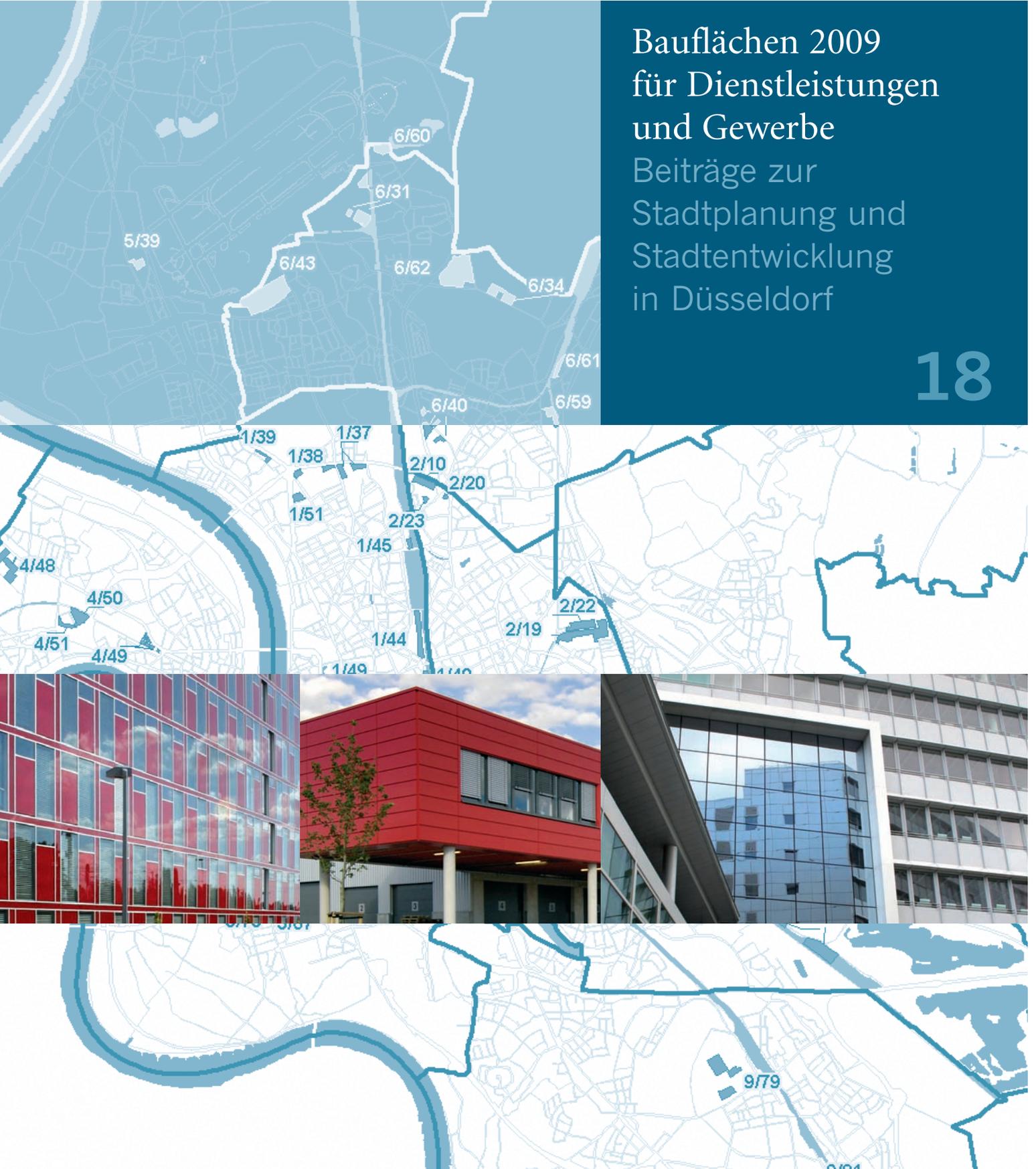




Bauflächen 2009 für Dienstleistungen und Gewerbe

Beiträge zur
Stadtplanung und
Stadtentwicklung
in Düsseldorf

18



Die Attraktivität Düsseldorfs als Wirtschaftsstandort ist ungebrochen. Düsseldorf hat im Jahr 2008 15.334 neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse hinzu bekommen. Das ist ein Plus von 4,5 % und damit die höchste Wachstumsrate unter den deutschen Großstädten. Viele Neugründungen und Zuzüge von Unternehmen und Betrieben ließen diese neuen Arbeitsplätze entstehen.

Allerdings werden durch die Finanzkrise auch auf Düsseldorf Veränderungen zukommen. Jedoch sind die Rahmenbedingungen in Düsseldorf gut, um den Auswirkungen dieser Wirtschaftskrise wirksam zu begegnen: Düsseldorf hat in den vergangenen Jahren umsichtig und erfolgsorientiert gehandelt. Sie ist eine der wenigen Großstädte im Lande, die einen ausgeglichenen Haushalt aufweist. Die Infrastruktur wird nicht vernachlässigt, sondern seit Jahren aufwendig modernisiert. Insbesondere die Schulen und die technische Infrastruktur stehen hier an vorderster Stelle.

Nicht zuletzt ist es der Branchenmix in dieser Stadt, der in Krisenzeiten für Stabilität sorgen kann. Aufgrund seiner wirtschaftsstrukturellen Ausstattung gehört Düsseldorf zu den TOP-Standorten in Deutschland. Düsseldorf nimmt obere Ränge in den Bereichen:

- Büro- und Einzelhandelsinvestment,
 - Banken und Versicherungen,
 - Mode und Werbung,
 - Messe,
 - Telekommunikation und
 - Beratung
- ein.

Hinzu kommt, dass Düsseldorf über starke mittelständische Strukturen im gewerblich/industriellen Bereich, insbesondere im Maschinenbau, verfügt.

Diese differenzierte und vielfältige Wirtschaftsstruktur ermöglicht Düsseldorf die Auswirkungen der weltweiten Wirtschaftskrise abzufedern.

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+ – Wachstum stärken, Zukunft gestalten“ wird der Rahmen zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Düsseldorf vorgegeben. Im Zeichen einer nachhaltigen Stadtentwicklung geht es um Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung sowie um einen schonenden Umgang mit den Ressourcen bei gleichzeitiger Verbesserung des Lebensumfeldes.

Dabei steht nicht nur die wirtschaftliche Entwicklung Düsseldorfs im Fokus, sondern auch zukünftig die der Region. Denn nur wenn die Region insgesamt wächst und ihre ökonomische Situation weiter verbessert, kann auch Düsseldorf als Zentrum des wirtschaftlichen Verflechtungsbereichs weiter wachsen.

Wesentliche Voraussetzung für einen weiter anhaltenden Wachstumstrend ist aktives Bauflächenmanagement. Langfristig strebt Düsseldorf für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Wirtschaftsregion eine Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen an.

Dirk Elbers
Oberbürgermeister



Die Landeshauptstadt Düsseldorf kann auf eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung zurückblicken. Der Stadt ist es gelungen sich im Rahmen des Strukturwandels von einer ehemals industriell geprägten Stadt zu einem erfolgreichen Dienstleistungsstandort zu entwickeln.

Doch wie wird sich die Stadt wirtschaftlich weiterentwickeln?

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020⁺ – Wachstum stärken, Zukunft gestalten“ wird ein mittel- bis langfristiger Orientierungsrahmen vorgegeben, der die relevanten Faktoren aufzeigt, an denen die Stadtentwicklung strategisch auszurichten ist.

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt wird die Bedeutung der vielfältigen Wirtschaftsstruktur hervorgehoben, die das Rückgrat des Wirtschaftsstandorts Düsseldorf bildet. Neben dem Schwerpunkt im Tertiären Sektor darf dabei das gewerblich/industrielle Profil der Stadt nicht vergessen werden. Bezogen auf die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe belegt Düsseldorf den 2. Platz in NRW. Das in Düsseldorf in hohem Maße entwickelte – vorwiegend mittelständisch geprägte – Verarbeitende Gewerbe ist eines der wichtigen Felder, aus dem zusätzliches Wachstum am Standort Düsseldorf erwachsen kann.

Wesentliche Voraussetzung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung ist die Bereitstellung eines attraktiven und nachfragegerechten Angebotes sowohl an Büro- als auch an gewerblich- und industriellen Bauflächen.

Dies stellt in Anbetracht eines stetig abnehmenden Bauflächenpotenzials in einer bereits stark verdichteten Stadt wie Düsseldorf kein leichtes Unterfangen dar.

Zukünftig wird es daher notwendig sein, nicht nur weitere Flächenpotenziale zu identifizieren und nutzbar zu machen, sondern insbesondere die vorhandenen Flächenpotenziale optimaler zu verwenden. Auch wird der regionale Kontext für ein langfristig angelegtes Flächenmanagement zunehmend an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit der Region sind langfristig Strategien zu entwickeln, damit im Sinne einer Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft die Nachfrage nach gewerblichen Flächen für verschiedene Branchen in der Region gedeckt werden kann.

Zu den Aufgaben eines aktiven kommunalen Bauflächenmanagement gehört es auch, das Wissen über die Planungs- und Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt für die am Planungs- und Bauprozess beteiligten Akteure sowie für die 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 Wohnungsbaugebiete und Baulücken (Baulandkataster) werden auf der Homepage des Stadtplanungsamts www.duesseldorf.de/planung/stadtentw/ mit dem Ziel „Information qualifiziert Bürgermitwirkung“ veröffentlicht. Nunmehr liegt die aktualisierte Auflage „Bauflächen 2009 für Gewerbe und Dienstleistungen“ vor, die zusammen mit dem Wirtschaftsförderungsamt erarbeitet wurde.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'G' followed by 'B' and 'N', with a horizontal line crossing through the middle.

Beigeordneter Dr. Gregor Bonin
Dezernat für Planen und Bauen

Vorwort Oberbürgermeister Dirk Elbers

Einführung Beigeordneter Dr. Gregor Bonin

Inhalt

07	1. Der Wirtschaftsstandort Düsseldorf
07	1.1 Standort für die gewerbliche Wirtschaft
08	1.2 Düsseldorfs Entwicklung zur Handels- und Dienstleistungsstadt
09	2. Flächenreserven für die wirtschaftliche Entwicklung
09	2.1 Flächenpotenziale für Gewerbe und Industrie
10	2.2 Flächenpotenziale für den Bürobau
11	3. Gewerbe- und Industriestandort versus Bürostandort Düsseldorf
13	Zahlenspiegel
15	Geplante Gewerbe-/Industrie- und Bürobaugebiete
16	Hinweise zur Nutzung der Darstellung der einzelnen Baugebiete
17	Bürobaugebiete im Stadtbezirk 01
29	Gewerbe-/Industrie- und Bürobaugebiete im Stadtbezirk 02
39	Gewerbe-/Industrie- und Bürobaugebiete im Stadtbezirk 03
51	Gewerbe-/Industrie- und Bürobaugebiete im Stadtbezirk 04
59	Gewerbe-/Industriebaugebiete im Stadtbezirk 05
63	Gewerbe-/Industrie- und Bürobaugebiete im Stadtbezirk 06
73	Gewerbe-/Industrie- und Bürobaugebiete im Stadtbezirk 07
77	Gewerbe-/Industrie- und Bürobaugebiete im Stadtbezirk 08
83	Gewerbe-/Industrie- und Bürobaugebiete im Stadtbezirk 09
89	Gewerbe-/Industriebaugebiete im Stadtbezirk 10
94	Veröffentlichungen

1. Der Wirtschaftsstandort Düsseldorf

1.1. Standort für die gewerbliche Wirtschaft

Auch wenn in Zukunft der Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsstadt weitergehen wird, zeigt die derzeitige globale Wirtschaftssituation nachdrücklich, wie wichtig ein gesunder und vielfältiger Branchenmix ist. Die breit angelegte Wirtschaftsstruktur Düsseldorfs mit einem starken mittelständischen verarbeitenden Gewerbe bietet eine gute Ausgangsbasis der Krise zu begegnen und die Auswirkungen abzufedern.

Düsseldorf bemüht sich deshalb auch zukünftig, ein attraktiver Standort sowohl für die industrielle und gewerbliche Wirtschaft als auch für den Bereich von überwiegend büro-nutzenden Dienstleistern zu sein.

In der Vergangenheit konnten bereits zukunftsorientierte Betriebsformen für Gewerbegebiete entstehen. Als Beispiel können hier aufgeführt werden:

- Gewerbepark Hansaallee (Heerdt),
- Gewerbepark Wanheimer Straße (Lichtenbroich),
- Gewerbepark Fichtenstraße (Flingern).

Auch in Zukunft stehen Gewerbeflächen für zeitgemäße Nutzungsformen zur Verfügung. Neben dem Handel suchen auch Industrie- und Gewerbebetriebe in Düsseldorf nach Bauflächen. Diese Unternehmen schätzen die günstigen und vielfältigen Verkehrsverbindungen, die Nähe großer Absatzmärkte, die vielen Fühlungsvorteile eines Ballungsraumes aber auch die Möglichkeiten, hier vielfältig ausgebildete Arbeitskräfte zu finden.

Nicht allen ansiedlungswilligen Unternehmen können jedoch adäquate Gewerbeflächen angeboten werden.

Daher gewinnen der Großraum Düsseldorf und die ganze Region zunehmend an Bedeutung bei der Standortsuche. Düsseldorf begrüßt diese Entwicklung und will in Zukunft – auch mit der Möglichkeit der lokalen Wirtschaftsförderung – mit dazu beitragen, dass sowohl bei Betriebsverlagerungen aufgrund fehlender Gewerbeflächen als auch bei Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben die Region als neuer Standort in Betracht gezogen wird. Ziel muss es sein, Abwanderungen in andere Regionen oder Länder zu vermeiden und die hiesige Region mit Düsseldorf als Zentrum insgesamt zu stärken – eine starke Wirtschaftsregion ist gut für Düsseldorf und umgekehrt.

Einer gesonderten Betrachtung bedarf die Situation des Handwerks in Düsseldorf. Das Handwerk als Nachfrager nach Gewerbegrundstücken zu erschwinglichen Preisen findet immer weniger geeignete Flächen. Handwerksbetriebe haben ihren Standort vor allem in gemischt genutzten Gebieten (MI) und besonderen Wohngebieten (WB) in der Innenstadt oder in Innenstadtrandlagen. Daher werden diese Flächennutzungen häufig intensiv genutzt. Und das bedeutet räumliche Enge, hoher Überbauungs- und Versiegelungsgrad und häufig ein ständiger Konflikt mit den Wohnnutzungen. Veränderungen des Betriebstypus oder Betriebserweiterungen sind daher oftmals nicht möglich.

Hier sollen durch die Umsetzung der im Stadtentwicklungskonzept (STEK) vorgeschlagenen Projekte, insbesondere des Projekts „Innenhofatlas“, attraktive Standorte für Kleinbetriebe erhalten und neue gefördert werden.

Ziel muss es sein, ein umfangreiches und differenziertes Flächenangebot für Handwerksbetriebe in der Stadt zu erhalten. Dazu zählt auch, ausreichende geeignete Flächen bereit zu stellen. Eine Stadt gewinnt durch eine funktionierende Handwerkerschaft.



