Stadtplanungsamt
Landeshauptstadt Düsseldorf

Bauflächen 2003 für Dienstleistungen und Gewerbe

Beiträge zur Stadtplanung und Stadtentwicklung in Düsseldorf

1

Als Zentrum des mit 11,2 Mio Einwohnern größten deutschen Ballungsraums Rhein/Ruhr wies Düsseldorf in den Jahren 1992 - 2000 das stärkste Wachstum des Bruttoinlandsprodukts aller vergleichbaren Städte in Deutschland auf. Mit 28,2 Prozent lag diese Zunahme mit deutlichem Abstand vor Hamburg, Frankfurt, München oder Köln. Auch für den Zeitraum von 2000 - 2009 werden Düsseldorf mit 27,8 Prozent die besten Wachstumsaussichten aller Vergleichsstädte prognostiziert. 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.

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 2003 für Dienstleistungen und Gewerbe", der in 6. Auflage erscheint und vom Stadtplanungsamt gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung erstellt worden ist, ergänzt den im letzten Jahr herausgegebenen Bericht "Bauflächen 2002 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.

Joachim Erwin
Oberbürgermeister

Vorwort 01

A. Gewerbebauflächen in Düsseldorf 05

1. Umstrukturierungsgebiete als wesentliche Bauflächenreserve des Innenbereichs 06
2. Situation des Gewerbes und der Industrie in Düsseldorf 08
3. Situation des Handwerks in Düsseldorf 09
4. Flächennutzungsplan und gewerblich-industrielle Bauflächen 09
5. Gewerbliche Flächenreserve durch Flächenfreisetzungen 10
6. Sicherung der gewerblichen Bauflächen 12
7. Flächenreserven und Flächenbedarf 13
8. Strategisches Bauflächenmanagement Zusammenstellung der Gewerbe- und Industriebaugebiete 14

Einzelbaugebiete Gewerbe und Industrie 15

B. Bürobauflächen in Düsseldorf 67

1. Büromarkt Düsseldorf 68
2. Entwicklung der Bürobaustandorte 69
3. Entwicklung der Bürobeschäftigung 71
4. Bürobautätigkeit in Düsseldorf 71
5. Flächenreserve für den Bürobau in Düsseldorf 73
6. Einschätzung des Bürobauflächenbedarfs 74
7. Ausblick 75

Einzelbaugebiete Büro 77

Klassische Gewerbegebiete:
Gewerbegebiet Heerdt am Ökotop

Tertiärisierung des Gewerbes:
Gewerbepark Wannheimerstraße, Kombibau

Geplante Gewerbegebiete:
Reisholzer Hafen, Mischnutzung Gewerbe, Büros

A. Gewerbebauflächen in Düsseldorf

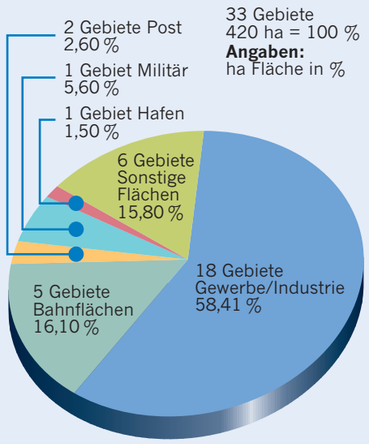
1. Umstrukturierungsgebiete als wesentliche Bauflächenreserve des Innenbereichs

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 33 Gebiete mit rund 420 ha Fläche in der Umwandlung (Abb. rechte Seite). Von 33 Gebieten entstammen 18 (55%) mit 244 ha (58,4%) aus dem Strukturwandel von Gewerbe- und Industrie.

