



# Bauflächen 2005 für Dienstleistungen und Gewerbe

Beiträge zur  
Stadtplanung und  
Stadtentwicklung  
in Düsseldorf

9

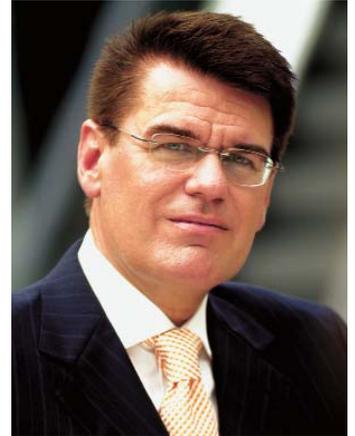


Als Zentrum des mit 11,2 Mio. Einwohnern und rd. 320.000 Unternehmen größten deutschen Bevölkerungs- und Wirtschaftsraumes Rhein-Ruhr wies Düsseldorf schon in der Vergangenheit immer eine der höchsten Wachstumsraten des Bruttoinlandsproduktes aller vergleichbaren Städte in Deutschland auf. Das wird auch in Zukunft so bleiben. Für den Zeitraum 2002 - 2011 werden Düsseldorf mit 23,5 % zusammen mit München (24,7 %) und Stuttgart (23,5 %) die besten Wachstumsaussichten prognostiziert. Dazu passt, dass Düsseldorf in diesem Zeitraum auch beim Bevölkerungszuwachs neben Hamburg und Stuttgart zum Spitzen trio der deutschen Großstädte zählen wird. Grundlage für diese erfolgreiche Entwicklung ist die große Zahl der hier ansässigen wachstumsstarken Branchen, in denen Düsseldorf führender Standort ist oder zumindest einen der ersten Plätze belegt, wie beispielsweise die Telekommunikation, Unternehmensberatungen, Werbung und Mode, das Messewesen, Finanzdienstleistungen sowie Groß- und Außenhandel und in jüngster Zeit auch die Life Sciences.

Neben der Förderung branchenspezifischer Entwicklungen besteht die Aufgabe der Kommune in diesem Prozess in aktiver Bauflächenplanung und effizientem Flächenmanagement. Ziel ist es selbstverständlich,

für diese Branchenentwicklungen an unterschiedlichen Standorten und in anforderungsgerechten Immobiliensegmenten stets ein passendes und ausreichendes Bauflächenangebot bereitzustellen. Das gilt sowohl für alle bürogebundenen wirtschaftlichen Tätigkeiten als auch für die tendenziell flächenintensiveren gewerblichen Aktivitäten, für die erstmals seit geraumer Zeit in Zukunft wieder umfangreichere Flächenpotenziale zur Verfügung stehen werden.

Der vorliegende Bericht "Bauflächen 2005 für Dienstleistungen und Gewerbe", der in 7. Auflage erscheint und vom Stadtplanungsamt gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung erstellt worden ist, ergänzt den gerade erschienenen Bericht "Bauflächen 2005 für das Wohnen". Damit sind alle Bauflächenpotenziale für die wichtigsten Bodennutzungen dokumentiert. In optisch klarerer und ansprechender Form verfolgt er das Ziel, für alle interessierten Immobilieninvestoren eine größtmögliche Transparenz des sehr umfangreichen Potenzials gewerblicher Bauflächen in Düsseldorf herzustellen.



A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Joachim Erwin'. The signature is fluid and cursive.

Joachim Erwin  
Oberbürgermeister

<b>01</b>	Vorwort
<b>05</b>	<b>A. Gewerbebauflächen in Düsseldorf</b>
<b>06</b>	1. Umstrukturierungsgebiete als wesentliche Bauflächenreserve des Innenbereichs
<b>08</b>	2. Situation des Gewerbes und der Industrie in Düsseldorf
<b>09</b>	3. Situation des Handwerks in Düsseldorf
<b>09</b>	4. Flächennutzungsplan und gewerblich-industrielle Bauflächen
<b>10</b>	5. Gewerbliche Flächenreserve durch Flächenfreisetzungen
<b>12</b>	6. Sicherung der gewerblichen Bauflächen
<b>13</b>	7. Flächenreserven und Flächenbedarf
<b>14</b>	8. Strategisches Bauflächenmanagement Zusammenstellung der Gewerbe- und Industriegebiete
<b>15</b>	<b>Einzelbaugebiete Gewerbe und Industrie</b>
<b>67</b>	<b>B. Bürobauf Flächen in Düsseldorf</b>
<b>68</b>	1. Büromarkt Düsseldorf
<b>69</b>	2. Entwicklung der Bürobaustandorte
<b>71</b>	3. Entwicklung der Bürobeschäftigung
<b>71</b>	4. Bürobautätigkeit in Düsseldorf
<b>73</b>	5. Flächenreserve für den Bürobau in Düsseldorf
<b>74</b>	6. Einschätzung des Bürobauf Flächenbedarfs
<b>75</b>	7. Ausblick
<b>77</b>	<b>Einzelbaugebiete Büro</b>

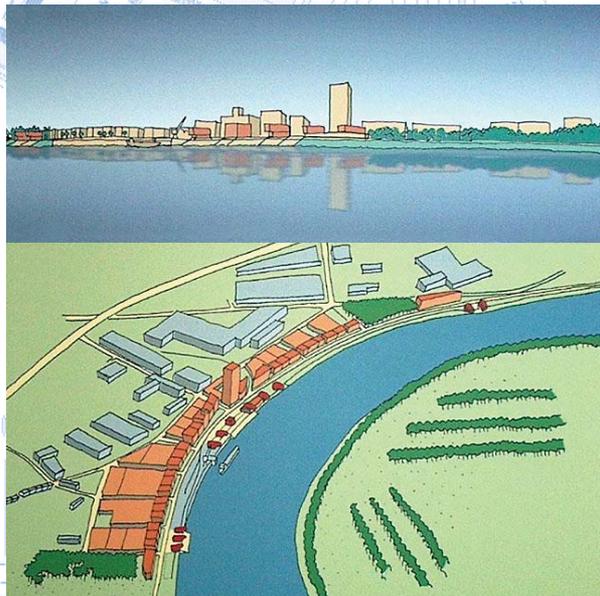
**Klassisches Gewerbegebiet**  
Gewerbegebiet Heerdt am Ökotop



**Tertiärisierung des Gewerbes**  
Gewerbepark Wanheimerstraße, Kombibau



**Geplantes Gewerbegebiete**  
Reisholzer Hafen, Mischnutzung Gewerbe, Büros



6



Hauptbahnhof 1970: Industriegürtel östlich der Bahn, Thyssen Stahlwerk Oberbilk, im Hintergrund: Mannesmann Kölner Straße, Vereinigte Kesselwerke (VKW), Mannesmann Lierenfeld



Hauptbahnhof 2004: Flächen östlich des Hauptbahnhofes sind ent-industrialisiert



Hafen etwa 1953: Berger Hafen und Zollhafen



Hafen: Berger Hafen zugeschüttet. Hafennutzung zurückgenommen: Standort Landtag NW, Rheinturm, Zollhafen als Sporthafen, "Medienhafen".