Gewerbenutzung an der Theodorstraße, Rath

1.2 Düsseldorfs Entwicklung zur Handels- und Dienstleistungsstadt

Der Strukturwandel schreitet auch in Düsseldorf weiter fort. Inzwischen arbeiten ca. 85 % der Arbeitnehmer im Dienstleistungssektor. Seit den Tagen des Wiederaufbaues verliert die Stadt in einem deutlichen Ausmaß gewerblich/industrielle Arbeitsplätze. Durch einen parallelen Anstieg der Bürobauentwicklung und damit einhergehend einer großen Nachfrage nach Dienstleistungs-Arbeitsplätzen, konnte sich Düsseldorf wirtschaftlich dennoch sehr gut entwickeln.

Neben den noch verbleibenden 15 % der Arbeitsplätze im produzierenden Bereich entwickelte sich die Landeshauptstadt Düsseldorf zu einem Schwerpunkt der Dienstleistungen und nimmt in Deutschland Spitzenpositionen in Werbung, Mode, Telekommunikation, der Unternehmensberatung sowie als Börsenstandort einen herausgehobenen Platz im Bereich der Finanzdienstleistungen ein.

Mit der sehr erfolgreichen Messe unterstreicht Düsseldorf seine Funktion als Handelsmetropole. Die Messe mit einer Kapazität von über 30 ha und einer verfügbaren Hallenfläche von 263.900 m² erreicht jährlich Besucherzahlen von eins bis zwei Millionen – je nach den durchgeführten Messen.

Messen, Kongresse, Veranstaltungen, Geschäftsverkehr einerseits und zunehmend eine touristische Entwicklung andererseits bedingen eine angemessene Infrastruktur. Ein wichtiger Faktor ist demnach das Beherbergungsgewerbe. Über 200 Hotels mit über 21.000 vorhandenen Betten sorgen für ein umfassendes Angebot.

Für Düsseldorf setzt sich die Umstrukturierung von einer Industriegesellschaft zu einer Informations- und Dienstleistungsgesellschaft in abgeschwächter Form fort.

Um angemessen auf die Veränderungen reagieren zu können, sind nach wie vor Flächen für Dienstleistungen und Gewerbe notwendige Voraussetzungen.

Die Dienstleistungsbranchen, und hier insbesondere die unternehmensbezogenen Dienstleistungen, gehören zu den Wachstumsbereichen. Nach der dem STEK zugrundeliegenden Prognose wird in diesem Bereich von einem Zuwachs von über 40.000 Arbeitsplätzen ausgegangen. Eine engagierte Stadtentwicklungspolitik ist dafür notwendig. Neben clusterorientierten Ansätzen für die Dienstleistungsbranchen sowie einem Bündel von arbeitsmarkt- und demographieorientierten Maßnahmen („familienfreundliche Stadt“) gehört dazu auch die Entwicklung weiterer interessanter Bürostandorte.



C&A-Zentrale im sogenannten „Quartier“, Wanheimer Straße, Lichtenbroich

2. Flächenreserven für die wirtschaftliche Entwicklung

2.1 Flächenpotenziale für Gewerbe und Industrie

Im Flächennutzungsplan sind nach heutigem Stand 1.632 ha als gewerblich/industriell genutzte Flächen dargestellt, davon 893 ha als Gewerbegebiete (GE), 631 ha als Industriegebiete (GI) und 108 ha als Sondergebiete Hafen.

Bauflächenreserven für Gewerbe und Industrie stehen in 13 Gebieten und in weiteren 11 Gebieten zu einem gewissen Anteil zur Verfügung. Insgesamt umfasst das Flächenangebot für gewerblich/industrielle Bauflächen ca. 86 ha Nettobauland, davon 16,5 ha als Industriegebietsnutzung (GI).

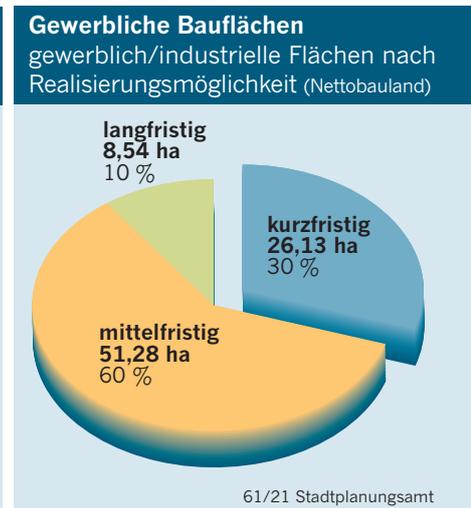
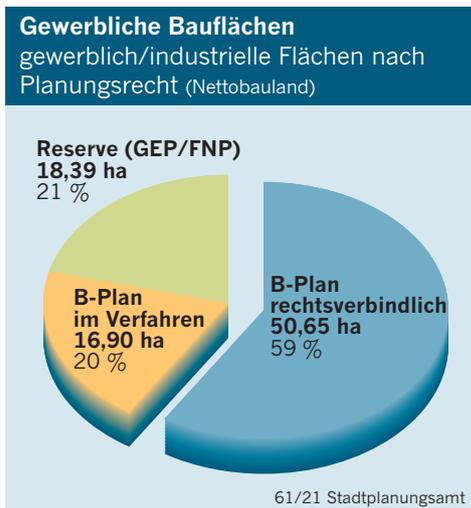
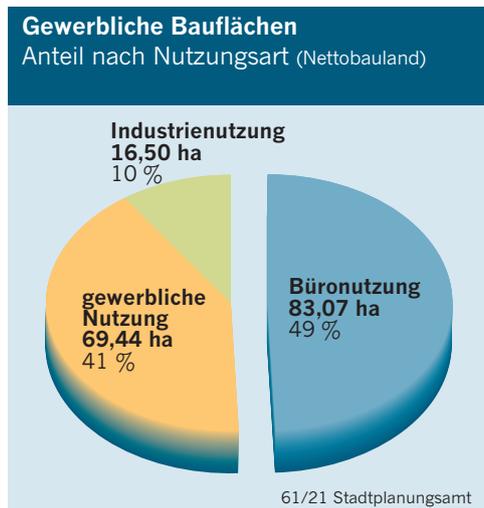
Jeweils ca. 50 % des Flächenangebots stehen für die Büro- sowie für gewerbliche und industrielle Nutzungen zur Verfügung. Dies stellt nur eine mögliche Aufteilung dar. Planungsrechtlich werden gewerbliche

Bauflächen entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als GI oder GE festgesetzt, Büroflächen oftmals als GEe (eingeschränkte Gewerbegebiete).

Da Bürogebäude allgemein in GE-Festsetzungen zulässig sind, kann der Büroflächenanteil nach Gegebenheiten der Nachfrage und Lage ausgeweitet werden. Dadurch verringert sich entsprechend der Gewerbeflächenanteil für spezifisch gewerbliche Nutzungen.

Für fast 60 % der gewerblich/industriellen Flächen liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor, fast ein Fünftel der Flächenreserven befindet sich in einem planungsrechtlichen Verfahren.

Nicht auf allen Flächen mit Planungsrecht kann unmittelbar gebaut werden. Gewichtet man nach Realisierungsmöglichkeiten, stehen über 30 % der Gewerbeflächen – das sind 26 ha – kurzfristig zur Verfügung. Weitere 51 ha können mittelfristig bebaut werden.



2.2 Flächenpotenziale für den Bürobau

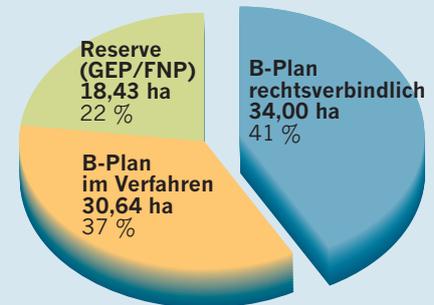
Der Büromarkt entwickelt sich zeitversetzt zur wirtschaftlichen Entwicklung in zyklischen Bewegungen. Die erstmals global aufgetretene Finanz- und Wirtschaftskrise macht es schwer, verlässliche Aussagen für die Zukunft zu treffen. Der Rekord im Büroflächenumsatz der letzten beiden Jahre wird sich vorerst nicht fortsetzen. Mit einem Vermietungsvolumen von rd. 55.000 m² Büroflächen im ersten Quartal 2009 wird der Zehnjahresdurchschnitt um knapp 30 % unterschritten. Zumindest bis zum Jahresende 2010 ist mit keiner nachhaltigen Belegung des Marktes zu rechnen. Aufgrund seiner ausgewogenen Branchenstruktur und einer Investitionstätigkeit auf weiterhin hohem Niveau ist davon auszugehen, dass Düsseldorf – wie schon in der Vergangenheit – auch diese Krise vergleichsweise gut meistern wird. Vor diesem Hintergrund ist voraussichtlich ab 2011 wieder von anziehenden Umsätzen auf dem Büromarkt auszugehen. Dabei ist die Baureifmachung der Bürobaugebiete, die im Allgemeinen mehrere Jahre in Anspruch nimmt, losgelöst von Konjunkturzyklen zu sehen.

Als Potenzialflächen für den Bürobau stehen in 29 Gebieten und anteilig in 11 weiteren Gebieten derzeit ca. 83 ha Nettobauland zur Verfügung, was die Errichtung von rd. 2,6 Mio. m² Bruttogrundfläche Büro ermöglicht.

Über 40 % der Flächen weisen Planungsrecht auf. Für weitere 37 % werden derzeit Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

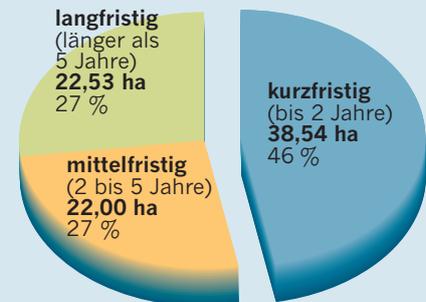
Dadurch stehen kurzfristig ca. 39 ha (etwa 46 %) zur Bebauung bereit. Mittelfristig kommen nochmals 26 % des Flächenpotenzials dazu.

Gewerbliche Bauflächen – Büroflächen nach Planungsrecht (Nettobauland)



61/21 Stadtplanungsamt

Gewerbliche Bauflächen – Büroflächen nach Realisierungsmöglichkeit (Nettobauland)



61/21 Stadtplanungsamt



Büronutzung auf dem IHZ-Gelände, Oberbilk

3. Gewerbe- und Industriestandort versus Bürostandort Düsseldorf

Eine quantitativ befriedigende und qualitativ differenzierte Ausgestaltung des Arbeitsplatzangebotes des Wirtschaftsstandortes war und ist auch weiterhin eines der Oberziele der Wirtschaftsförderung. In diesem Sinne kommt der Aktivierung sowohl der gewerblich/industriellen als auch der Büroflächenreserven eine ähnlich hohe Bedeutung zu. Obwohl in ihrem Umfang nominell etwa gleich groß, ist die tatsächliche Versorgung der Unternehmen mit Gewerbeflächen auf der einen Seite und mit Büroflächen auf der anderen Seite in der Tendenz nicht einheitlich: Während bei den Büroflächen die meisten Nachfragesegmente

Dieser Zustand ist mittlerweile überwunden – nicht zuletzt deshalb, weil inzwischen in einer Vielzahl von Fällen durch Maßnahmen der Bauleitplanung eine klare Zweckbestimmung und Nutzungszuweisung dieser Gebiete erfolgt ist. Mit der zügig fortschreitenden Bebauung an der Theodorstraße und der „Automeile“, der Revitalisierung des ehem. DUEWAG-Geländes an der Königsberger Straße und den „Rheinhöfen“ an der Reisholzer Werftstraße sind in den vergangenen Jahren umfangreiche Gewerbebauflächen aktiviert worden. Zukünftig gilt dies auch für das anstehenden Gewerbeflächenrecycling des ehem. Hein-Lehmann-Geländes an der Fichtenstraße und des Stora Enso-Werkes an der Bonner Straße. Eine Reihe kleinerer städtischer GE-Gebiete im Osten und Süden der Landes-



Denkmalgeschützte Krananlage am Handelshafen



Capricorn-Gebäude im MedienHafen

abgedeckt werden konnten, hat es im gewerblich/industriellen Bereich in der Vergangenheit zumindest temporär und in einer Reihe von Teilsegmenten z. T. erhebliche Engpässe gegeben. Das ist u. a. darin begründet, dass Eigentümer und Investoren von Büroflächen in Kombination mit Wohnungsbau auf Konversionsflächen – um die es in den letzten Jahren vor allem ging – die Aktivierung dieser Potentiale forciert haben, während in den Gewerbe- und Industriearealen ein gewisser Attentismus zu beobachten war.

hauptstadt runden das Angebot mit kleinparzellierbaren Grundstücken für kleinere und mittlere Unternehmen (KMU) ab. Der Umstand, dass die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe in 2008 erstmals seit vielen Jahren deutlich um rd. 1.000 Arbeitsplätze zugenommen hat, ist neben der guten konjunkturellen Entwicklung sicherlich auch auf das verbesserte Flächenangebot zurückzuführen. Zukünftig wird es als Aufgabe des Gewerbebauflächenmanagements wesentlich darauf ankommen, diese Angebote noch stärker als bisher auf nutzerspezifische Anforderungen auszurichten und zu verstetigen.

