offizielle Planverfahren hat noch nicht begonnen; erste Planungsüberlegungen werden angestellt.

Werkstattverfahren/Wettbewerb

Zur Ideenfindung wird ein Wettbewerb vor dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Rahmenplan

Eine Vorstufe des Bebauungsplanes wird bearbeitet. Die Gebietsabgrenzungen sind hierbei größer gefasst, als beim zeitlich nachfolgendem Bebauungsplanverfahren.

im Verfahren

Ein Bebauungsplan ist in Bearbeitung.

rechtverbindlich

Für das Baugebiet existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Mit der **Bebauungsplan-Nr.:** kann (bei rechtsverbindlichen Planungen) dieser Bebauungsplan bei der Abteilung "Kartenherstellung" im Katasteramt, Brinckmannstraße 5, erworben werden.

(<http://www.duesseldorf.de/buergerinfo/62/index.shtml>)

Unter **Nr. Gebiet:** bedeutet der Eintrag § 34, dass die Planungen nach § 34 BauGB beurteilt werden können.

(Hinweis: Aufgrund der verwendeten Software ist z.Z. das §-Zeichen nicht darstellbar!)

Die **Kartenausschnitte** sind elektronisch erzeugt und stellen keinen einheitlichen Maßstab dar. Sie sollen der Orientierung dienen.

Alle Angaben zum **Nettobauland (NBL), WE (Geschosswohnungsbau und Anzahl Einfamilienhäuser)** sind je nach Planungsstand mehr oder weniger grob geschätzt. Die Zahlen stellen somit nur Erfahrungswerte dar. Auch hier gilt, dass sich in der zeitlichen Abfolge rasch Veränderungen ergeben können, so dass eine konkrete Nachfrage im Stadtplanungsamt oder anderen zuständigen Stellen bei der Stadtverwaltung angebracht ist.

Die Eintragungen unter der Bezeichnung **äußere Erschließung** weist auf mögliche Abhängigkeiten hin, die einer raschen Realisierung im Wege stehen können. Gemeint sind hier z.B. notwendige Vorflut-Maßnahmen (Kanalbau) oder örtlich bedeutsame Straßenbaumaßnahmen (Ortsumgehungen, Straßenbahntrassen).

Alle **Altlasten** sind unterteilt in Altstandorte (AS) und Altablagerungen (AA) mit einer entsprechenden Nummerierung. Auf Nachfragen kann das Umweltamt, Brinckmannstraße 7, hier weitere Detailinformationen zur Verfügung stellen.

(<http://www.duesseldorf.de/buergerinfo/19/index.shtml>)

Der mögliche **Realisierungszeitraum** ist in drei Stufen unterteilt:

- kurzfristig** bis zwei Jahre (- 2008)
 - mittelfristig** drei bis fünf Jahre (- 2011)
 - langfristig** nach fünf Jahren (ab 2012)
- (Bei sich ändernden Rahmenbedingungen sind Veränderungen möglich)

Hinweis: Aufgrund bestehender gesetzlicher Bestimmungen (Datenschutz) sind detaillierte Katastrerauskünfte nur bei "berechtigtem Interesse" möglich.

Hinweis: Die Stadt ist in seltenen Fällen Eigentümer von Baugrundstücken. Die Nachfrage nach städtischen Bauflächen übersteigt erheblich das zur Verfügung stehende Angebot.

Die Vermarktung erfolgt auf zweierlei Weise:

- 1.** Überlassung des gesamten Grundstückes an einen oder mehrere Investoren.
- 2.** Überlassung an Einzelbewerber, die dann innerhalb einer Frist Gelegenheit haben, die Bebauung zu verwirklichen. In diesem Fall werden die Grundstücke öffentlich zur Verlosung angeboten (Zeitung, Amtsblatt, Internet). (Die ehemalige "Bewerberliste" wurde aufgehoben.)

Interessierte Investoren sollten unbedingt vor weiterer Bearbeitung beim Amt für Immobilienmanagement (23/5 - Liegenschaftsmanagement) nachfragen, ob das ausgesuchte städtische Grundstück tatsächlich noch "frei" ist.

Auswahl der Ansprechpartner

Telefonische Vorwahl (0211) 89-.. (untenstehende 5-stellige Nr.)

Amt	Ansprechpartner	Tel. Durchwahl	Anschrift
A19 Umweltamt Umweltvorsorge/-planung Altlasten/Gewässer	Herr von Zahn Herr Broch	-21076 -25075	Brinckmannstraße 7 40225 Düsseldorf
http://www.duesseldorf.de/umweltamt/index.shtml			
A23 Liegenschaftsmanagement	Herr Ehring	-92365	Auf'm Hennekamp 45 40225 Düsseldorf
http://www.duesseldorf.de/liegenschaften/index.shtml			
A61 Stadtplanungsamt	Herr Janitz Herr Kulow	-96849 -96724	Brinckmannstraße 5 40225 Düsseldorf
http://www.duesseldorf.de/planung/stadtentw/verteiler.shtml			
A62 Katasteramt	Herr Heinz	-94276	Brinckmannstraße 5 40225 Düsseldorf
http://www.duesseldorf.de/vermessung/index.shtml			
A62 Umlegungsstelle	Herr Seidel	-92389	Brinckmannstraße 5 40225 Düsseldorf
http://www.duesseldorf.de/buergerinfo/62/index.shtml			
A63 Bauaufsichtsamt	Service-Nummer (7:00 – 15:30 Uhr)	-94359	Brinckmannstraße 5 40225 Düsseldorf
http://www.duesseldorf.de/bauaufsichtsamt/index.shtml			
A64 Wohnungsamt	Frau Lohkamp	-96784	Brinckmannstraße 5 40225 Düsseldorf
http://www.duesseldorf.de/wohnen/index.shtml			
A67 Stadtentwässerung	Herr Kobrow	-94583	Auf'm Hennekamp 47 40225 Düsseldorf
http://www.duesseldorf.de/kanal/index.shtml			