## A. Gewerbebauflächen in Düsseldorf

### 1. Umstrukturierungsgebiete als wesentliche Bauflächenreserve des Innenbereichs

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat in den letzten 30 Jahren einen erfolgreichen Strukturwandel der Wirtschaft absolviert, in jüngerer Zeit mit Schwerpunkten in der Mobilkommunikation, der Werbewirtschaft und unternehmensbezogenen Dienstleistungen. Dieser Strukturwandel war zunächst in den 70er und 80er Jahren von der Aufgabe der eisen- und stahlverarbeitenden Industrie gekennzeichnet, die zur Freisetzung von Gewerbe- und Industrieflächen führte. In den 90er Jahren entstanden zusätzliche Flächenreserven durch Aufgabe von Bahn-, Post-, Hafen- und Militärnutzung. Der Strukturwandel mit den daraus entstehenden Flächenfreisetzungen hat sich in den letzten Jahren verlangsamt, scheint aber in Düsseldorf, wie jüngste Umwandlungsabsichten zeigen, noch nicht abgeschlossen zu sein.

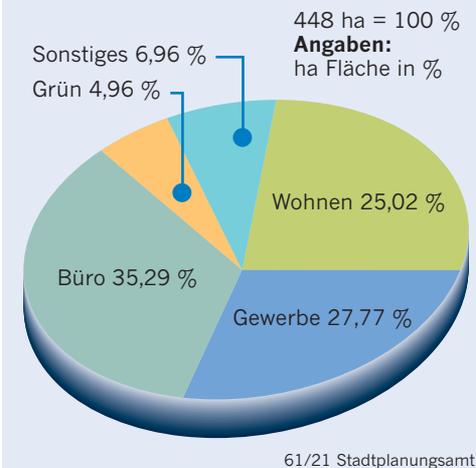
Gegenwärtig befinden sich 34 Gebiete mit rund 448 ha Fläche in der Umwandlung (Abb. rechte Seite). Von 34 Gebieten entstammen 18 (53%) mit 291 ha (65,1%) aus dem Strukturwandel von Gewerbe- und Industrie.

Umstrukturierungsgebiete stellen ein bedeutendes Entwicklungspotenzial der Landeshauptstadt dar, sie sind deshalb ein Schwerpunkt stadtplanerischer Aktivitäten. Der Zielfindungs- und Planungsprozess, von der planerischen Idee über die Entwicklung von Rahmenkonzepten, der Durchführung von Wettbewerben, der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Überprüfung der Planungsziele, die Verfeinerung der Konzepte bis hin zur Vermarktung und Realisierung der Projekte erstreckt sich für die meisten Gebiete als planerischer Vorlauf über mehrere Jahre. Daher ist für diese meistens eine kurzfristige Verfügbarkeit herstellbar. Umstrukturierungsgebiete sind daher als langfristig verfügbare Bauflächenreserve anzusehen, zumal konjunkturelle Schwankungen und die Veränderung unternehme-

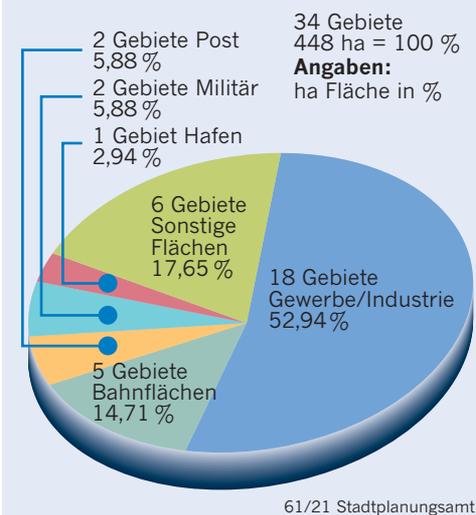
rischer Ziele häufig Änderungen der Planungsüberlegungen und eine Neuausrichtung der Planungsziele (Beispiele Rheinmetall, Landesgrundstück, Bahnhof Oberkassel u.a.) erfordern.

Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung werden Umstrukturierungsflächen, je nach Lage, mit gemischter Nutzung überplant. Die neuen Planungen für diese Flächen weisen rd. 25% Flächen für den Wohnungs-, rd. 27% für den Gewerbe- und rd. 35% für den Bürobau aus, rd. 5% sind für Freiflächennutzung vorgesehen.