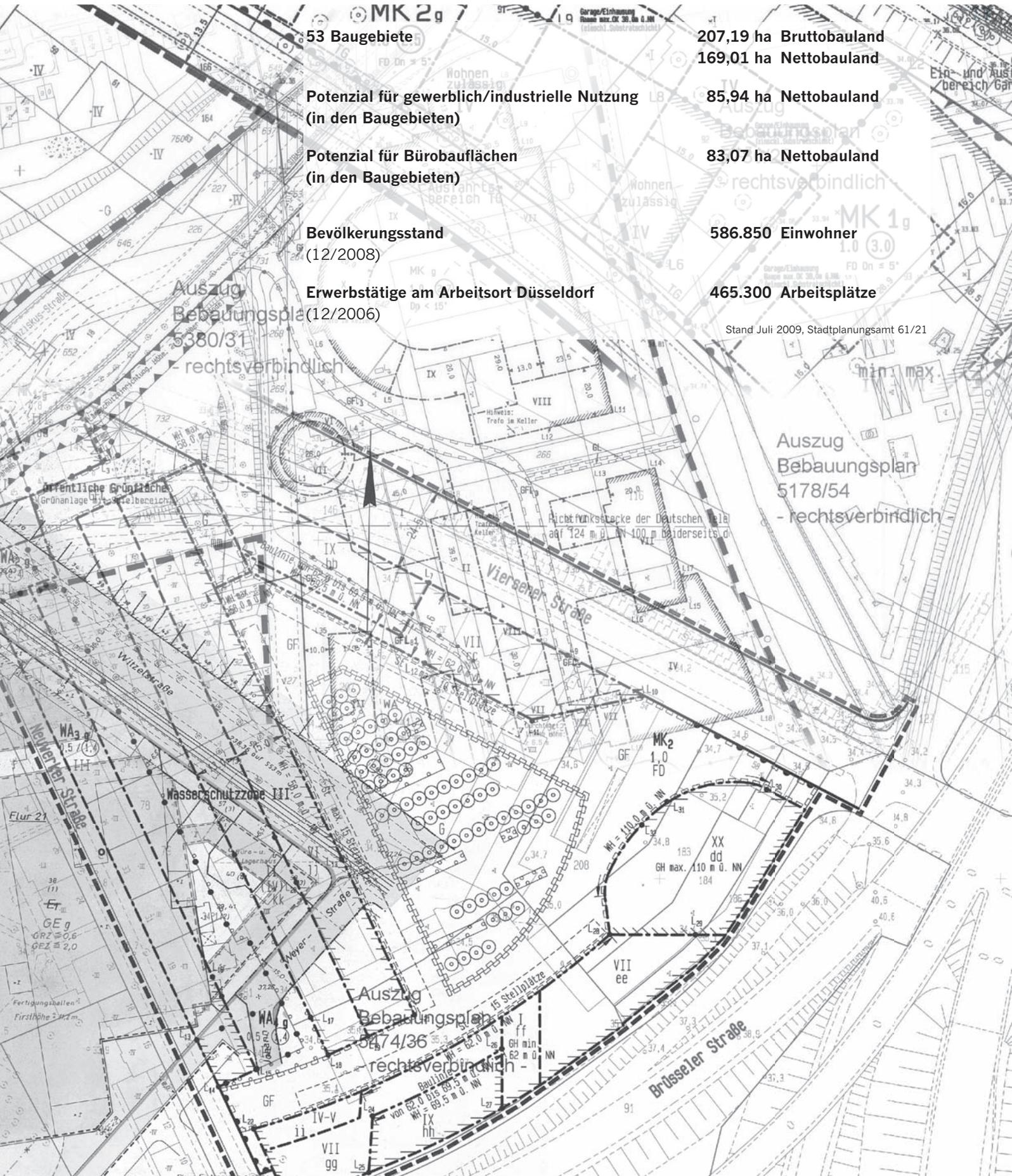
Eine Gegenüberstellung der gegenwärtigen gewerblichen Bauflächenreserven im Umfang von rd. 740.000 m² und der jährlich in Düsseldorf nominell zu verzeichnenden Nachfrage von rd. 400.000 – 700.000 m² und einem tatsächlichen Umsatz von durchschnittlich 270.000 m²/a macht jedoch deutlich, dass das Angebot auch zukünftig begrenzt sein wird, selbst wenn die im Zeitablauf schwindenden Reserven auch immer wieder durch neue Recyclingflächen ergänzt werden. Schon aus diesem Grunde sollten diese Recyclingflächen – vor allem soweit sie innerhalb großräumiger Industriearale liegen – auch weiterhin für diese Nutzung offengehalten und nur in Ausnahmefällen für andere Nutzungen verwendet werden. Von den Branchen her liegt der Schwerpunkt der Nachfrage neben dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Groß- und Außenhandel, ITK und dem Handwerk in den letzten Jahren vor allem auf der Logistik. Trotz der vergleichsweise hohen Grundstückspreise war diese auch wesentlich an den Umsätzen beteiligt. Die Beobachtung der zurückliegenden Jahre macht deutlich, dass in Düsseldorf

im wesentlichen nur kleinere bis mittelgroße Gewerbegrundstücke ihren Eigentümer wechseln, im Schnitt sind diese rd. 15.000 m² groß. Das ist zum einen auf die ohnehin relativ geringe Ausdehnung dieser Gebiete zurückzuführen und zum anderen auf das Preisniveau. Daran wird sich auch zukünftig nichts ändern. D. h., dass großdimensionierte Flächengesuche insbesondere aus Industrie und Logistik nur noch in Ausnahmefällen in Düsseldorf umgesetzt werden können.

Entsprechend der regionalen Arbeitsteilung werden für diese Vorhaben geeignete Standorte in den mit weitläufigen Reserveflächen ausgestatteten Städten in der Nachbarschaft vorgehalten. Das ist der Ansatzpunkt für ein Regionales Gewerbeflächenmanagement, wie es im STEK vorgesehen ist. Hier besteht das Ziel vor allem darin, das Prozedere der Grundstücksbeschaffung für den betroffenen Betrieb transparenter, einfacher und schneller zu gestalten und den Service für Unternehmen in Düsseldorf und dem Umland im Vergleich zu anderen Regionen insgesamt zu verbessern.



Die Unternehmerstadt – Arbeiten und Leben, Derendorf



53 Baugebiete

207,19 ha Bruttobauland

169,01 ha Nettobauland

Potenzial für gewerblich/industrielle Nutzung
(in den Baugebieten)

85,94 ha Nettobauland

Potenzial für Büroauflähen
(in den Baugebieten)

83,07 ha Nettobauland

Bevölkerungsstand
(12/2008)

586.850 Einwohner

Erwerbstätige am Arbeitsort Düsseldorf
(12/2006)

465.300 Arbeitsplätze

Stand Juli 2009, Stadtplanungsamt 61/21

Auszug
Bebauungsplan

5380/31

- rechtsverbindlich

Auszug
Bebauungsplan

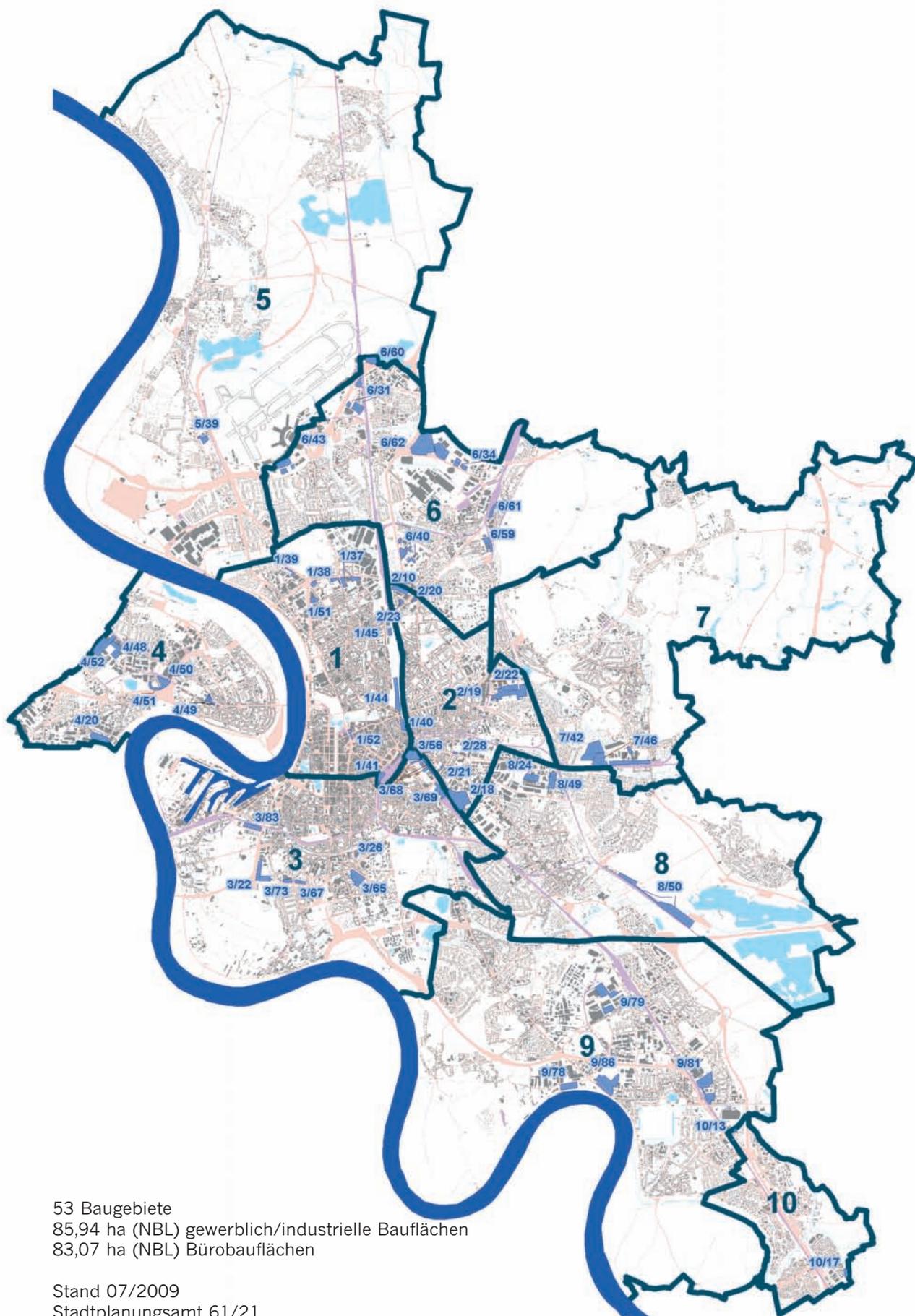
5178/54

- rechtsverbindlich

Auszug
Bebauungsplan

5474/36

- rechtsverbindlich



53 Baugebiete
 85,94 ha (NBL) gewerblich/industrielle Bauflächen
 83,07 ha (NBL) Büroauflächen

Stand 07/2009
 Stadtplanungsamt 61/21



Media Tower und Gläserne Killepitschfabrik im MedienHafen

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 vorausgestellt.

Unter **Planungsstand** ist der planungsrechtliche Status erfasst. Demnach bedeutet: **FNP/GEP** Flächen sind lediglich im Flächennutzungsplan (FNP)/Regionalplan (GEP 99) 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.

rechtsverbindlich

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>

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

Alle Angaben zum **Nettobauland (NBL)**, zum Potenzial an gewerblich/industriellen Bauflächen bzw. an Büroauflächen sind je nach Planungsstand mehr oder weniger grob geschätzt. Planungsrechtlich werden gewerbliche Bauflächen entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als GI oder GE festgesetzt, Büroflächen oftmals als GEE (eingeschränkte Gewerbegebiete). Da Bürogebäude allgemein in GE-Festsetzungen zulässig sind, kann der Büroflächenanteil nach Gegebenheiten der Nachfrage und Lage ausgeweitet werden.

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.

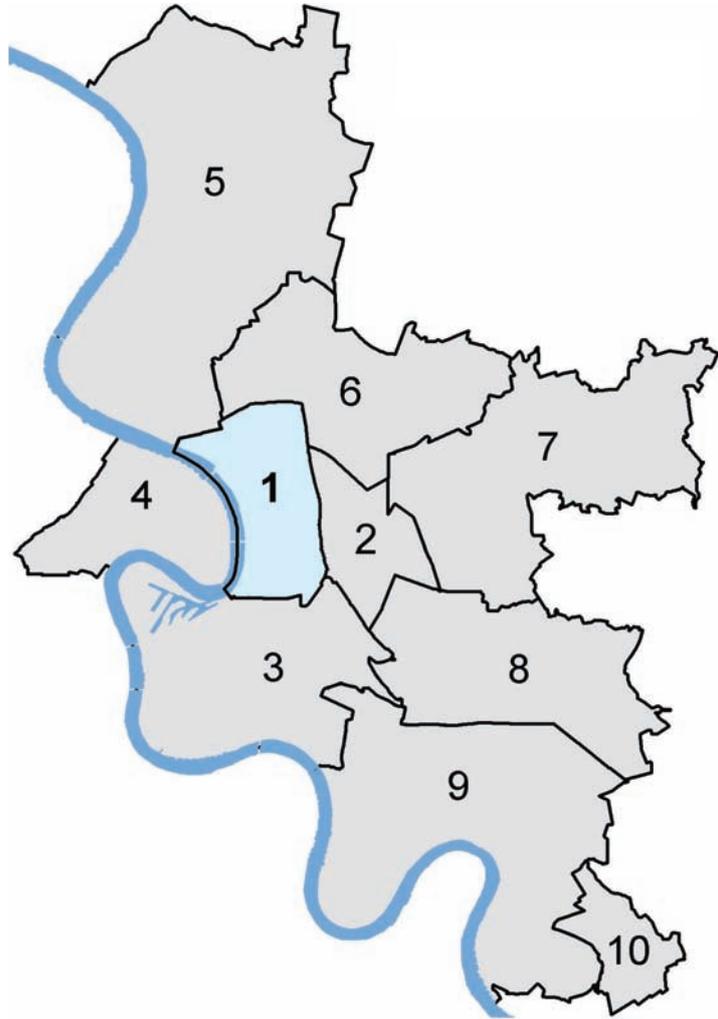
<http://www.duesseldorf.de/buergerinfo/19/index.shtml>

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

kurzfristig bis zwei Jahre
(bis Ende 2010)

mittelfristig drei bis fünf Jahre
(2011 bis Ende 2013)

langfristig nach fünf Jahren (ab 2014)
(Bei sich ändernden Rahmenbedingungen sind Veränderungen möglich)