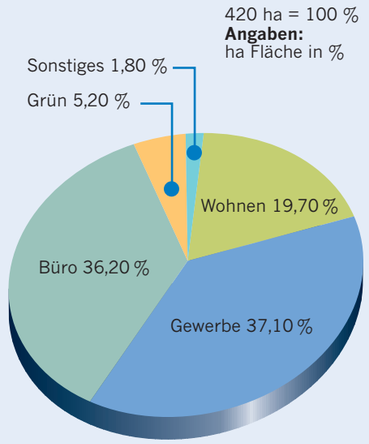
Umstrukturierungsgebiete stellen ein bedeutendes Entwicklungspotenzial der Landeshauptstadt dar, sie sind deshalb ein Schwerpunkt stadtplanerischer Aktivitäten. Der Zielfindungs- und Planungsprozess, von der planerischen Idee über die Entwicklung von Rahmenkonzepten, der Durchführung von Wettbewerben, der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Überprüfung der Planungsziele, die Verfeinerung der Konzepte bis hin zur Vermarktung und Realisierung der Projekte, erstreckt sich regelmäßig über mehrere Jahre. Umstrukturierungsgebiete sind daher als langfristig verfügbare Bauflächenreserve anzusehen, zumal konjunkturelle Schwankungen und die Veränderung unternehmerischer 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. 20% Flächen für den Wohnungs-, rd. 37% für den Gewerbe- und rd. 36% für den Bürobau aus, 5% sind für Freiflächennutzung vorgesehen.