### Umstrukturierungsgebiete 2004 Neuwidmung der Flächen



### Umstrukturierungsgebiete 2004 Typus des Strukturwandels

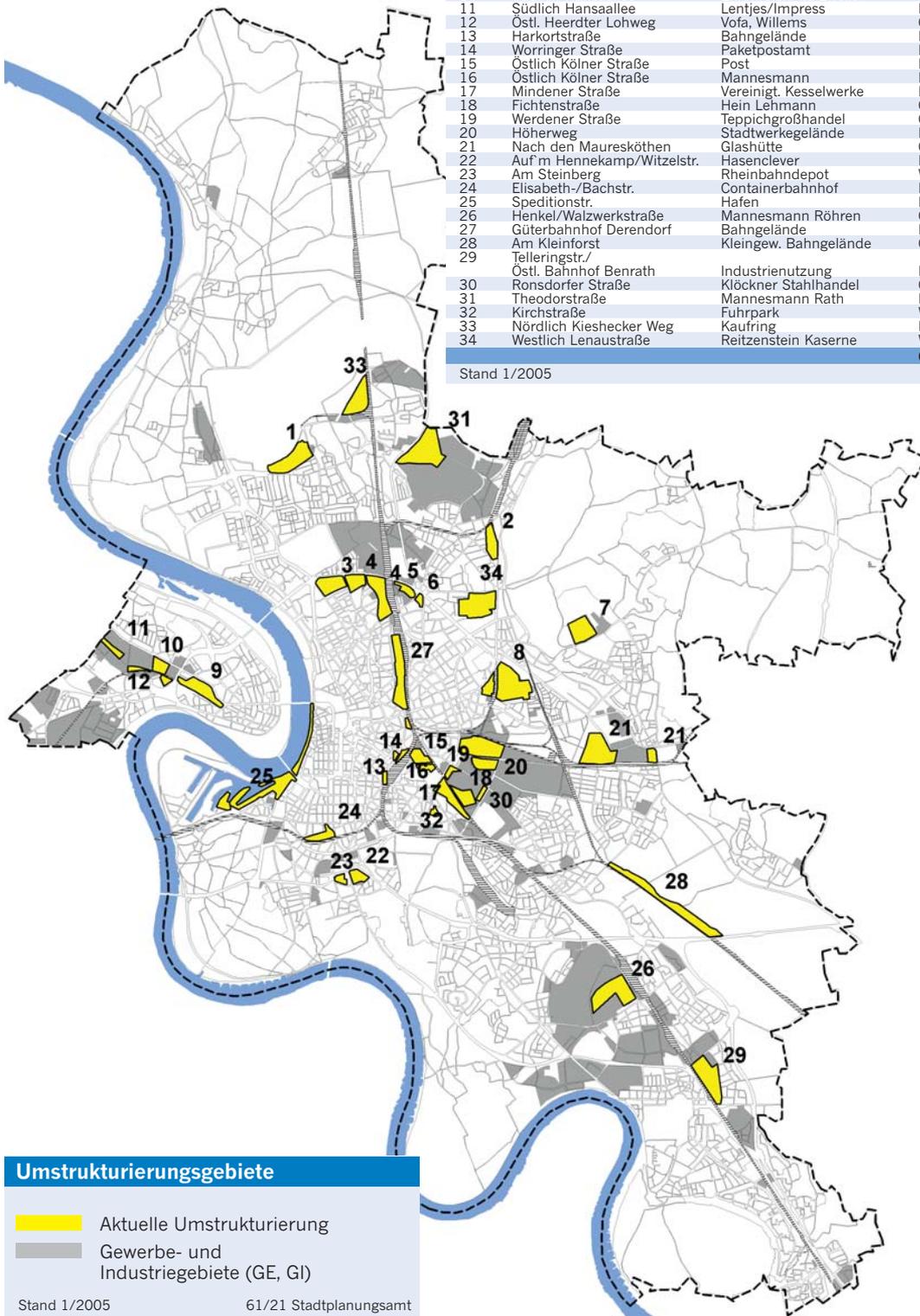


Umstrukturierungsgebiete in ha (Größen geschätzt)

Nr. Gebiet	Bereich	vorher	geplant	ha Gesamt	
1	Nördlich Nordring	Engl. Kasernen	Büro	23,5	
2	Selbecker Straße	Babcock	Büro, Gewerbe, Wohnen	10,8	
3	Nördlich Tannenstraße	Polizeikasernen	Büro, Wohnen	15,9	
4	Südl. Heinrich-Ehrhardt-Str.	Rheinmetall/Schlachthof/Schlösser Brauerei	Büro, Gewerbe, Wohnen	26,4	
5	Südlich Grashofstraße	Rheinbahndepot	Büro, Wohnen	5,2	
6	Münsterstraße	Brache	Büro, Grünfläche	2,5	
7	Nördlich Bergische Landstr.	Ziegelei	Wohnen	17,9	
8	Schlüterstraße	Ehem. Hohenzollern	Büro, Gewerbe, Wohnen	21,1	
9	Südlich Hansaallee	Bahngelände Oberkassel	Büro, Wohnen	17,5	
10	Südlich Hansaallee	Ehrenreich/Gatzweiler	Büro, Wohnen	7,3	
11	Südlich Hansaallee	Lentjes/Impress	Büro, Gewerbe	8,0	
12	Östl. Heerdt Lohweg	Vofa, Willems	Gewerbe	2,6	
13	Harkortstraße	Bahngelände	Büro	2,0	
14	Worringer Straße	Paketpostamt	Netzservice, Einzelhandel	3,4	
15	Östlich Kölner Straße	Post	Büro, Wohnen	7,6	
16	Östlich Kölner Straße	Mannesmann	Büro, Wohnen	5,7	
17	Mündener Straße	Vereingt. Kesselwerke	MK, WA, GE	12,0	
18	Fichtenstraße	Hein Lehmann	Gewerbe	9,5	
19	Werdener Straße	Teppichgroßhandel	Gewerbe	2,5	
20	Höherweg	Stadtwerkgeleände	Büro, Grünfläche, Automeile	36,4	
21	Nach den Mauresköthen	Glashütte	Gewerbe	19,5	
22	Auf'm Hennekamp/Witzelstr.	Hasenclever	Büro, Gewerbe, Wohnen	6,7	
23	Am Steinberg	Rheinbahndepot	Wohnen	3,2	
24	Elisabeth-/Bachstr.	Containerbahnhof	Büro, Wohnen, Grünfläche	8,2	
25	Speditionstr.	Hafen	Büro, Grünfläche	6,1	
26	Henkel/Walzwerkstraße	Mannesmann Röhren	Gewerbe	20,1	
27	Güterbahnhof Derendorf	Bahngelände	Büro, Gewerbe, Wohnen	24,6	
28	Am Kleinfurst	Kleingew. Bahngelände	Gewerbe/Grünfläche	15,0	
29	Tellerlingstr./	Industrienutzung	Büro, Gewerbe, Wohnen	26,8	
30	Ostl. Bahnhof Benrath	Klöckner Stahlhandel	Gewerbe	2,5	
31	Ronsdorfer Straße	Theodorstraße	Mannesmann Rath	Büro	26,5
32	Kirchstraße	Fuhrpark	Wohnen	2,1	
33	Nördlich Kieshecker Weg	Kaufring	Büro, Gewerbe	20,0	
34	Westlich Lenastraße	Reitzenstein Kaserne	Wohnen	28,6	
<b>Gesamt</b>				<b>447,7 ha</b>	

Stand 1/2005

61/21 Stadtplanungsamt



Umstrukturierungsgebiete

- Aktuelle Umstrukturierung
- Gewerbe- und Industriegebiete (GE, GI)