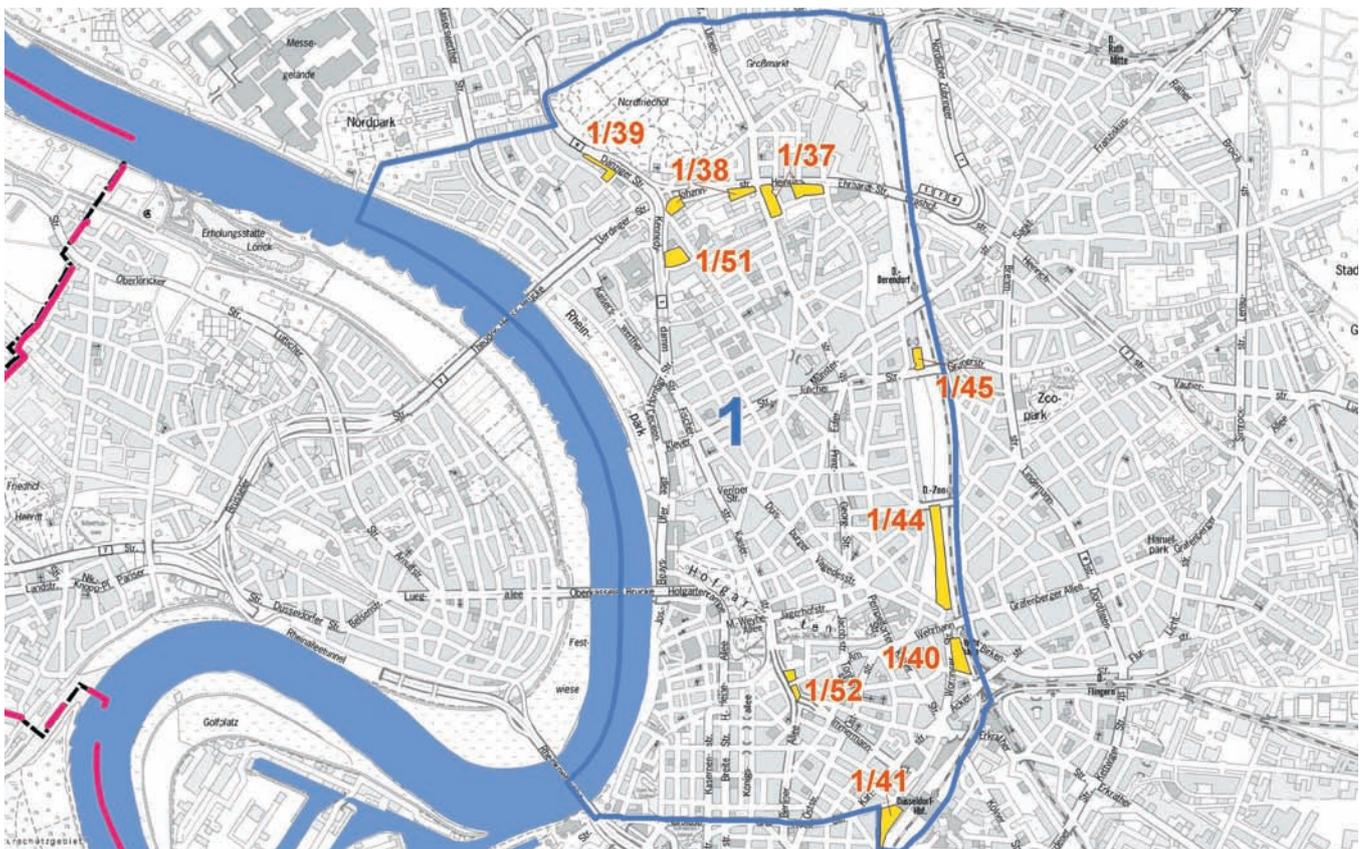


Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 01

011 Altstadt 012 Karlstadt 013 Stadtmitte 014 Pempelfort 015 Derendorf 016 Golzheim

18

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	Anteil Büro* (%)	Anteil GE* (%)
01/40	STADTMITTE	östl. Worringer Straße/S-Bf Wehrhahn		1,36	100	0
01/41	STADTMITTE	Harkortstraße/Hbf		1,43	100	0
01/52	STADTMITTE	Kö-Bogen (2.BA)		0,60	100	0
01/44	PEMPELFORT	ehem. Güterbahnhof Derendorf (MK)	5578-41	3,30	100	0
01/37	DERENDORF	Ulmenstraße/Rather Straße (Fa. Rheinmetall)	5480-26	2,71	100	0
01/38	DERENDORF	NDD Tannenstraße	5479-67	1,86	100	0
01/45	DERENDORF	nördl. Jülicher Straße/Bahngelände	5578-41	1,10	100	0
01/39	GOLZHEIM	Meineckestraße	5380-31	0,63	100	0
01/51	GOLZHEIM	Schwannstraße (ehem. Schule)		1,16	100	0
Baugebiete 9, Bruttobauland (BBL) 17,98 ha				14,15		



*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, Anteil Büro = Anteil Büroflächen, Anteil GE = Anteil Gewerbeflächen



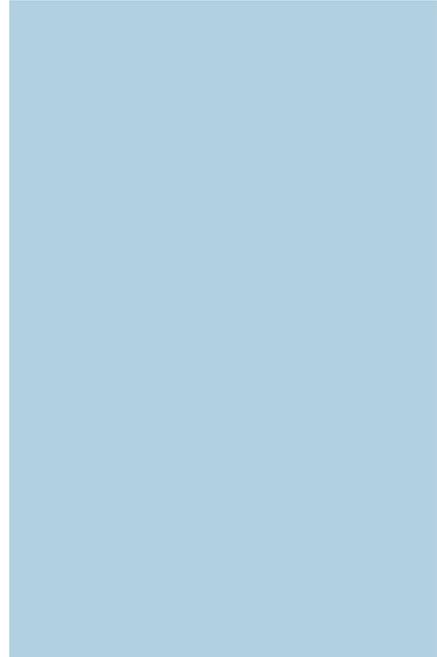
Nr. Gebiet	01/37	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	1	Bebauungsplan-Nr.	5480-26
Stadtteil	15 DERENDORF		
Bereich	Ulmenstraße/Rather Straße (Fa. Rheinmetall)		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	2,71	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	AS 1436		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	z.T. im Bau, Rest kurzfristig		
Nutzung	ehem. Lager-/Produktionshallen		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen





Nr. Gebiet	01/38	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	1	Bebauungsplan-Nr.	5479-67
Stadtteil	15 DERENDORF		
Bereich	NDD Tannenstraße		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

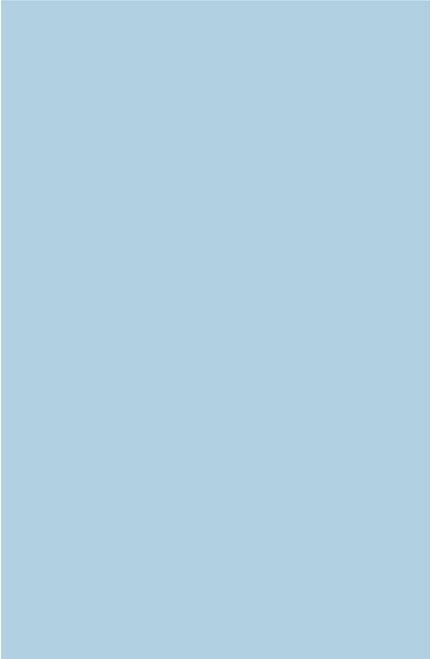
Nettobauland (ha)	1,86	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	AS 10178, 1458		
Eigentümer	(Land), Stadt		
Realisierungszeitraum*	z.T. im Bau, Rest kurzfristig		
Nutzung	ehem. Landeseinrichtungen		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Vorhandene Wohngebäude an der Johannstraße genießen Bestandsschutz.
Durch Landes-Verwaltungsgebäude weitestgehend realisiert

Notizen





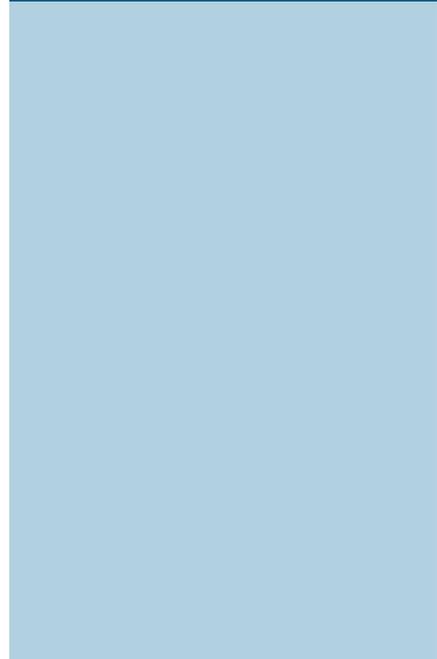
Nr. Gebiet	01/39	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	1	Bebauungsplan-Nr.	5380-31
Stadtteil	16 GOLZHEIM		
Bereich	Meineckestraße		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	0,63	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	muss angepasst werden		
Altlasten	AA 37, AS 3674, 3675		
Eigentümer	privat, Stadt		
Realisierungszeitraum*	1/2 kurz-, 1/2 mittelfristig		
Nutzung	Handwerksbetriebe, Brachfläche		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen

Parallelfahrbahn Danziger Straße notwendig





Nr. Gebiet 01/40
Bezirk 1
Stadtteil 13 STADTMITTE
Bereich östl. Worringer Straße/S-Bf Wehrhahn

Planungsstand
GEP/FNP

Bebauungsplan-Nr.

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha) 1,36 **Anteil Büroflächen (%)** 100
Anteil Gewerbeflächen (%) 0

Äußere Erschließung vorhanden
Altlasten AS 3046
Eigentümer aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Realisierungszeitraum* langfristig
Nutzung Busbetriebshof, Büros

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Rahmenplan-Ergebnis liegt vor. Lange Pachtverhältnisse

Notizen





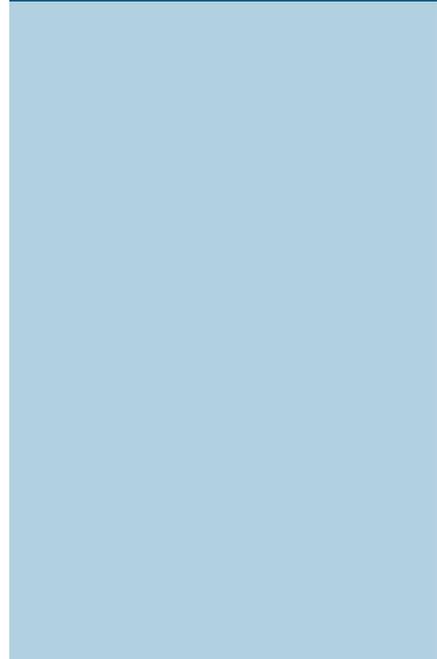
Nr. Gebiet	01/41	Planungsstand	Vorplanung
Bezirk	1	Bebauungsplan-Nr.	
Stadtteil	13 STADTMITTE		
Bereich	Harkortstraße/Hbf		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	1,43	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	muss angepasst werden		
Altlasten	AS 2481		
Eigentümer	Vivico Real Estate, Land NRW		
Realisierungszeitraum*	langfristig		
Nutzung	Verwaltungsgebäude		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen

In einem Wettbewerb sollen erste städtebauliche Anregungen gewonnen werden





Nr. Gebiet	01/44	Planungsstand	im Verfahren
Bezirk	1	Bebauungsplan-Nr.	5578-41
Stadtteil	14 PEMPELFORT		
Bereich	chem. Güterbahnhof Derendorf (MK)		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

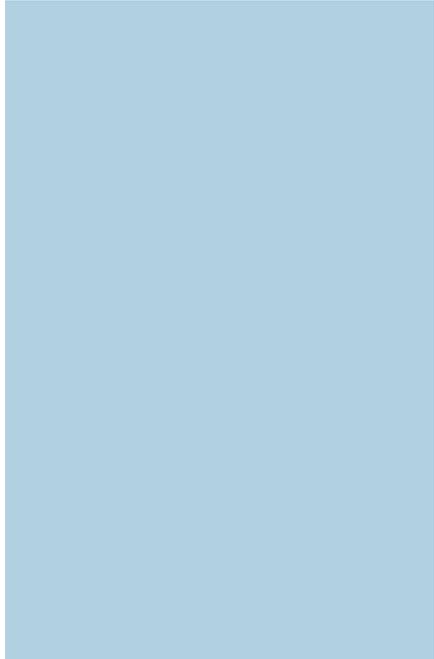
Nettobauland (ha)	3,30	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	wird angepasst		
Altlasten	AS 6789		
Eigentümer	aurelis Real Estate GmbH & Co. KG		
Realisierungszeitraum*	1/2 mittel-, 1/2 langfristig		
Nutzung	Brachen, gewerbl. Zwischennutzung		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Neben einer Büronutzung ist ein zusammenhängender Grünzug geplant; innerhalb der MK-Festsetzungen sind Wohnungen zulässig. Siehe auch Nr. 01/45 und 01/47 (Wohnbaufläche – siehe Band Nr. 17)

Notizen





Nr. Gebiet	01/45	Planungsstand	im Verfahren
Bezirk	1	Bebauungsplan-Nr.	5578-41
Stadtteil	15 DERENDORF		
Bereich	nördl. Jülicher Straße/Bahngelände		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

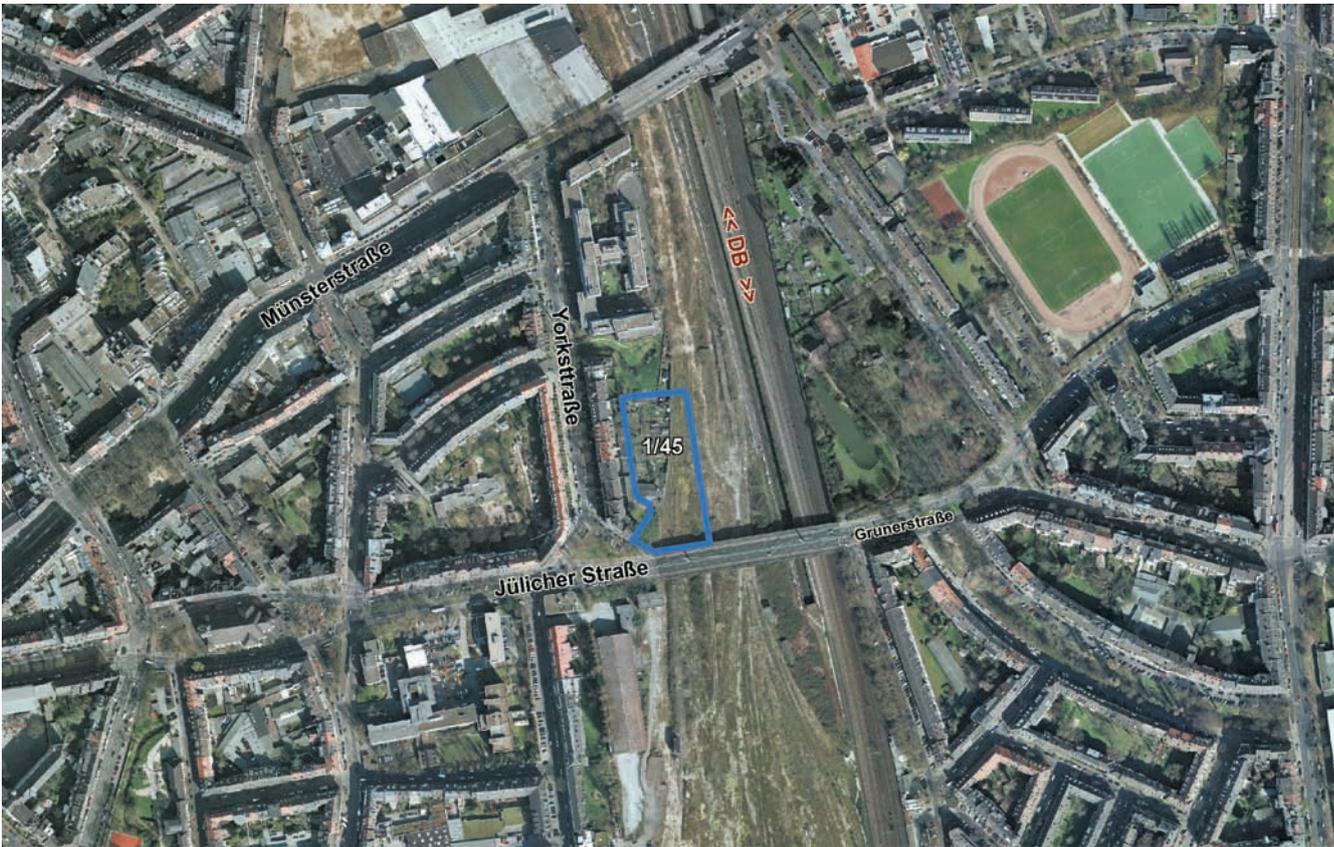
Nettobauland (ha)	1,10	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	wird angepasst		
Altlasten	gewerblich-industrielle Vornutzung		
Eigentümer	aurelis Real Estate GmbH & Co. KG		
Realisierungszeitraum*	mittelfristig		
Nutzung	ehem. Rangierfläche, Kleingärten		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Siehe auch Nr. 01/44 und 01/47 (Wohnbaufläche – siehe Band Nr. 17)

Notizen



Hinweis: Die grafischen Übersichten haben keinen einheitlichen Maßstab!