Umstrukturierungsgebiete 2002
Typus des Strukturwandels



61/21 Stadtplanungsamt

Umstrukturierungsgebiete 2002
Neuwidmung der Flächen

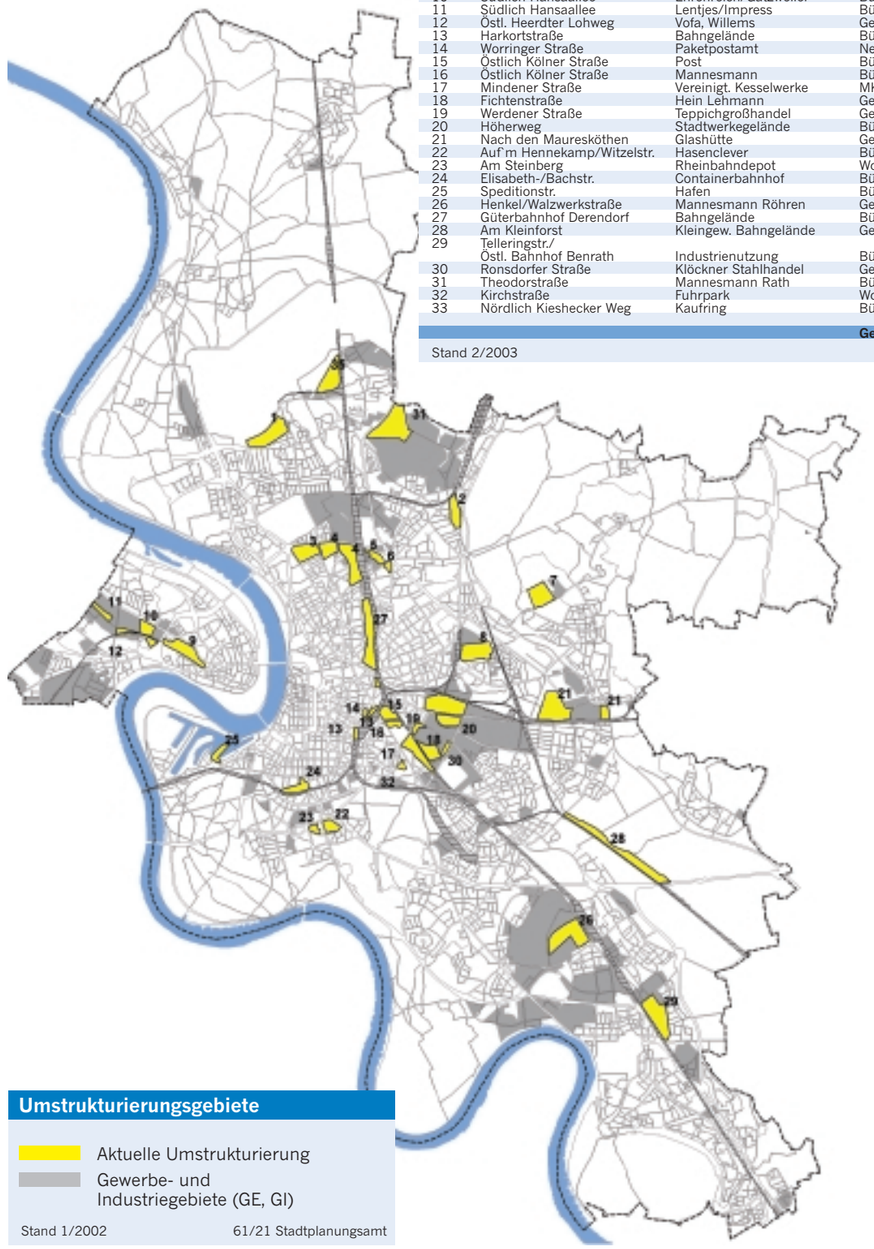


61/21 Stadtplanungsamt

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	15,87
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	2,48
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. Heerdter 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	Mindener Straße	Vereinigt. Kesselwerke	MK, WA, GE	12,0
18	Fichtenstraße	Hein Lehmann	Gewerbe	9,5
19	Werdener Straße	Teppichgroßhandel	Gewerbe	2,5
20	Höherweg	Stadtwerkegelände	Büro, Grünfläche, Automeile	36,4
21	Nach den Maureskötheen	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 Kleinforst	Kleingew. Bahngelände	Gewerbe/Grünfläche	15,0
29	Telleringstr./ Östl. Bahnhof Benrath	Industrienutzung	Büro, Gewerbe, Wohnen	26,8
30	Ronsdorfer Straße	Klöckner Stahlhandel	Gewerbe	2,5
31	Theodorstraße	Mannesmann Rath	Büro	26,5
32	Kirchstraße	Fuhrpark	Wohnen	2,1
33	Nördlich Kieshecker Weg	Kaufring	Büro, Gewerbe	20,0
			Gesamt	**420 ha**

Stand 2/2003 — 61/21 Stadtplanungsamt

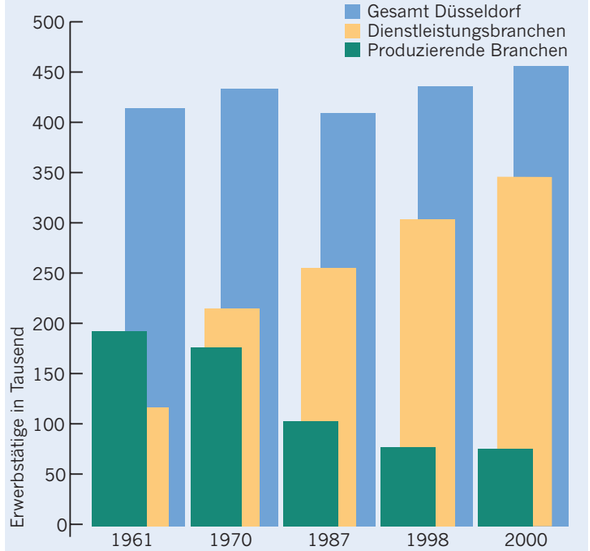


Stand 1/2002 — 61/21 Stadtplanungsamt

2. Situation des Gewerbes und der Industrie in Düsseldorf

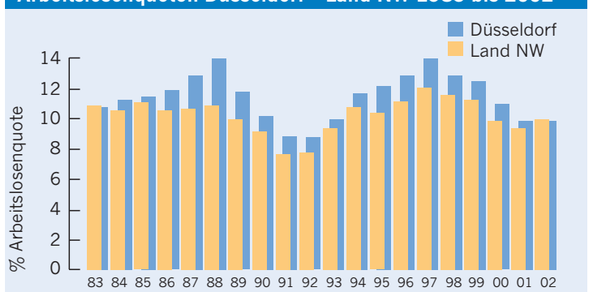
Der Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsstadt führte dazu, dass inzwischen über 80 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig sind. Weniger als ein Fünftel aller Beschäftigten ist im Produzierenden und Verarbeitenden Gewerbe tätig, vorwiegend in der chemischen Industrie, dem 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.

Erwerbstätige am Arbeitsort Düsseldorf



61/21 Stadtplanungsamt

Arbeitslosenquoten Düsseldorf – Land NW 1983 bis 2002



Quelle: Statistisches Jahrbuch / Monat Juni

Die relativ hohe Arbeitslosenquote, die den Prozess in der Stadt Düsseldorf begleitet hat, entwickelt sich seit dem Jahr 2002 wieder günstiger als im Landesdurchschnitt (siehe Grafik unten). Bis zu diesem Jahr hat sich seit 1997 die Arbeitslosigkeit kontinuierlich abgebaut.
Trotz der Veränderungen bleibt Düsseldorf auch weiterhin Standort für die gewerbliche Wirtschaft. 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 marktfähigen 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.