Stand 1/2005

61/21 Stadtplanungsamt

## 2. Situation des Gewerbes und der Industrie in Düsseldorf

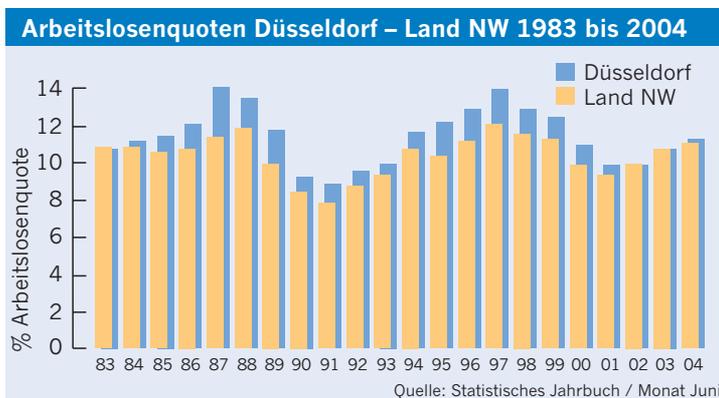
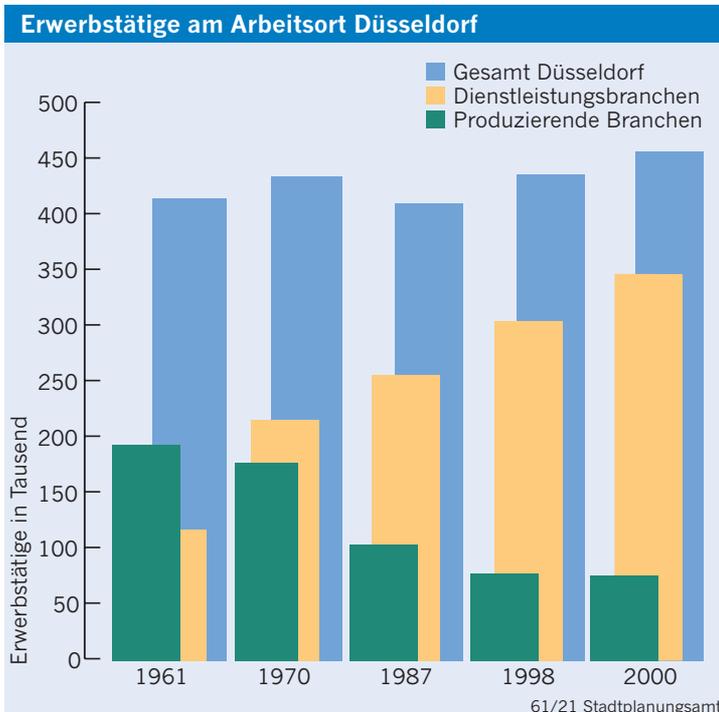
Der Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsstadt führte dazu, dass inzwischen über 80% der Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig sind. Weniger als ein Fünftel aller Beschäftigten ist im Produzierenden und Verarbeitenden Gewerbe tätig, vorwiegend in der chemischen Industrie, dem Maschinen-, Stahl- und Fahrzeugbau, der eisenschaffenden Industrie, der Elektrotechnik und dem Nahrungsmittelgewerbe. Der Arbeitsplatzverlust in der gewerblichen Wirtschaft in den letzten 30 Jahren wurde durch die starke Entwicklung des Dienstleistungssektors weitgehend ausgeglichen, sodass im langjährigen Mittel die Arbeits-

losenquote trotz erheblicher Umstrukturierungen im sekundären Sektor innerhalb der Entwicklungszyklen relativ konstant geblieben ist (siehe Grafik unten).

Düsseldorf bleibt weiterhin ein attraktiver Standort für die gewerbliche Wirtschaft. In dem letzten Jahrzehnt fand in Düsseldorf eine Konsolidierung der Gewerbe- und Industrieareale statt. Neue, dicht bebaute Gewerbegebiete mit innovativen Betriebsformen und Gewerbebauten (Gewerbeparks mit Kombibauten Gewerbe/Büros) wie zum Beispiel an der Hansaallee (Heerdt) und Wanheimer Straße (Lichtenbroich) kamen hinzu. Traditionelle Industriegebiete, teilweise vom Strukturwandel betroffen, haben sich erholt und weisen heute eine aktive und flächenintensive Flächennutzung auf.

Viele Unternehmen suchen Flächen in Düsseldorf, da sie die günstige Verkehrslage, die Nähe großer Absatzmärkte und Kundenpotentiale und die vielen Fühlungsvorteile eines Ballungsraumes zu schätzen wissen. Nicht allen ansiedlungswilligen Unternehmen können jedoch in Bezug auf Lage und Grundstückspreis adäquate Flächen zur Verfügung gestellt werden. Daher gewinnt zunehmend der Großraum Düsseldorf und die Region Bedeutung bei der Standortsuche für Gewerbebetriebe. Für den Wirtschaftsraum Düsseldorf ist diese Entwicklung aus regionaler Sicht zu begrüßen, für Düsseldorf selbst birgt die Abwanderung von Betrieben in die Region aber auch steuerliche und arbeitsmarktpolitische Nachteile.

Gründe für die Abwanderungen von Firmen ins Umland sind vor allem fehlende Verlagerungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten, schwierige innerstädtische Transport- und Verkehrsverhältnisse, hohe Pachten/Mieten für gewerbliche Räume sowie hohe Grundstückspreise. Nach den Erfahrungen der Wirtschaftsförderung kommen in den letzten Jahren neben den genannten Gründen verstärkt innerbetriebliche Motive für Gewerbeverlagerungen hinzu. Eine Reihe von großen Betrieben haben in der Vergangenheit Konzentrationen von Produktionsstandorten außerhalb Düsseldorfs vorgenommen, die in der Folge in Düsseldorf zur Standortaufgabe führten (Jagenberg, Rheinmetall, TRW-Ehrenreich, Lentjes, Deutsche Babcock/VKW).



### 3. Situation des Handwerks in Düsseldorf

Das Angebot an gewerblichen Bauflächen zu für das Handwerk erschwinglichen Preisen in Düsseldorf ist knapp. Untersuchungen der Handwerkskammer zeigen, dass dies auch die gemischt genutzten Gebiete (Mischgebiete (MI) und Besondere Wohngebiete (WB)), also die traditionellen Standorte des Kleingewerbes und Handwerks in Innenstadt- und Innenstadtrandlage betrifft.