Nr. Gebiet	01/51	Planungsstand	Vorplanung
Bezirk	1	Bebauungsplan-Nr.	
Stadtteil	16 GOLZHEIM		
Bereich	Schwannstraße (ehem. Schule)		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

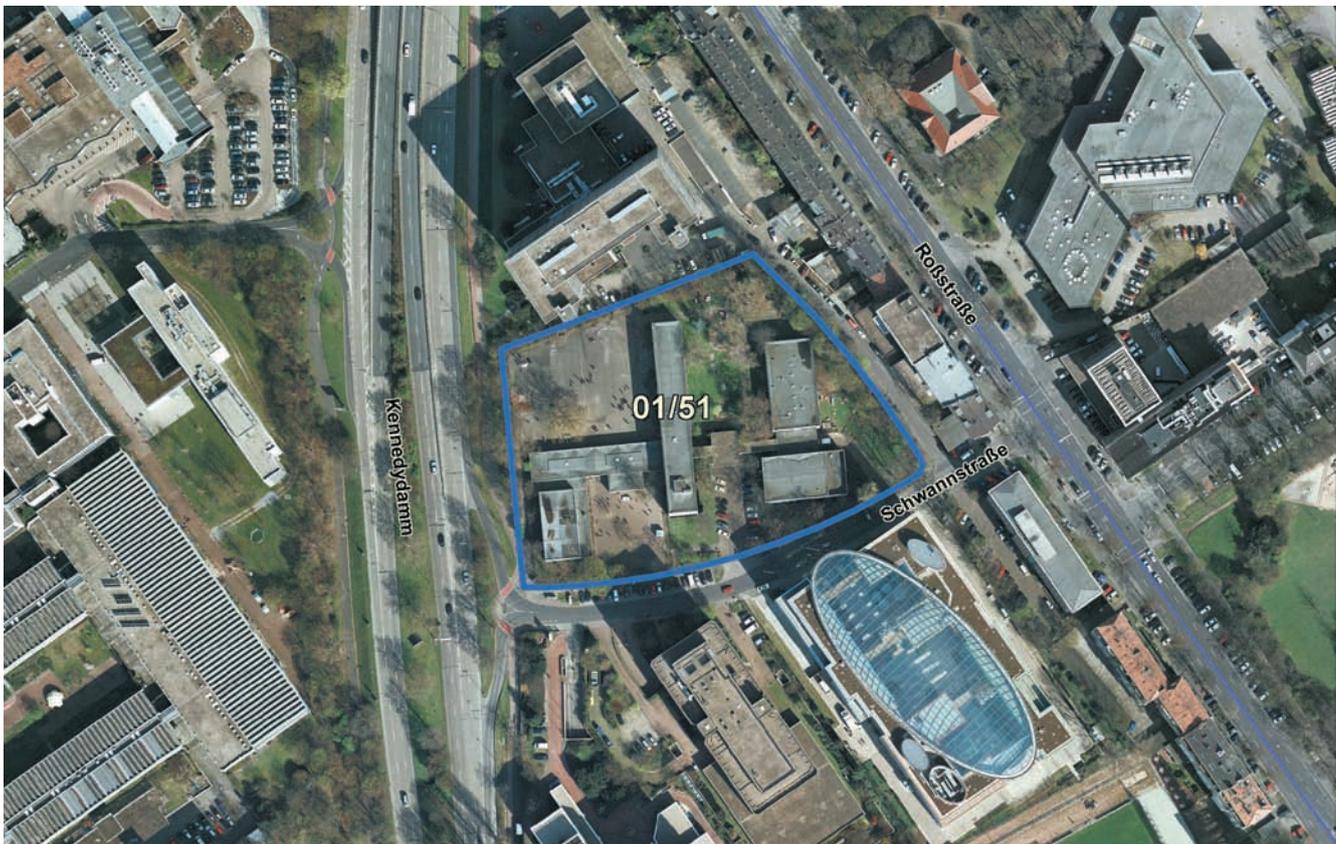
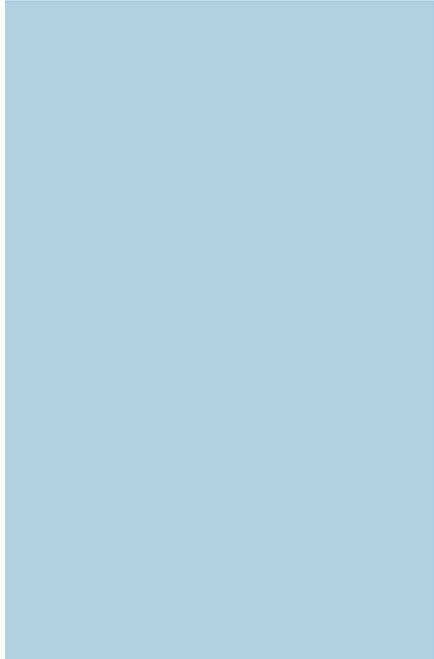
Nettobauland (ha)	1,16	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	nicht bekannt		
Eigentümer	Stadt		
Realisierungszeitraum*	mittelfristig		
Nutzung	ehem. Schule		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

ggf. Teilbereich mit Wohnnutzung (MI)

Notizen





Nr. Gebiet 01/52
Bezirk 1
Stadtteil 13 STADTMITTE
Bereich Kö-Bogen (2. BA)

Planungsstand
Vorplanung

Bebauungsplan-Nr.

27

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha) 0,60 **Anteil Büroflächen (%)** 100
Anteil Gewerbeflächen (%) 0

Äußere Erschließung muss angepasst werden
Altlasten nicht bekannt
Eigentümer Stadt, privat
Realisierungszeitraum* langfristig
Nutzung Büros, Einzelhandel, Verkehrsflächen

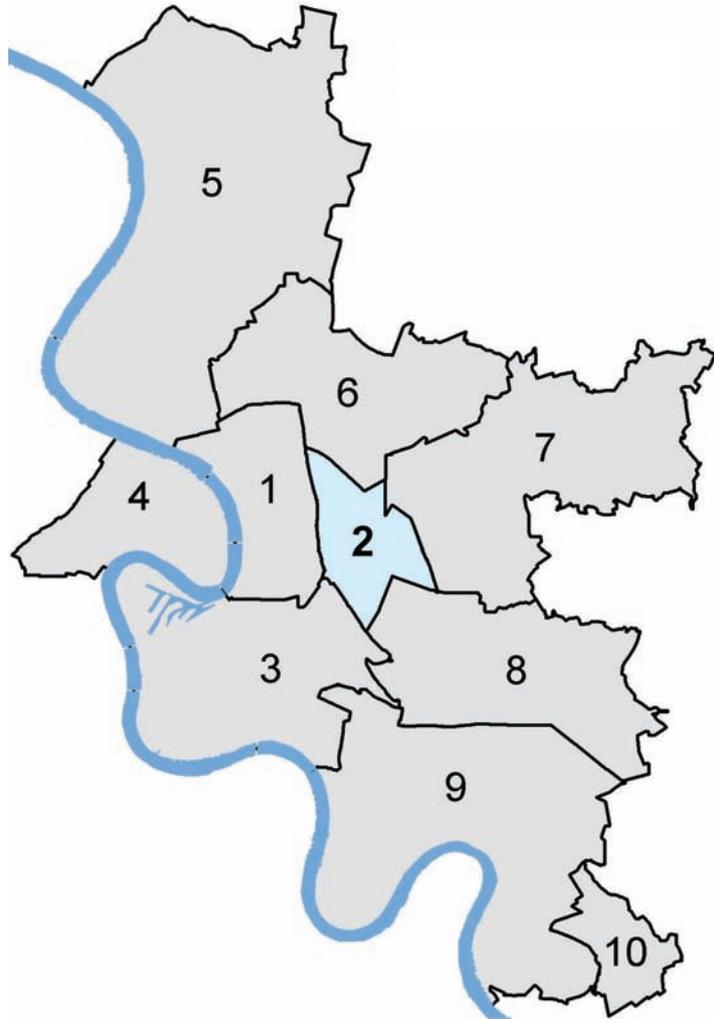
* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Genauere Abgrenzungen und Nutzungen liegen derzeit noch nicht vor.
Wettbewerb durchgeführt

Notizen



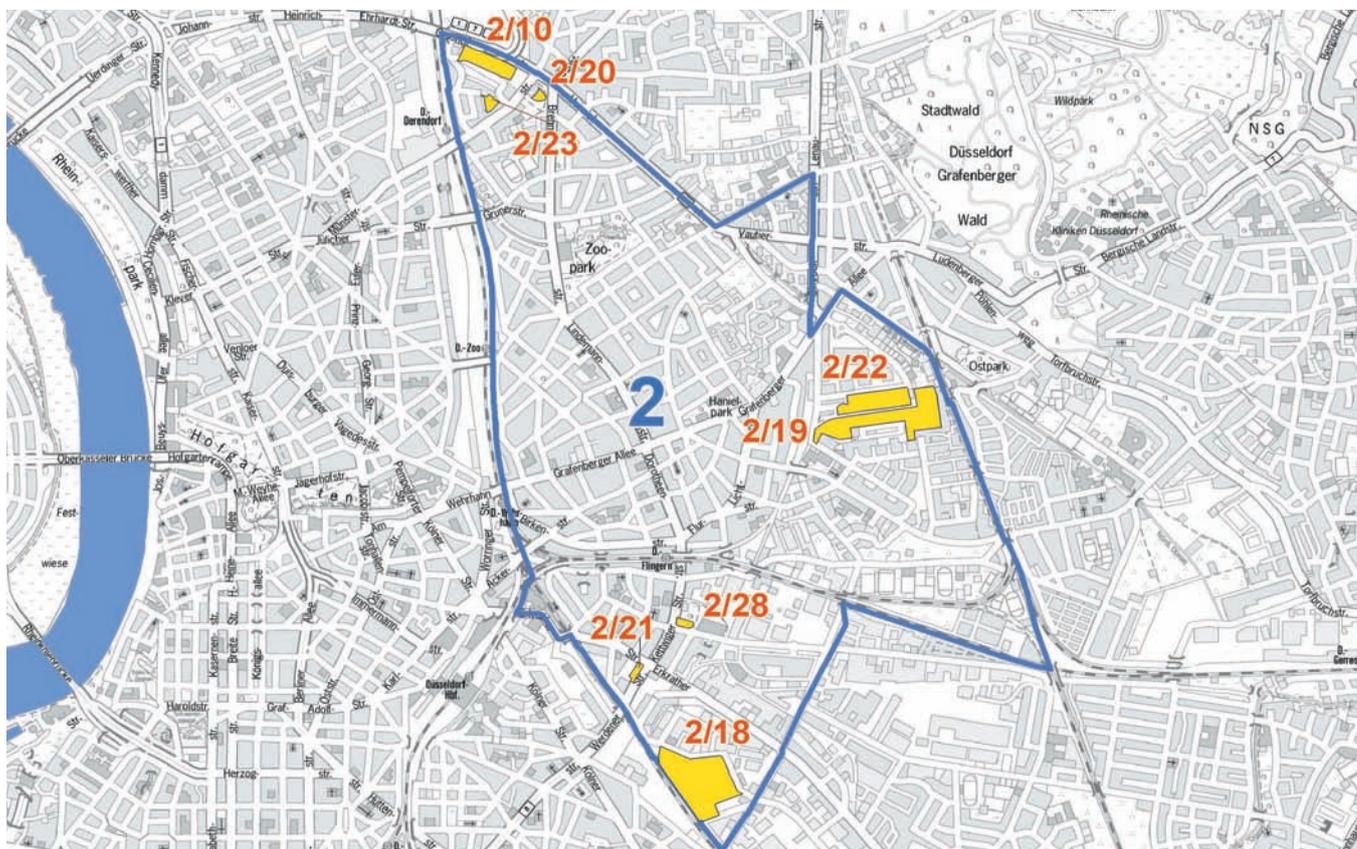


Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 02

021 Flingern-Süd 022 Flingern-Nord 023 Düsseltal

30

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	Anteil Büro* (%)	Anteil GE* (%)
02/18	FLINGERN-SÜD	südl. Fichtenstraße	5776-13	7,40	0	100
02/21	FLINGERN-SÜD	Werdener Straße	5676-55	0,65	100	0
02/28	FLINGERN-SÜD	Höherweg	5676-60	0,37	100	0
02/19	FLINGERN-NORD	Schlüterstraße/Hohenzollern	5777-48	6,19	100	0
02/22	FLINGERN-NORD	Schlüterstraße/Hohenzollern	5777-48	2,95	70	30
02/10	DÜSSELTAL	Grashof-/Münsterstraße	5579-54	2,49	100	0
02/20	DÜSSELTAL	östl. Münster Straße (ARAG)	5579-47	0,27	100	0
02/23	DÜSSELTAL	(Hochhaus) Mercedesstraße		0,43	100	0
Baugebiete 8, Bruttobauland (BBL) 25,86 ha				20,75		



*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, Anteil Büro = Anteil Büroflächen, Anteil GE = Anteil Gewerbeflächen



Nr. Gebiet 02/10
Bezirk 2
Stadtteil 23 DÜSSELTAL
Bereich Grashof-/Münsterstraße

Planungsstand
rechtsverbindlich

Bebauungsplan-Nr.
5579-54

31

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha) 2,49 **Anteil Büroflächen (%)** 100
Anteil Gewerbeflächen (%) 0

Äußere Erschließung vorhanden
Altlasten AA 117, AS 5662
Eigentümer privat
Realisierungszeitraum* sofort
Nutzung freigeräumt

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen

Anmerkungen





Nr. Gebiet 02/18
Bezirk 2
Stadtteil 21 FLINGERN-SÜD
Bereich südl. Fichtenstraße

Planungsstand
rechtsverbindlich

Bebauungsplan-Nr.
5776-13

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha) 7,40 **Anteil Büroflächen** (%) 0
Anteil Gewerbeflächen (%) 100

Äußere Erschließung vorhanden
Altlasten AS 4362, AA 285
Eigentümer privat
Realisierungszeitraum* mittelfristig
Nutzung Gewerbehallen (GE, GI), z.T. Brache

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Ziel: Sicherung und Neuansiedlung von produzierendem Gewerbe;
kein Einzelhandel

Notizen





Nr. Gebiet	02/19	Planungsstand im Verfahren
Bezirk	2	
Stadtteil	22 FLINGERN-NORD	Bebauungsplan-Nr. 5777-48
Bereich	Schlüterstraße/Hohenzollern	

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

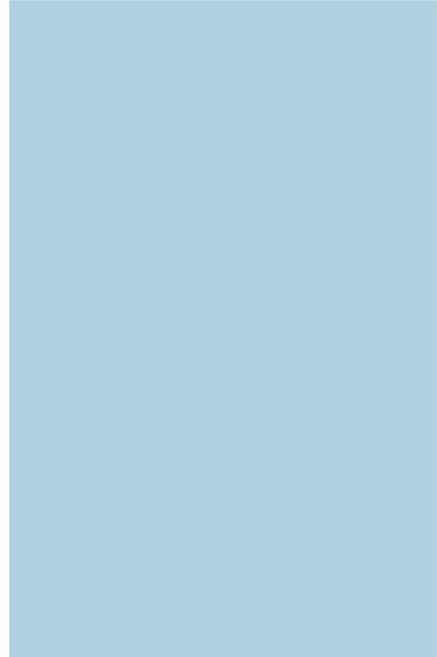
Nettobauland (ha)	6,19	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	muss zum Teil angepasst werden		
Altlasten	AS 5298, 5885, 5299 (teilweise)		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	1/2 mittel-, 1/2 langfristig		
Nutzung	gewerbliche Nutzung		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Geplant sind Gewerbe- und Büroflächen; städtebaulicher Vertrag notwendig. (siehe auch 2/22)