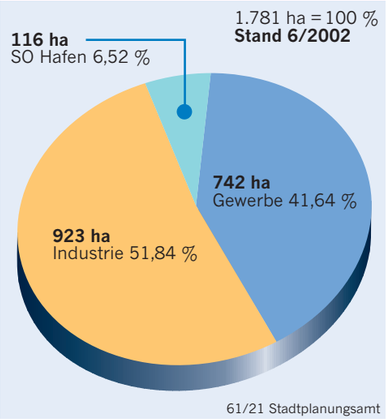
Handwerkerhof Flingern Fichtenstraße

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.

Gewerbe- und Industrieflächen
im Flächennutzungsplan



61/21 Stadtplanungsamt

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.

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 in den neunziger Jahren die Freiziehung von Bahn-, Post- und Militärflächen.

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

Umstrukturierungsgebiet Schlüterstraße: geplant ist eine Mischnutzung von Gewerbe, Handel, Büros (Metro), Wohnen

Restauriertes Gebäude von Hohenzollern

Ehemals Lokomotivwerk Hohenzollern, Gutehoffnungshütte (Vordergrund)

Die Bedarfsrechnungen im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung 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 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 monostrukturierten 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.

Neuerer Kombiau im "Hansapark"

Reisholzer Hafen. Geplant ist eine Mischnutzung von Gewerbe und Büros

"Automeile" am Höherweg, im Bau

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 Reperatur- und Serviceunternehmen, Film-, Fernsehstudios, Grafische Betriebe
- Forschungs- und Serviceeinrichtungn
- "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

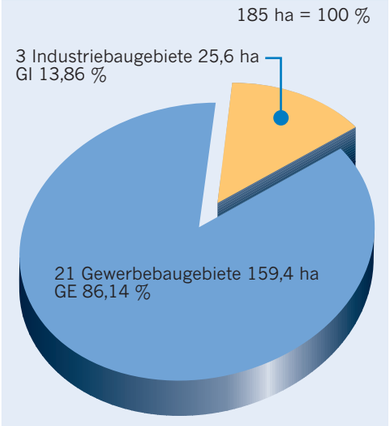
Stadtwerke Hauptverwaltung mit Betriebshof

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. 185 ha, wobei etwa 26 ha für Industriegebietsnutzung (GI) und 159 ha für Gewerbegebietsnutzung (GE) vorgesehen sind.

Flächenreserve Gewerbe- und Industrie



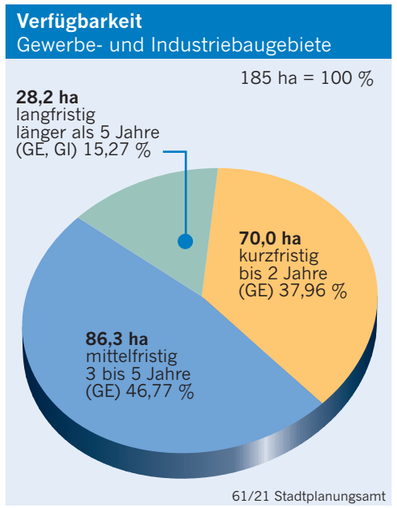
Für rund 46,1 ha (25%) besteht Baurecht nach § 30 BauGB oder Baureife nach § 34 BauGB, für 117,8 ha befinden sich Bebauungspläne im Verfahren. Rund 19,0 ha sind unbeplant oder liegen in Rahmenplangebieten.

Hinsichtlich der Verfügbarkeit der Bauflächen ergeben sich folgende Einschätzungen:

- Etwa 70,0 ha (38 %) können in den nächsten zwei Jahren kurzfristig bebaut werden
- 86,3 ha (47 %) werden mit mittelfristiger Verfügbarkeit eingestuft und stehen in einem Zeitraum von 3 bis 5 Jahren für eine Bebauung zur Verfügung
- 28,2 ha (15 %) werden als eine langfristig zur Verfügung stehende Reserve eingestuft und stehen etwa in dem Zeitraum ab 10 Jahren zur Verfügung

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 weitgehend 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.