Die gemischt genutzten Gebiete in der Innenstadt und in Randlage zur Innenstadt weisen häufig eine intensive, räumlich enge Mischung von Wohnungen und Betrieben auf. Verdrängung durch Dienstleistungsbetriebe in der Innenstadt, räumliche Enge, hoher Überbauungsgrad, steigende Umweltverträglichkeitsanforderungen und kaum vorhandener Grundstücksspielraum für Erweiterungen und Neuansiedlungen haben zu einer Stagnation der Entwicklung des Kleingewerbes und der Handwerksbetriebe geführt. Seitens der Handwerkskammer wurden bereits im Verlauf der Diskussionen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Flächen für das Handwerk in Gewerbegebieten gefordert. Gewerbegrundstücke unterliegen, wie andere Flächenarten auch, wegen der zunehmenden Knappheit einer erheblichen Verteuerung und sind daher häufig für Handwerksbetriebe nicht erschwinglich. Über Handwerkerhofkonzepte wird versucht, dem Handwerk trotz der ungünstigen Flächenbedingungen neue Entwicklungsspielräume zu eröffnen.



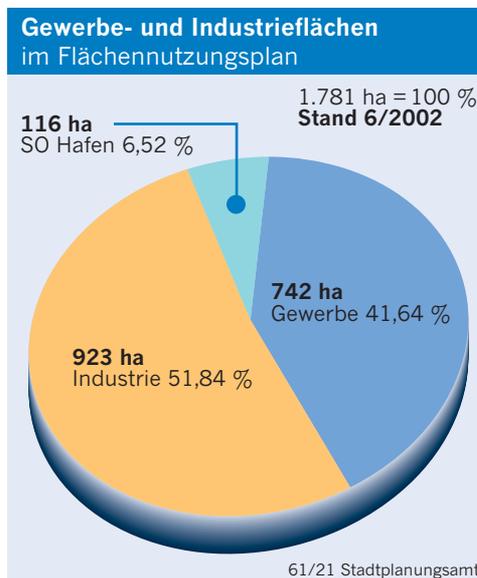
Handwerkerhof Flingern Fichtenstraße

### 4. Flächennutzungsplan und gewerblich-industrielle Bauflächen

Im Flächennutzungsplan werden je nach Umweltverträglichkeit der Gewerbebetriebe Bauflächen und Baugebiete ausgewiesen und bereitgestellt als:

- Industriegebiet (GI)
- Gewerbegebiet (GE)
- Mischgebiet (MI)
- Besonderes Wohngebiet (WB)
- Sondergebiet Hafen (SO)

Insgesamt umfassen die gewerblich nutzbaren Flächen 2.656 ha, das entspricht 12,2 % der gesamten Stadtfläche (21.709 ha). Tatsächlich gewerblich genutzt werden nur ca. 10 % der Stadtfläche, da in Kerngebieten,



Besonderen Wohngebieten, Mischgebieten und Sondergebieten nur ein Teil der Fläche von gewerblicher Nutzung, hier insbesondere Handwerksbetriebe in Zuordnung zu den Bevölkerungsschwerpunkten der Innenstadt und des Innenstadtrands, eingenommen wird.

Im Flächennutzungsplan sind nach aktuellem Stand 1.781 ha als gewerblich-industriell genutzte Flächen dargestellt, davon 742 ha als Gewerbegebiete (GE), 923 ha als Industriegebiete (GI), und 116 ha gewerblich genutzte Flächen als Sondergebiet Hafen.

### 5. Gewerbliche Flächenreserve durch Flächenfreisetzungen

Seit 1961 hat sich in Düsseldorf der Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen verkleinert. Im Flächennutzungsplan 1961 waren noch 2.023 ha Industrie- und Gewerbegebiete (Mittelgewerbe) ausgewiesen. Im Laufe der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1992 und seinen Änderungen hat sich der gewerblich-industrielle Flächenbestand bis heute auf rund 1.781 ha verringert. Grund für die Veränderungen sind in erster Linie neue städtebauliche Entwicklungskonzepte für die Umstrukturierungsgebiete, die den Wandel der Stadt Düsseldorf zum Dienstleistungszentrum entscheidend geprägt haben. Nutzungsschwerpunkte in neuen Plankonzepten sind Wohnungs- und Bürobau.



Restauriertes Gebäude von Hohenzollern



Ehemals Lokomotivwerk Hohenzollern, Gutehoffnungshütte (Vordergrund)

Die folgenden Umstrukturierungsbeispiele belegen dies:

- Hauptbahnhof-Ost (Stahlwerk Oberbilk) in Kerngebiet, Wohngebiet
- Teile des Hafens (Gewerbliche Hafennutzung) in Sondergebiet (Landtag), Kerngebiet
- Östlich Kölner Straße (Mannesmannröhrenwerke) in Kerngebiet, Wohngebiet (Internationales Handelszentrum (IHZ))

- Grafenberger Allee (Gutehoffnungshütte) in Wohngebiet, Bürogebiet
- Schlüterstraße (Lokomotivwerk Hohenzollern) in Handel, Büro- (Metro) und Gewerbegebiet
- Hansaallee (Thyssen Gussstahlwerk) in Gewerbegebiet (Gewerbeparknutzung, reine Büronutzung)
- Hansaallee (Rhode- und Dörrenberg) in Gewerbegebiet (mit reiner Büronutzung)
- Münsterstraße (ehemalig Fa. Schwietzke) in Wohngebiet
- Duisburger-/Nordstraße (Dietrich Brauerei) in Wohngebiet
- Wahlerstr. (Mannesmann-Sack) in Gewerbegebiet (Gewerbepark, reine Büronutzung)

Zu den Flächenfreisetzungen von Gewerbe und Industrie kamen bis heute die Freizeichung von Bahn-, Post- und Militärflächen.

- Bahngelände Oberkassel in Wohnen, Büros
- Güterbahnhof Derendorf in Wohnen, Grünflächen und Büros
- Kasernengelände südlich des Flughafens in Büros
- Kasernengelände der Reitzensteinkaserne in Wohngebiet



Umstrukturierungsgebiet Schlüterstraße (ehemals Lokomotivwerk Hohenzollern), Mischnutzung Büro-, Gewerbenutzung und Wohnnutzung. Blick auf Metro-Hauptverwaltung.

Die Bedarfsrechnungen im Rahmen der Flächennutzungsplan-Aufstellung 1992 gingen davon aus, dass alle freiwerdenden Gewerbeflächen auch wieder gewerblich verwendet werden. Dies geschah bereits in der Vergangenheit nur selten und erscheint in Zukunft vor dem Hintergrund der bereits beschriebenen Entwicklungen noch weniger wahrscheinlich. Die gewerbliche Flächenreserve durch Flächenfreisetzung verringert sich also, möglichen Gewerbenutzungen wird Flächenpotenzial entzogen.