Notizen





Nr. Gebiet	02/20	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	2	Bebauungsplan-Nr.	5579-47
Stadtteil	23 DÜSSELTAL		
Bereich	östl. Münster Straße (ARAG)		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

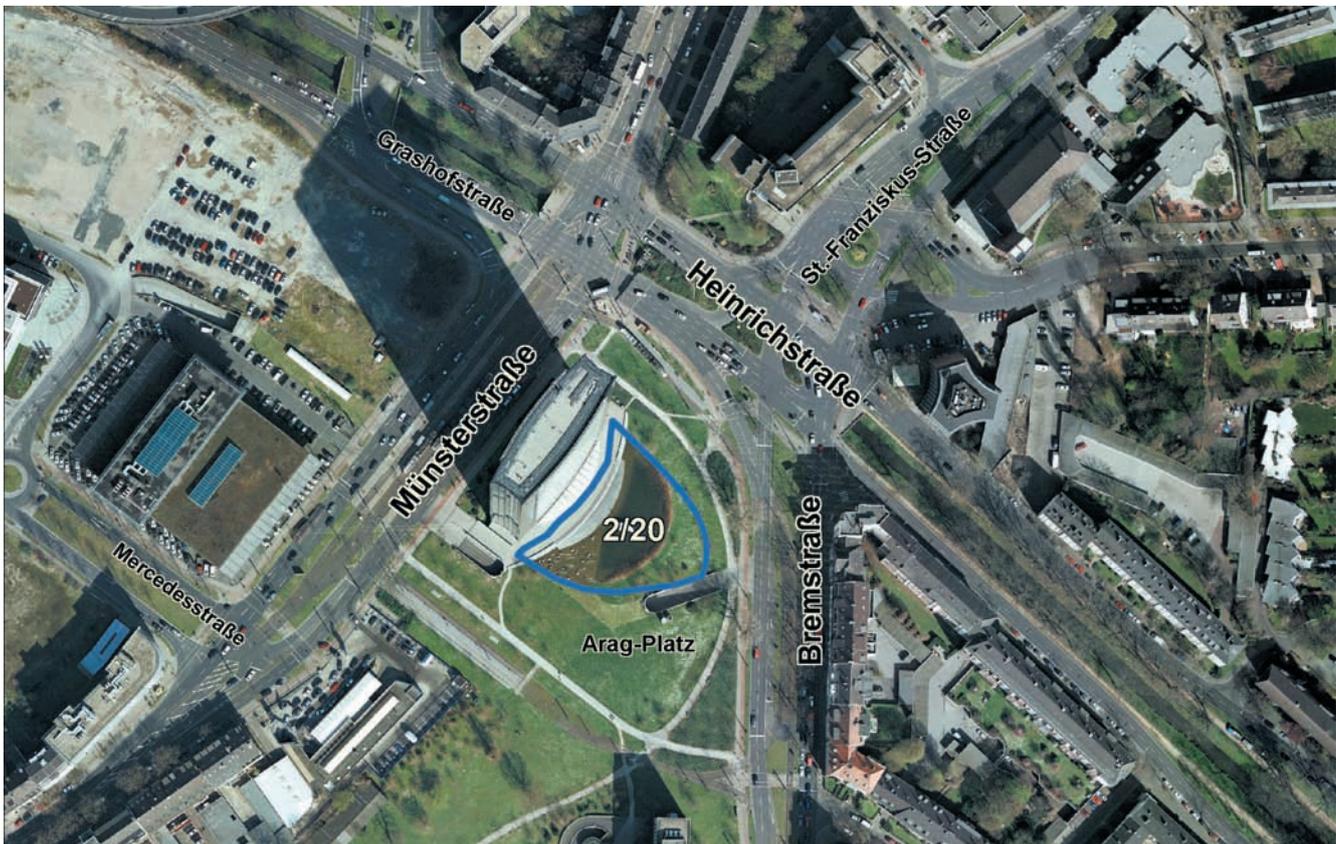
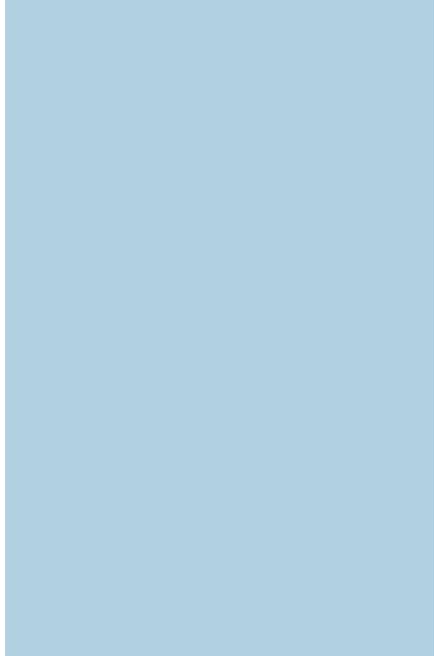
Nettobauland (ha)	0,27	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	keine		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	sofort		
Nutzung	Freifläche		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Restbaugrundstück für das 2. Hochhaus

Notizen





Nr. Gebiet	02/21	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	2	Bebauungsplan-Nr.	5676-55
Stadtteil	21 FLINGERN-SÜD		
Bereich	Werdener Straße		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	0,65	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	AS 4329		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	sofort		
Nutzung	Zwischennutzung GE (Freifläche)		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen

Ggf. wird Umplanung erwogen





Nr. Gebiet	02/22	Planungsstand	im Verfahren
Bezirk	2	Bebauungsplan-Nr.	5777-48
Stadtteil	22 FLINGERN-NORD		
Bereich	Schlüterstraße/Hohenzollern		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

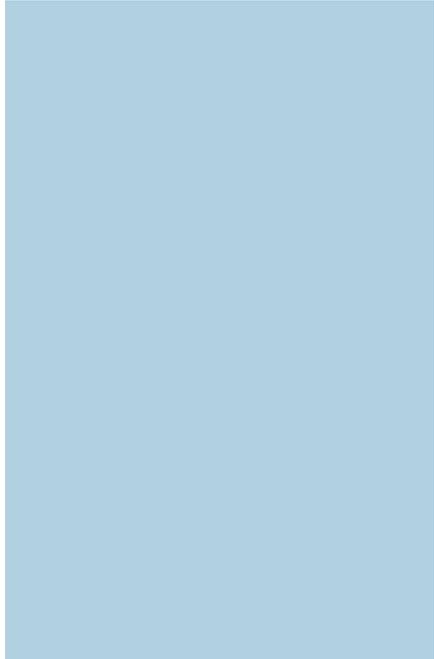
Nettobauland (ha)	2,95	Anteil Büroflächen (%)	70
		Anteil Gewerbeflächen (%)	30
Äußere Erschließung	muss zum Teil angepasst werden		
Altlasten	AS 5299		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	1/2 mittel-, 1/2 langfristig		
Nutzung	gewerbliche Nutzung		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Geplant sind Büro- und Gewerbeflächen; städtebaulicher Vertrag notwendig (siehe auch 2/19)

Notizen





Nr. Gebiet	02/23	Planungsstand	im Verfahren
Bezirk	2	Bebauungsplan-Nr.	5579-61
Stadtteil	23 DÜSSELTAL		
Bereich	(Hochhaus) Mercedesstraße		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	0,43	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	AS 5681, 5657, 5659 (teilweise)		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	kurzfristig		
Nutzung	Freifläche		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen





Nr. Gebiet 02/28
Bezirk 2
Stadtteil 21 FLINGERN-SÜD
Bereich Höherweg

Planungsstand
rechtsverbindlich

Bebauungsplan-Nr.
5676-60

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

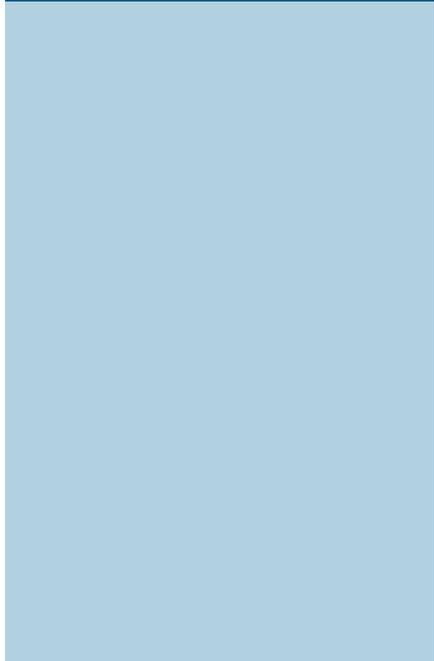
Nettobauland (ha) 0,37 **Anteil Büroflächen (%)** 70
Anteil Gewerbeflächen (%) 30

Äußere Erschließung vorhanden
Altlasten gewerblich-industrielle Vornutzung
Eigentümer Stadtwerke AG
Realisierungszeitraum* sofort
Nutzung ehem. Tankstelle (freigeräumt)

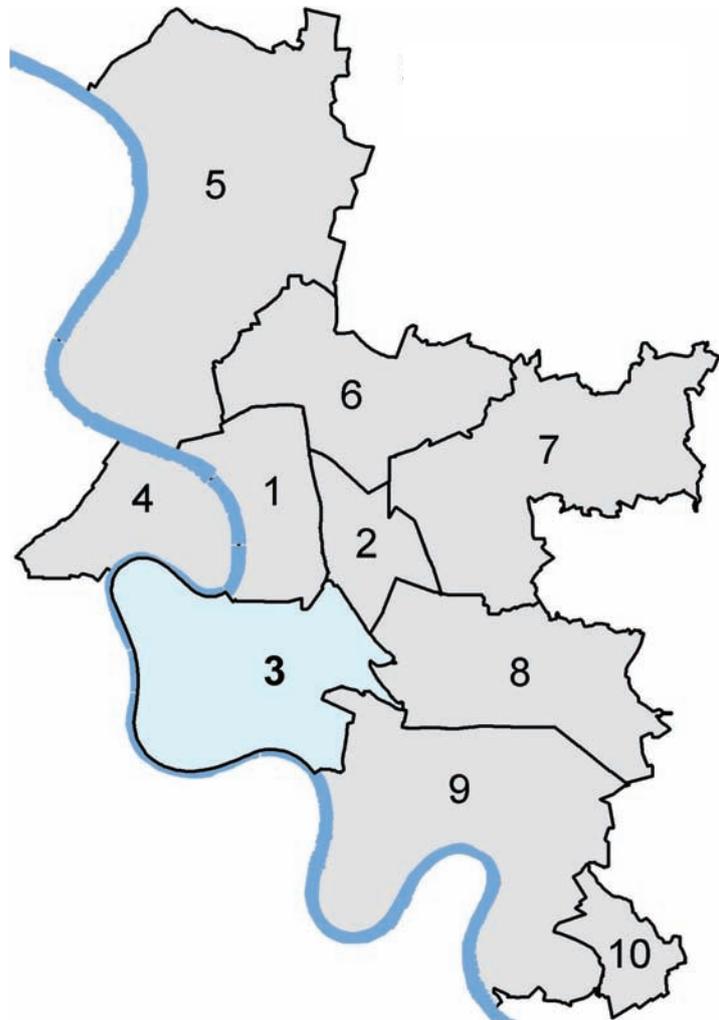
* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Notizen



Hinweis: Die grafischen Übersichten haben keinen einheitlichen Maßstab!

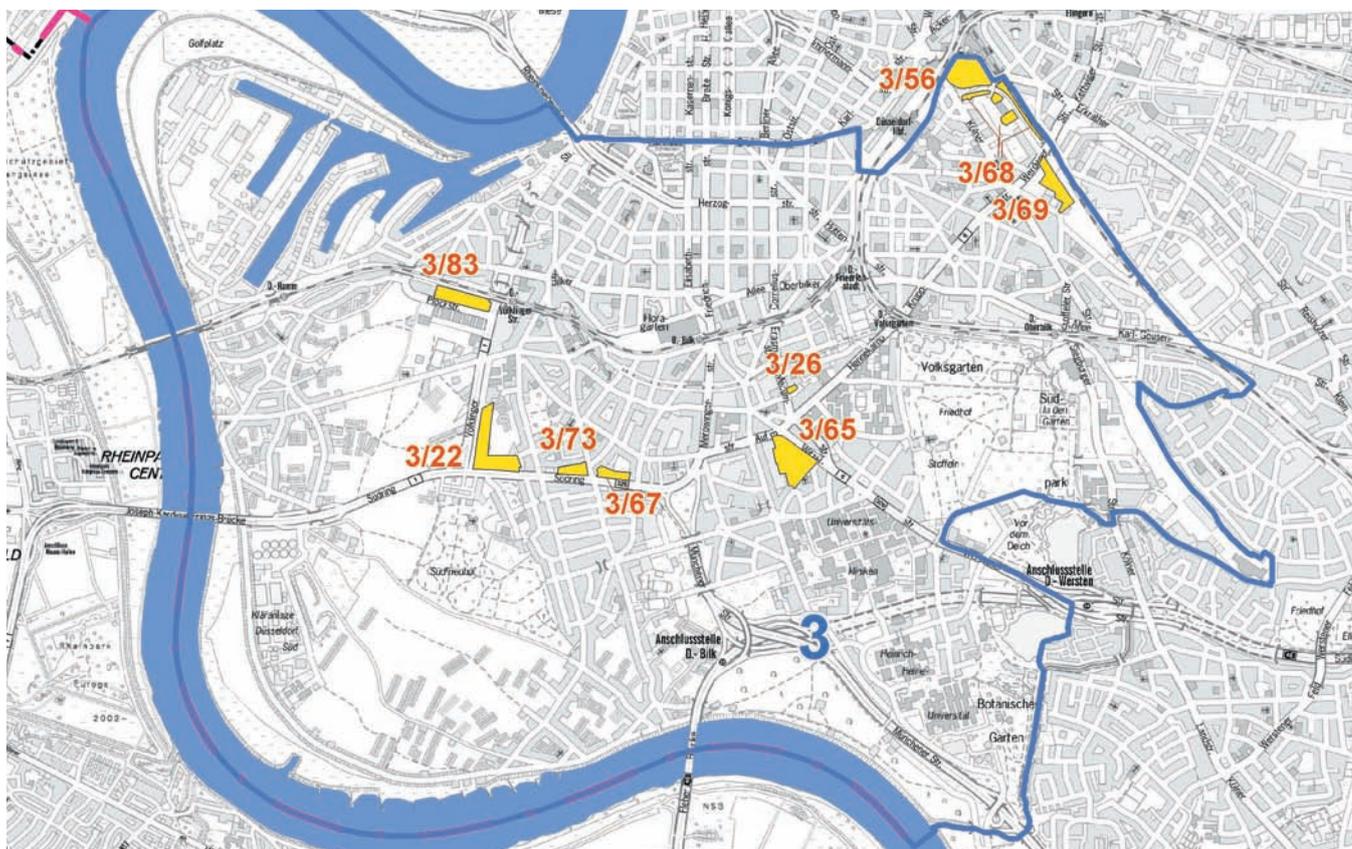


Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 03

031 Friedrichstadt 032 Unterbilk 033 Hafen 034 Hamm 035 Volmerswerth 036 Bilk 037 Oberbilk 038 Flehe

40

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	Anteil Büro* (%)	Anteil GE* (%)
03/83	HAMM	nördl. Plockstraße	5275-23	2,30	100	0
03/22	BILK	östl. Völklinger Straße/Südring	5374-70	3,74	100	0
03/65	BILK	Witzelstraße/Auf'm Hennekamp	5474-36	3,83	25	75
03/67	BILK	nördl. Südring/Aacherner Straße	5374-71	0,91	100	0
03/73	BILK	nördl. Südring/westl. Fleher Straße		0,94	100	0
03/26	BILK	Mecum-/Fruchtstraße	5474-48	0,20	100	0
03/56	OBERBILK	südl. Erkrather Straße (chem. Post)		3,03	100	0
03/68	OBERBILK	östl. Kölner Straße (IHZ)	5676-49	1,85	100	0
03/69	OBERBILK	Werdener Straße/ehem. VWK	5676-61	2,09	100	0
Baugebiete 9, Bruttobauland (BBL) 22,97 ha				18,89		