Verfügbarkeit
Gewerbe- und Industriebaugebiete



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.

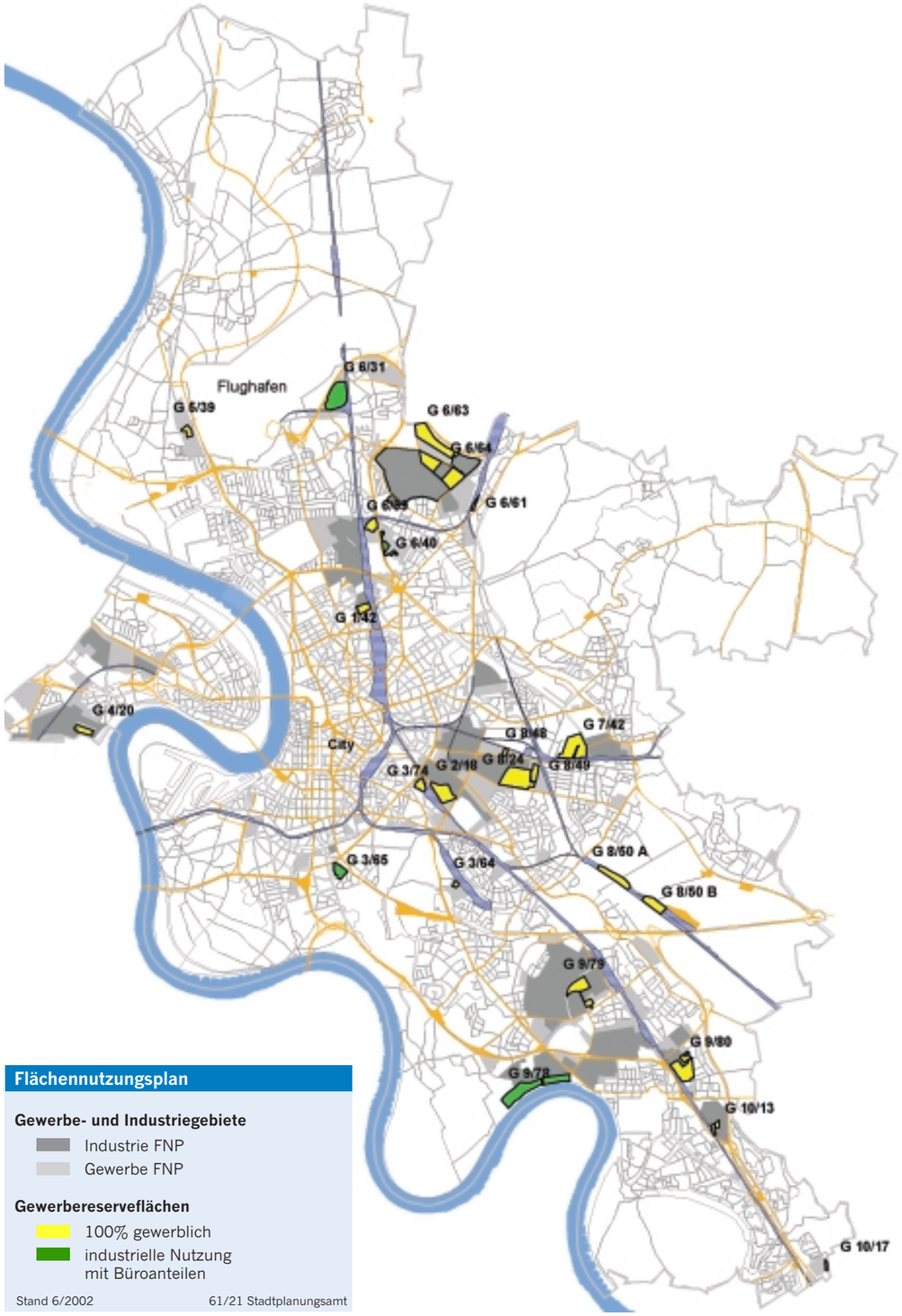
3. Es muss ein Flächenangebot vorgehalten und entwickelt werden, um dem Erweiterungsbedarf vorhandener Betriebe zu deren Standortsicherung in Düsseldorf entsprechen zu können und Neuansiedlungen zu ermöglichen.