Die Vermarktungsaussichten solcher Flächen für klassische gewerbliche Nutzungen sind allerdings eher ungünstig, da die Kosten für die Aufbereitung der Flächen häufig sehr hoch sind und damit die Verwertungserwartungen der Eigentümer nicht erfüllt werden können.

Für den Wirtschaftsstandort Düsseldorf sind jedoch die Chancen, die sich aus der Verfügbarkeit frei werdender Flächen für neue Nutzungen ergeben, enorm. So war es der Stadt mit ihren sehr begrenzten Bauflächenreserven möglich, Entwicklungsschwerpunkte neu zu setzen und den Ausbau zu einem Handels-, Dienstleistungs- und Kommunikationsstandort



Neuerer Kombibau im "Hansapark"

voranzutreiben. Eine Vielzahl von Branchen an neu entwickelten Standorten machen heute die Wirtschaftsstärke der Stadt aus.

Darüber hinaus bieten diese Flächen die Möglichkeit, aus ehemals monostrukturierter Industriequartieren mit Defiziten z.B. in der Grünflächen- und Infrastrukturausstattung gemischt genutzte, lebendige Quartiere zu schaffen, die Wohn- und Aufenthaltsqualität bieten und durch eine neue Gestaltqualität ein positives Image erhalten.



Weitgehend fertiggestelltes neues Gewerbegebiet "Automeile", neue gewerbliche Nutzungen auf dem Stadtwerkegelände



Blick in das weitgehend fertiggestellte Gewerbegebiet "Automeile"

### 6. Sicherung der gewerblichen Bauflächen

Für die Zukunft ist es erforderlich, den Gewerbeflächenbestand für eine gewerbliche Entwicklung zu sichern, um für Neuansiedlungen und Strukturveränderungen, aber auch für Bestandserweiterungen Raum zu schaffen. Gewerbeflächen werden in jüngster Zeit verstärkt auch durch nicht gewerbliche Einrichtungen wie z.B. Fachmarktprojekte nachgefragt, die jedoch mit planungsrechtlichen Mitteln abgewehrt werden, soweit der betroffene Standort nicht als Fachmarktstandort ausgewiesen ist. Die Belange der gewerblichen Wirtschaft und des Handwerks müssen ein deutliches Gewicht erhalten, denn auch ein Handels- und Dienstleistungsstandort ist von einer funktionsfähigen gewerblichen Struktur in vielfältiger Weise abhängig.

Für die zukünftige Sicherung von Gewerbegebieten gewinnt zunehmend an Bedeutung, dass sich das Spektrum von Gewerbebetrieben erheblich erweitert hat.

Die Landeshauptstadt München weist im Flächennutzungsplan im Rahmen der gewerblichen Bauflächen parallel zu den "klassischen" Gewerbeflächen einen Gewerbeflächentypus mit erweitertem Nutzungsspektrum aus, das wie folgt charakterisiert wird:

- Neue Techniken: Informations- und Kommunikationstechnik, Computer-Softwareunternehmen, Bio-, Umwelt- und Medizintechnik, Neue Medien, Printmedien, Technische Reparatur- und Serviceunternehmen, Film-, Fernsehstudios, Grafische Betriebe
- Forschungs- und Serviceeinrichtung
- "Produktion" die nicht dem klassischen Gewerbe zuzuordnen ist
- Büro- und Verwaltungsnutzungen, sofern sie nicht vordringlich der Repräsentation einer Firma dienen ("backoffices"), keine überregional bedeutsame Hauptverwaltung, keine zentralen Funktionen
- Verwaltungen von Betrieben des "klassischen" Gewerbes
- Baustrukturen mit höherer Dichte

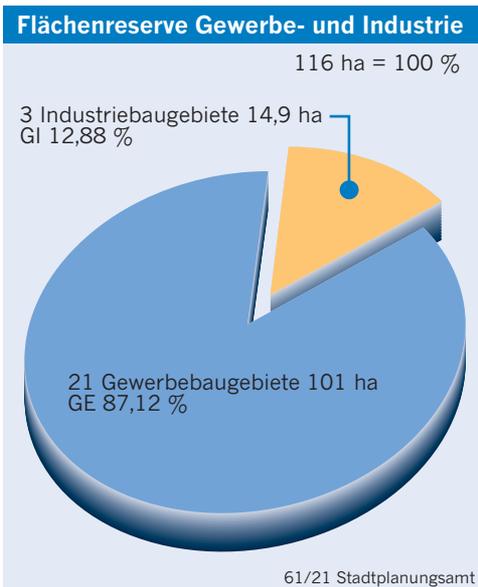


Stadtwerke Hauptverwaltung mit Betriebs Hof

Die geltende Baunutzungsverordnung sieht kein eigenständiges Baugebiet zwischen "klassischen" Gewerbegebieten (GE) mit emittierenden Betrieben und Kerngebieten (MK) mit zentralen Funktionen vor, die das o.g. erweiterte Nutzungsspektrum auf Gewerbeflächen rechtlich fassen könnte. Da Unternehmen aus dem erweiterten Spektrum auch in Düsseldorf vermehrt Flächen nachfragen, wird es für das Düsseldorfer Bauflächenmanagement erforderlich, zusätzlich zu den Bauflächen für das "klassische" Gewerbe im verstärkten Maße gewerbliche Flächen für die Nachfrage aus dem erweitertem Nutzungsspektrum vorzuhalten.

### 7. Flächenreserven und Flächenbedarf

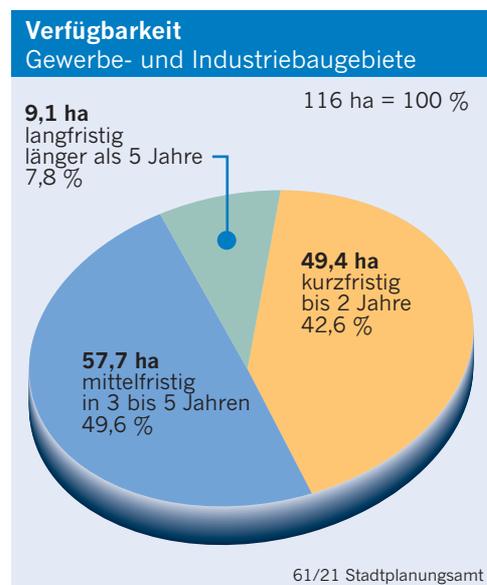
Die gewerblich-industrielle Bauflächenreserve umfasst 24 Baugebiete mit ca. 116 ha, wobei etwa 15 ha für Industriegebietsnutzung (GI) und 101 ha für Gewerbegebietsnutzung (GE) vorgesehen sind.