*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, Anteil Büro = Anteil Büroflächen, Anteil GE = Anteil Gewerbeflächen



Nr. Gebiet	03/22	Planungsstand	GEP/FNP
Bezirk	3	Bebauungsplan-Nr.	5374-70
Stadtteil	36 BILK		
Bereich	östl. Völklinger Straße/Südring		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

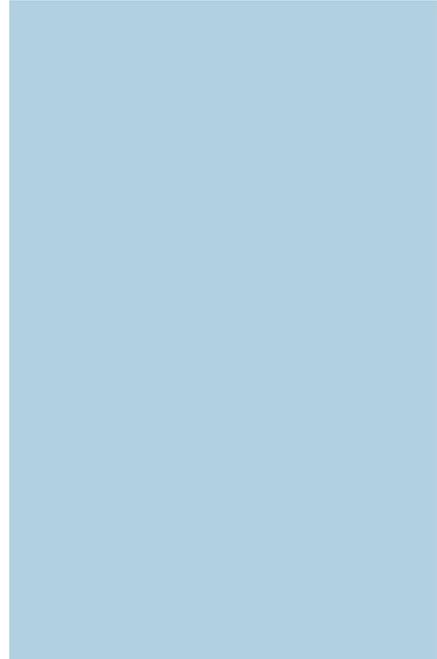
Nettobauland (ha)	3,74	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	muss angepasst werden		
Altlasten	AA 60 (Randbereich)		
Eigentümer	privat, Stadt		
Realisierungszeitraum*	langfristig		
Nutzung	Gärten, Brache, Gartenanbau		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Neues Bebauungsplanverfahren erforderlich. Klimatische Auswirkungen müssen untersucht werden

Notizen





Nr. Gebiet	03/26	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	3	Bebauungsplan-Nr.	5474-48
Stadtteil	36 BILK		
Bereich	Mecum-/Fruchtstraße		

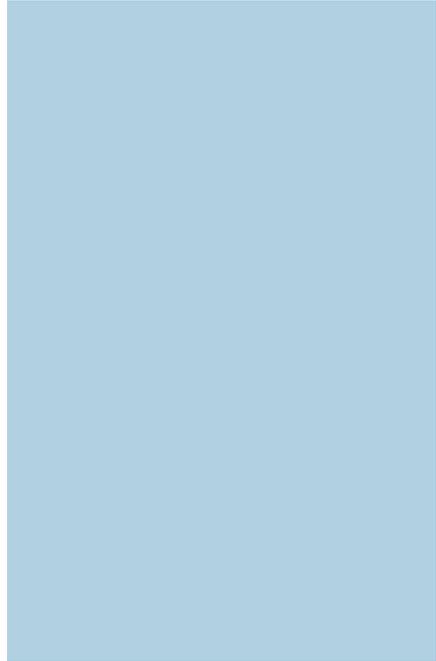
Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	0,20	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	Randbereich Altablagerung 129		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	sofort		
Nutzung	Brache		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Notizen





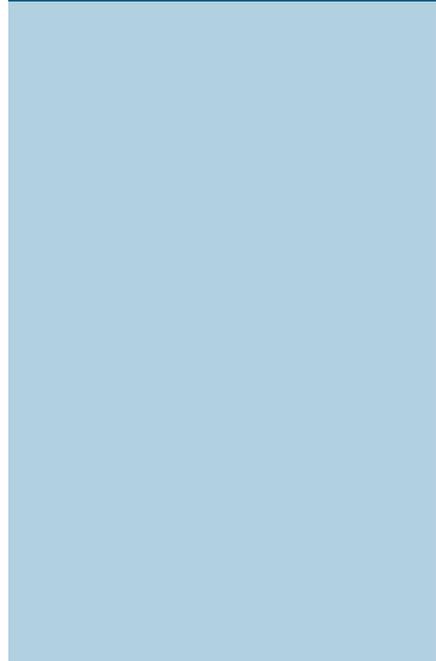
Nr. Gebiet	03/56	Planungsstand	GEP/FNP
Bezirk	3	Bebauungsplan-Nr.	
Stadtteil	37 OBERBILK		
Bereich	südl. Erkrather Straße (chem. Post)		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

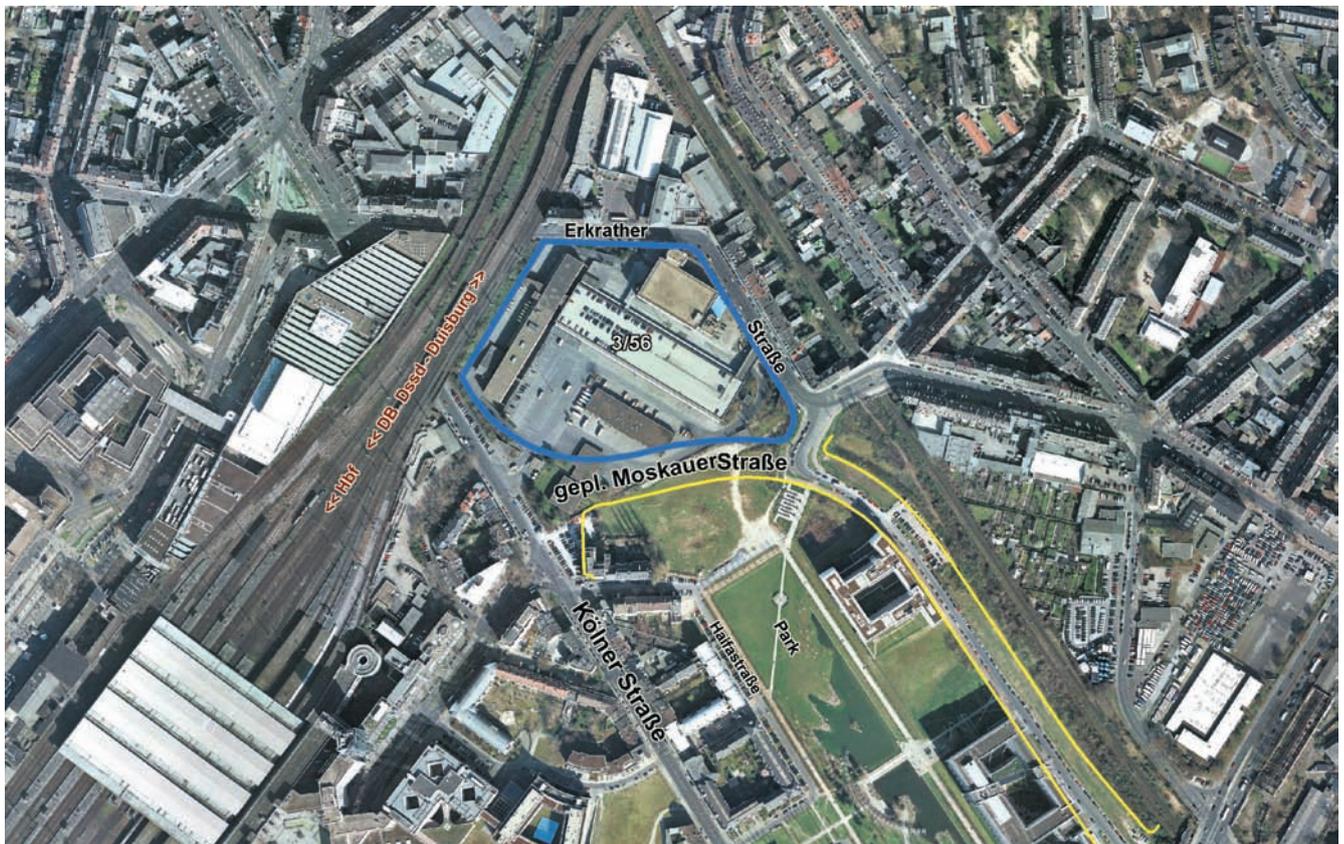
Nettobauland (ha)	3,03	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	muss angepasst werden		
Alllasten	AS 7584, Bunker		
Eigentümer	Post AG		
Realisierungszeitraum*	langfristig		
Nutzung	Zwischennutzungen		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen





Nr. Gebiet	03/65	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	3	Bebauungsplan-Nr.	5474-36
Stadtteil	36 BILK		
Bereich	Witzelstraße/Auf'm Hennekamp		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

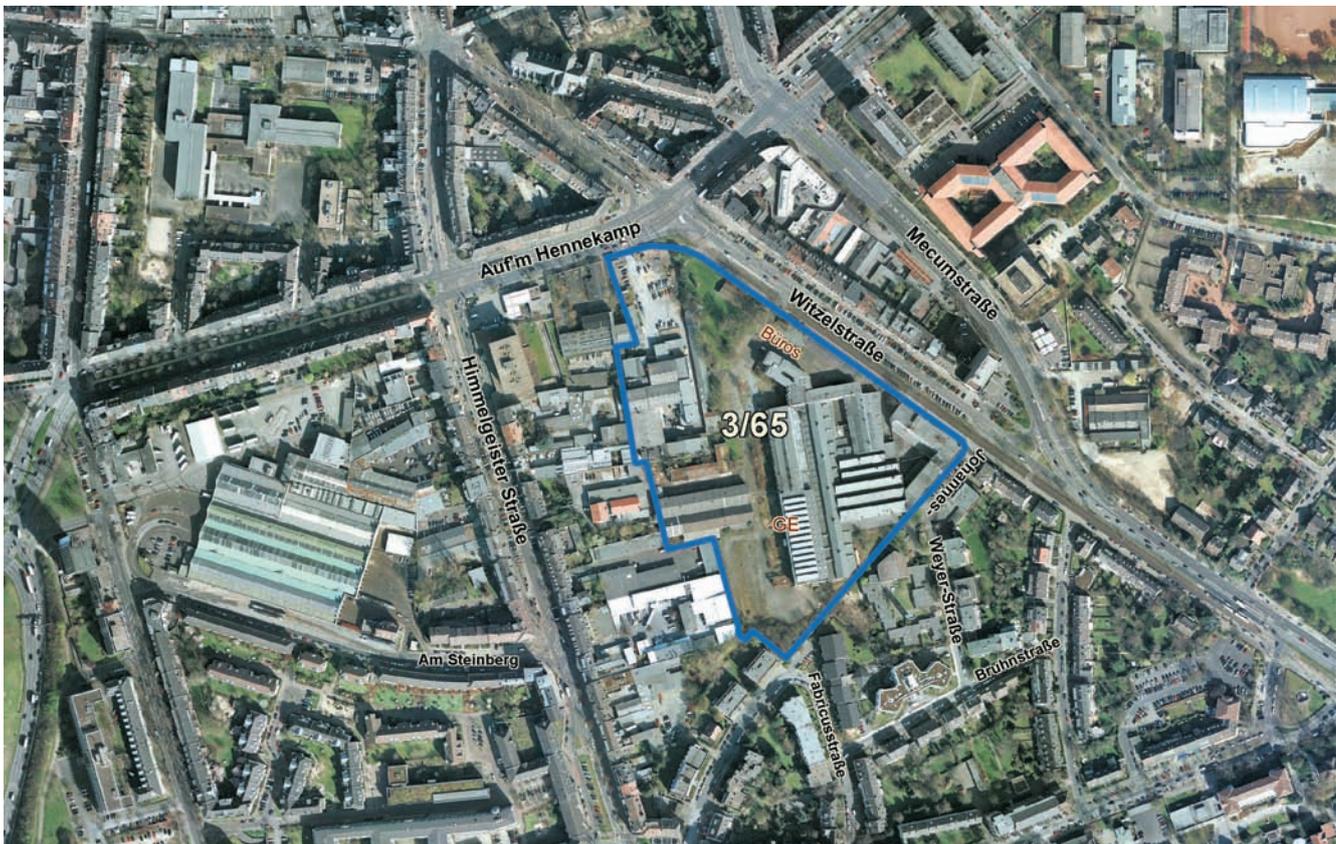
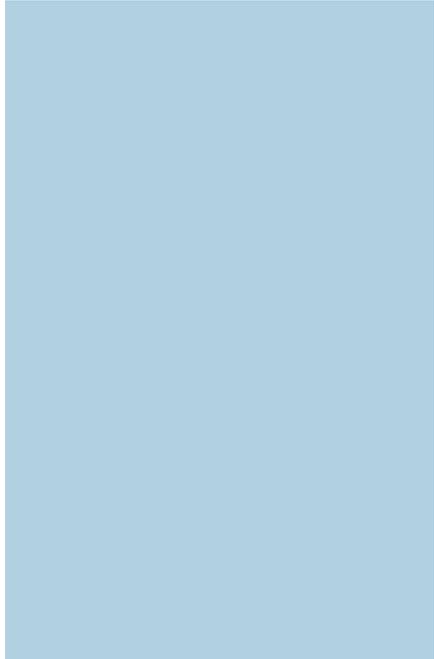
Nettobauland (ha)	3,83	Anteil Büroflächen (%)	25
		Anteil Gewerbeflächen (%)	75
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	AS 8624, 8746, 9090		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	kurzfristig		
Nutzung	gewerbl. Zwischennutzung		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Siehe auch Durchführungsplan 5474/28

Notizen





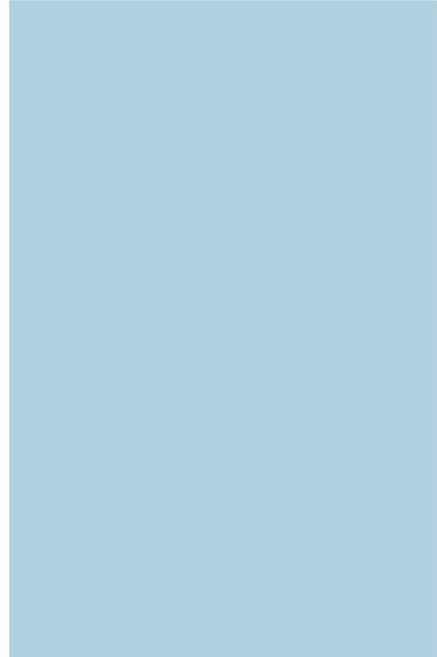
Nr. Gebiet	03/67	Planungsstand	GEP/FNP
Bezirk	3	Bebauungsplan-Nr.	5374-71
Stadtteil	36 BILK		
Bereich	nördl. Südring/Aacherner Straße		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	0,91	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	AA 128		
Eigentümer	privat, Stadt		
Realisierungszeitraum*	langfristig		
Nutzung	Kleingärten		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen