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.

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.



Flächennutzungsplan

Gewerbe- und Industriegebiete
- Industrie FNP
- Gewerbe FNP

Gewerbereserveflächen
- 100% gewerblich
- industrielle Nutzung mit Büroanteilen

Stand 6/2002 61/21 Stadtplanungsamt

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	Planstand (allg.)	BBL (ha)	Anteil GE/GI	derzeitige Nutzung
01/43	**Derendorf**	östl. Rather Straße / Schlachthof	Wettbewerb	4,00	2,00	Schlachthof
02/18	**Flingern-Süd**	südl. Fichtenstraße	B-Plan rechtsverbindlich	11,06	11,06	Gewerbehallen (GE,GI)
02/22	**Flingern-Nord**	Schlüterstraße /nördl. Neumannstr.	B-Plan im Verfahren	3,69	1,85	gewerbliche Nutzung
03/64	**Oberbilk**	nördl. Harffstraße	B-Plan rechtsverbindlich	1,10	1,10	Brachflächen
03/65	**Bilk**	Witzelstr. / Auf'm Hennekamp	B-Plan rechtsverbindlich	4,79	3,21	gewerbliche Zwischennutzung
03/74	**Oberbilk**	nördl. Mindener Straße / ehem. VKW	B-Plan im Verfahren	3,07	3,07	Gelände freigeräumt
04/20	**Heerdt**	Clarissenstraße	B-Plan im Verfahren	4,50	4,50	Brache, gewerbliche Zwischennutzung
05/39	**Lohausen**	östl. Niederrheinstraße	Planungsrecht: §34 BauGB	2,65	2,65	Brache
06/31	**Lichtenbroich**	ehem. Kaufring / nördl. Kieshecker Weg	Planungskonzept	14,87	8,92	Lagerhallen
06/39	**Mörsenbroich**	nördl. Vogelsanger Weg / westl. A52	Planungskonzept	4,18	4,18	Kleingärten, Gewerbe-brachen
06/40	**Mörsenbroich**	Opitzstraße / östl. A52	B-Plan rechtsverbindlich	2,93	1,76	Brache, Schützenplatz
06/61	**Rath**	nördl. Oberrather Straße / S-Bf Rath	Rahmenplan	1,26	1,26	Bahngelände
06/63	**Rath**	Theodorstraße / A44	B-Plan im Verfahren	8,70	8,70	z.T. im Bau, Brache
06/64	**Rath**	südl. Theodorstraße	B-Plan im Verfahren	16,78	16,78	Brache
07/42	**Gerresheim**	beiders. Nach den Mauersköthen	B-Plan im Verfahren	17,63	17,63	Brachflächen, gewerbliche Nutzung
08/24	**Lierenfeld**	nördl. Königsberger Straße (Ost)	B-Plan im Verfahren	29,34	29,34	gewerbliche Nutzung
08/48	**Lierenfeld**	nördl. Höherweg	B-Plan im Verfahren	0,97	0,97	Behelfsheime
08/49	**Lierenfeld**	nördl. Königberger Straße (Ost)	B-Plan im Verfahren	3,73	3,73	Behelfsheime
08/50	**Unterbach**	Am Kleinforst	B-Plan im Verfahren	14,29	14,29	gewerbliche Nutzung
09/78	**Holthausen**	Am Trippelsberg / Hafen	B-Plan rechtsverbindlich	32,42	20,22	Gewerbebrache
09/79	**Reisholz**	Henkel- / Walzwerkstraße	B-Plan rechtsverbindlich	9,98	9,98	überwiegend Brachflächen
09/80	**Benrath**	westl. Telleringstraße	B-Plan rechtsverbindlich	14,62	14,62	Industriehallen, -brache
10/13	**Garath**	Wittenberger Weg	Planungsrecht: §34 BauGB	1,80	1,80	freigeräumt
10/17	**Hellerhof**	Duderstädter Straße	B-Plan im Verfahren	0,91	0,91	Brache

Anzahl der Gebiete = 24 · Summe (BBL) ha = 209,27 · Summe GE/GI (BBL) ha = 184,53

Stand 2/2003