Den geschätzten Flächenbedarf für Erweiterungen der bestehenden Betriebe beziffert die Wirtschaftsförderung mit etwa 10 - 15 ha pro Jahr, so dass bereits rein quantitativ allein der in den nächsten 10 Jahren erforderliche Erweiterungsbedarf die vorhandene gewerbliche Flächenreserve nicht ausfüllen würde. Dazu kommt das qualitative Problem, dass Betriebe mit Erweiterungsabsichten im Regelfall Erweiterungsflächen am bestehenden Standort suchen. Rechnet man zu dem Erweiterungsbedarf noch einen schwer abschätzbaren Ansiedlungsbedarf hinzu, wird deutlich, dass die Nachfrage nicht gedeckt werden kann. Auch die Bodenpreisentwicklung für Gewerbe- und Industriegrundstücke weist auf den Nachfrageüberhang hin. Die Rahmenbedingungen machen deutlich, dass die Abwanderung von Betrieben ein nur schwer zu beeinflussender Prozess ist. Hier richtet sich der Schwerpunkt auf die Stärkung der gesamten Wirtschaftsregion als Standort für Gewerbebetriebe, da die Arbeitsplatzsicherung nicht nur lokal, sondern auch regional ein wichtiger Belang ist.

Hinsichtlich der Verfügbarkeit der Bauflächen ergeben sich folgende Einschätzungen:

- Etwa 49,9 ha (42 %) können in den nächsten zwei Jahren kurzfristig bebaut werden
- 57,7 ha (50 %) werden mit mittelfristiger Verfügbarkeit eingestuft und stehen in einem Zeitraum von 3 bis 5 Jahren für eine Bebauung zur Verfügung
- 9,1 ha (8 %) werden als eine langfristig zur Verfügung stehende Reserve eingestuft und stehen etwa in dem Zeitraum ab 10 Jahren zur Verfügung



## 8. Strategisches Bauflächenmanagement

Insgesamt kann festgestellt werden:

1. Eine erfolgreiche Wirtschafts- und Strukturpolitik in einer Großstadt erfordert disponible Flächen auch für die gewerbliche Wirtschaft. Deshalb hat die Sicherung vorhandener Flächen und die Mobilisierung der Flächenreserven einen hohen Stellenwert.
2. Die gewerbliche Bauflächenreserve reicht langfristig nicht aus, um den Erweiterungsbedarf vorhandener Betriebe sowie den Ansiedlungsbedarf neuer Betriebe, insbesondere aus dem Segment neuer Techniken, abzudecken.

3. Es muss ein Flächenangebot vorgehalten und entwickelt werden, um dem Erweiterungsbedarf vorhandener Betriebe zu deren Standortsicherung in Düsseldorf entsprechen zu können und Neuansiedlungen zu ermöglichen.

4. Da Gewerbegebiete sowohl der Unterbringung von Gewerbebetrieben (Produktion, Lager, Handwerk) als auch von bestimmten Handwerksbetrieben oder auch von reinen Büronutzungen dienen, bedarf es im Regelfall einer teilflächenbezogenen Schwerpunktsetzung. Hierbei muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden (z.B. Ausgestaltung des Baurechts, Verträge), dass nicht auf allen Flächen nur die wirtschaftlich stärksten Nachfrager zum Zuge kommen (Büros, Handelsunternehmen).

In diesen differenzierten Abwägungsprozess sind auch regionale Flächenpotenziale einzubeziehen, da eine vollständige Bedarfsdeckung innerhalb des Düsseldorfer Stadtgebiets nicht möglich sein wird.

5. Die gewerbliche Bauflächenreserve weist, bis auf einige Ausnahmen, erhebliche Realisierungshemmnisse wie Altlasten, Eigentümerinteressen, vorhandene Nutzungen u.a. auf. Hier gilt es, über ein Bauflächenmanagement die Realisierungshemmnisse abzubauen und Gewerbebauflächen verfügbar zu machen.



Gewerbegebiet Wanheimer Straße (Lichtenbroich)



Gewerbegebiet Hansaallee, Heerdt (Heerdt)

**Beispiel geplantes Gewerbegebiet**

Lierenfeld / Königsberger Weg. Auf dem Gelände der ehem. Fa. DüWag AG / Siemens ist Gewerbe, z.T. in den vorhandenen Hallen vorgesehen



**Beispiel geplantes Gewerbegebiet**

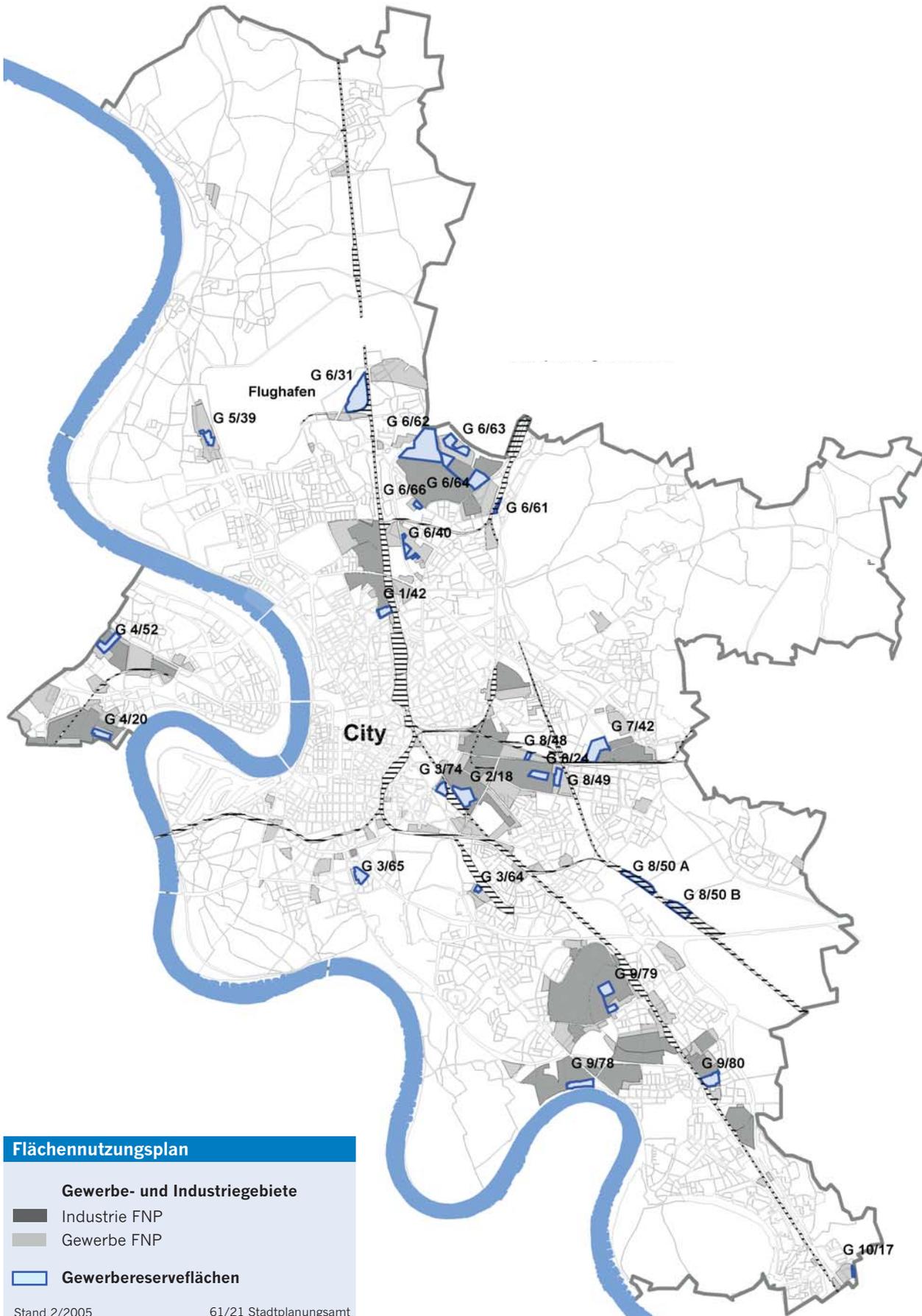
Ehemaliges Kaufring-Gelände. Geplant ist eine Mischnutzung von Gewerbe und Büros.



**Beispiel geplantes Gewerbegebiet**

Reisholzer Hafen. Geplant ist eine Mischnutzung von Gewerbe und Büros.





**Flächennutzungsplan**

**Gewerbe- und Industriegebiete**

- Industrie FNP
- Gewerbe FNP

- Gewerbereserveflächen

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	Planstand (allg.)	BBL (ha)	Anteil GE/GI	derzeitige Nutzung
01/42	<b>Derendorf</b>	Münsterstraße / ehem. Schlösser	B-Plan im Verfahren	3,68	0,74	ehem. Brauerein
02/18	<b>Flingern-Süd</b>	südl. Fichtenstraße	B-Plan im Verfahren	9,86	9,86	Gewerbhallen (GE,GI)
02/22	<b>Flingern-Nord</b>	Schlüterstraße /Hohenzollern	B-Plan im Verfahren	3,69	1,11	gewerbliche Nutzung
03/64	<b>Oberbilk</b>	nördl. Harffstraße	B-Plan rechtsverbindlich	1,10	1,10	Freifläche
03/65	<b>Bilk</b>	Witzelstr. / Auf'm Hennekamp	B-Plan im Verfahren	4,79	3,59	gewerbliche Zwischennutzung
04/20	<b>Heerd</b>	Clarissenstraße	B-Plan im Verfahren	4,50	4,50	Brache, gewerbliche Zwischennutzung
04/52	<b>Heerd</b>	südöstl. Böhlerstraße	B-Plan im Verfahren	5,39	1,08	z.T. freigemacht, Brache
05/39	<b>Lohausen</b>	östl. Niederrheinstraße	Planungsrecht: §34 BauGB	3,88	3,88	Brache
06/31	<b>Lichtenbroich</b>	ehem. Kaufring / nördl. Kieshecker Weg	B-Plan im Verfahren	15,81	9,49	Lagerhallen
06/40	<b>Mörsenbroich</b>	Opitzstraße / östl. A52	B-Plan rechtsverbindlich	2,93	0,59	Brache, Schützenplatz
06/61	<b>Rath</b>	nördl. Oberrather Straße / S-Bf Rath	Rahmenplan	1,26	1,26	Bahngelände
06/62	<b>Rath</b>	westlich Theodorstraße	Planungskonzept	20,56	8,22	Hallen, Bürogebäude Brache
06/63	<b>Rath</b>	Theodorstraße / A44	B-Plan rechtsverbindlich	6,90	6,90	z.T. im Bau, Brache
06/64	<b>Rath</b>	südl. Theodorstraße	B-Plan rechtsverbindlich	8,76	8,76	Brache
06/66	<b>Rath</b>	Rather Kreuzweg / Marler Straße	B-Plan im Verfahren	1,28	1,28	Parkplatz
07/42	<b>Gerresheim</b>	beiders. Nach den Mauersköthen	B-Plan im Verfahren	12,90	12,90	Brachflächen, gewerbliche Nutzung
08/24	<b>Lierenfeld</b>	nördl. Königsberger Straße (Ost)	B-Plan im Verfahren	3,93	3,93	gewerbliche Nutzung
08/49	<b>Lierenfeld</b>	nördl. Königsberger Straße (Ost)	B-Plan im Verfahren	3,73	3,73	Behelfsheime
08/50	<b>Unterbach</b>	Am Kleinforst	Planungskonzept	14,29	14,29	gewerbliche Nutzung
09/78	<b>Holthausen</b>	Am Trippelsberg / Hafen	B-Plan im Verfahren	3,51	2,28	z.T. Gewerbebrache
09/79	<b>Reisholz</b>	Henkel- / Walzwerkstraße	B-Plan im Verfahren	7,00	7,00	überwiegend Brachflächen
09/81	<b>Benrath</b>	westl. Tellingstraße	B-Plan rechtsverbindlich	5,92	5,92	Industriehallen
10/13	<b>Garath</b>	Wittenberger Weg	Planungsrecht: §34 BauGB	2,88	2,88	freigeräumt
10/17	<b>Hellerhof</b>	Duderstädter Straße	B-Plan im Verfahren	0,79	0,79	Brache

**Anzahl der Baugebiete = 24 · Summe (BBL) ha = 149,34 · Summe GE/GI (BBL) ha = 116,08**

Stand 2/2005