Derzeit keine Priorität. Klimatische Auswirkungen müssen untersucht werden





Nr. Gebiet	03/68	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	3	Bebauungsplan-Nr.	5676-49
Stadtteil	37 OBERBILK		
Bereich	östl. Kölner Straße (IHZ)		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

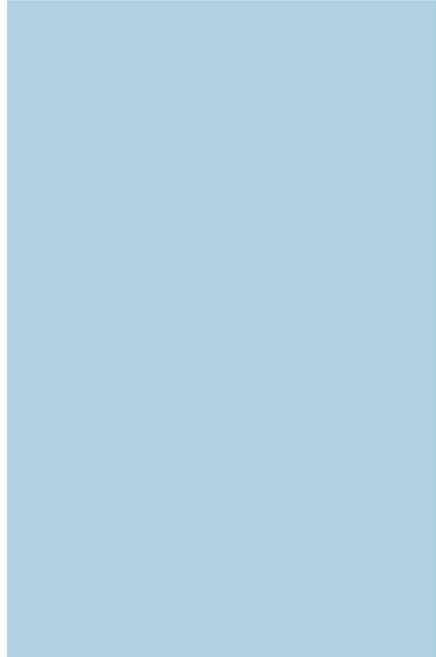
Nettobauland (ha)	1,85	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	AS 7584		
Eigentümer	Stadt		
Realisierungszeitraum*	sofort		
Nutzung	freigeräumtes Grundstück		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Planung sieht auch ein Hochhaus vor (= MK9)

Notizen





Nr. Gebiet 03/69
Bezirk 3
Stadtteil 37 OBERBILK
Bereich Werdener Straße/ehem. VKW

Planungsstand
rechtsverbindlich
Bebauungsplan-Nr.
5676-61

47

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha) 2,09 **Anteil Büroflächen** (%) 100
Anteil Gewerbeflächen (%) 0

Äußere Erschließung vorhanden
Altlasten AS 10076
Eigentümer privat, vivico
Realisierungszeitraum* z.T. im Bau, Rest kurzfristig
Nutzung freigeräumt

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Notizen





Nr. Gebiet 03/73
Bezirk 3
Stadtteil 36 BILK
Bereich nördl. Südring/westl. Fleher Straße

Planungsstand
GEP/FNP
Bebauungsplan-Nr.

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha) 0,94 **Anteil Büroflächen (%)** 100
Anteil Gewerbeflächen (%) 0

Äußere Erschließung vorhanden
Altlasten AS 9320 (Teilbereich)
Eigentümer Stadtwerke D
Realisierungszeitraum* mittelfristig
Nutzung Gartencenter

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Notizen





Nr. Gebiet	03/83	Planungsstand	im Verfahren
Bezirk	3	Bebauungsplan-Nr.	5275-23
Stadtteil	34 HAMM		
Bereich	nördl. Plockstraße		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	2,30	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	wird angepasst		
Altlasten	nicht bekannt		
Eigentümer	Stadt		
Realisierungszeitraum*	kurzfristig		
Nutzung	Kleingärten		

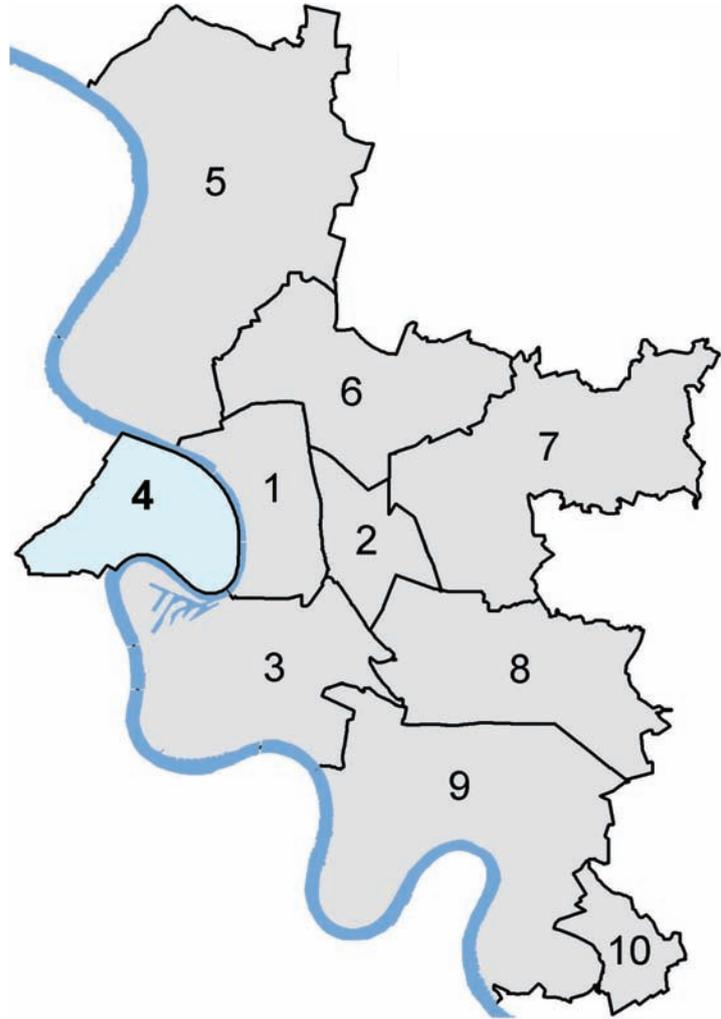
* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen



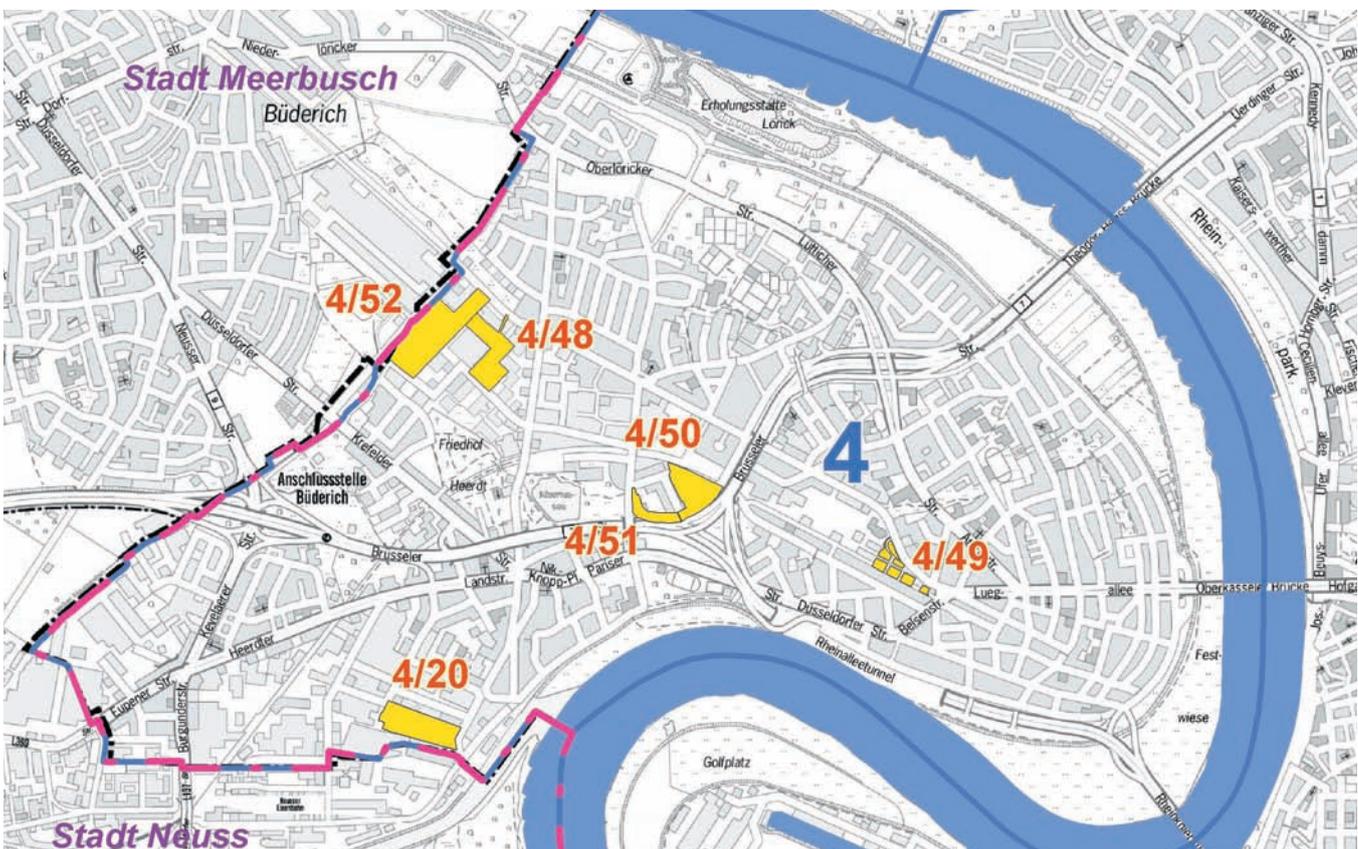


Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 04

041 Oberkassel 042 Heerdt 043 Lörick 044 Niederkassel

52

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	Anteil Büro* (%)	Anteil GE* (%)
04/49	OBERKASSEL	ehem. Bf Oberkassel	5178-44	2,69	100	0
04/20	HEERDT	beiders. Wiesenstraße (Clarissenstraße)	4977-38	3,60	0	100
04/48	HEERDT	nördl. Willstätterstraße	5078-25	3,63	100	0
04/50	HEERDT	Viersener Straße (Gatzweiler-Gelände)	5178-54	2,42	100	0
04/51	HEERDT	Heerdt Lohweg (Stadtwerkegelände)	5078-28	0,98	100	0
04/52	HEERDT	südöstl. Böhlerstraße	5078-27	4,31	30	70
Baugebiete 6, Bruttobauland (BBL) 21,59 ha				17,63		



*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, Anteil Büro = Anteil Büroflächen, Anteil GE = Anteil Gewerbeflächen



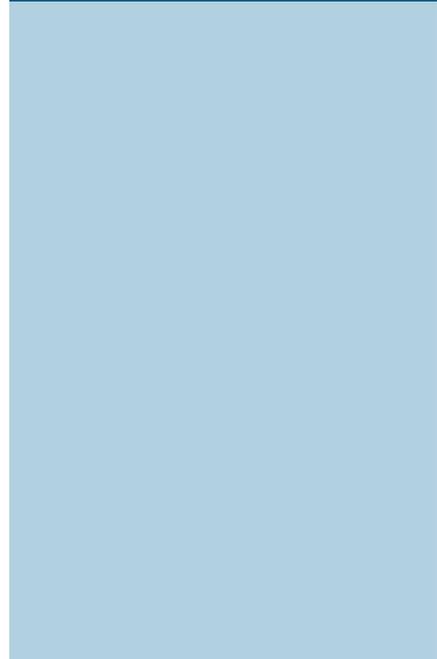
Nr. Gebiet	04/20	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	4	Bebauungsplan-Nr.	4977-38
Stadtteil	42 HEERDT		
Bereich	beiders. Wiesenstraße (Clarissenstraße)		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	3,60	Anteil Büroflächen (%)	0
		Anteil Gewerbeflächen (%)	100
Äußere Erschließung	vorhanden		
Alllasten	AA 279, AS 1088, 1234, 1044		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	kurzfristig		
Nutzung	Brache, gewerbl. Zwischennutzung		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen

Bauantrag wird in Kürze erwartet





Nr. Gebiet 04/48
Bezirk 4
Stadtteil 42 HEERDT
Bereich nördl. Willstätterstraße

Planungsstand
rechtsverbindlich

Bebauungsplan-Nr.
5078-25

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

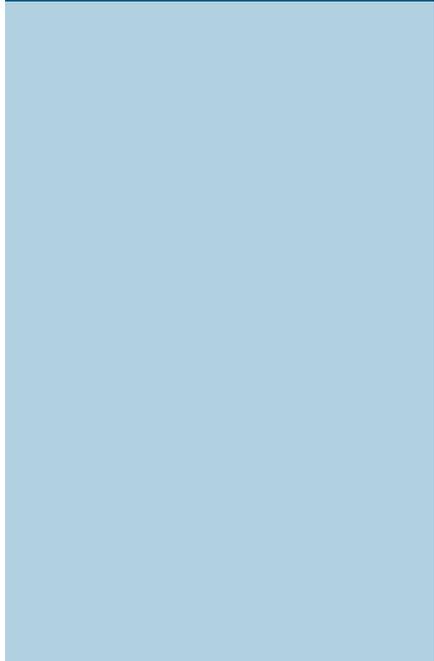
Nettobauland (ha) 3,63 **Anteil Büroflächen (%)** 100
Anteil Gewerbeflächen (%) 0

Äußere Erschließung muss zum Teil angepasst werden
Altlasten AS 1010
Eigentümer privat
Realisierungszeitraum* kurzfristig
Nutzung gewerbliche Zwischennutzungen, Almasport

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Notizen



Hinweis: Die grafischen Übersichten haben keinen einheitlichen Maßstab!



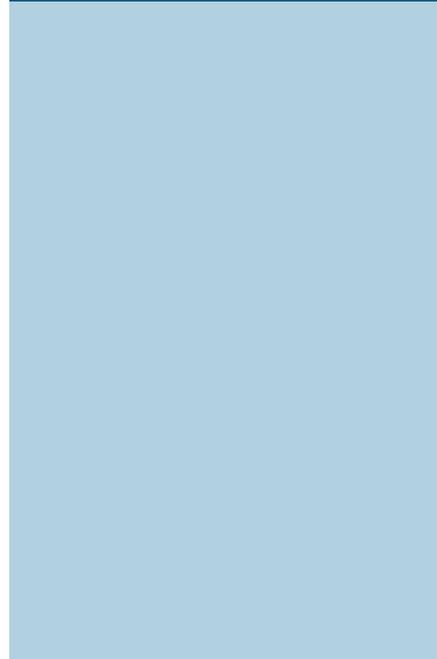
Nr. Gebiet	04/49	Planungsstand	im Verfahren
Bezirk	4	Bebauungsplan-Nr.	5178-44
Stadtteil	41 OBERKASSEL		
Bereich	chem. Güterbahnhof Oberkassel		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	2,69	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	AS 1195, 1262		
Eigentümer	vivico, Rheinbahn AG		
Realisierungszeitraum*	kurzfristig		
Nutzung	Gleisanlagen, gewerbl. Zwischennutzung		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen

Die Gesamtplanung umfasst auch Wohnbauflächen (4/11). In MK-Bereichen ist z.T. Wohnen zugelassen. Hinweis: Wasserschutzzone III A





Nr. Gebiet	04/50	Planungsstand	im Verfahren
Bezirk	4	Bebauungsplan-Nr.	5178-54
Stadtteil	42 HEERDT		
Bereich	Viersener Straße (Gatzweiler-Gelände)		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

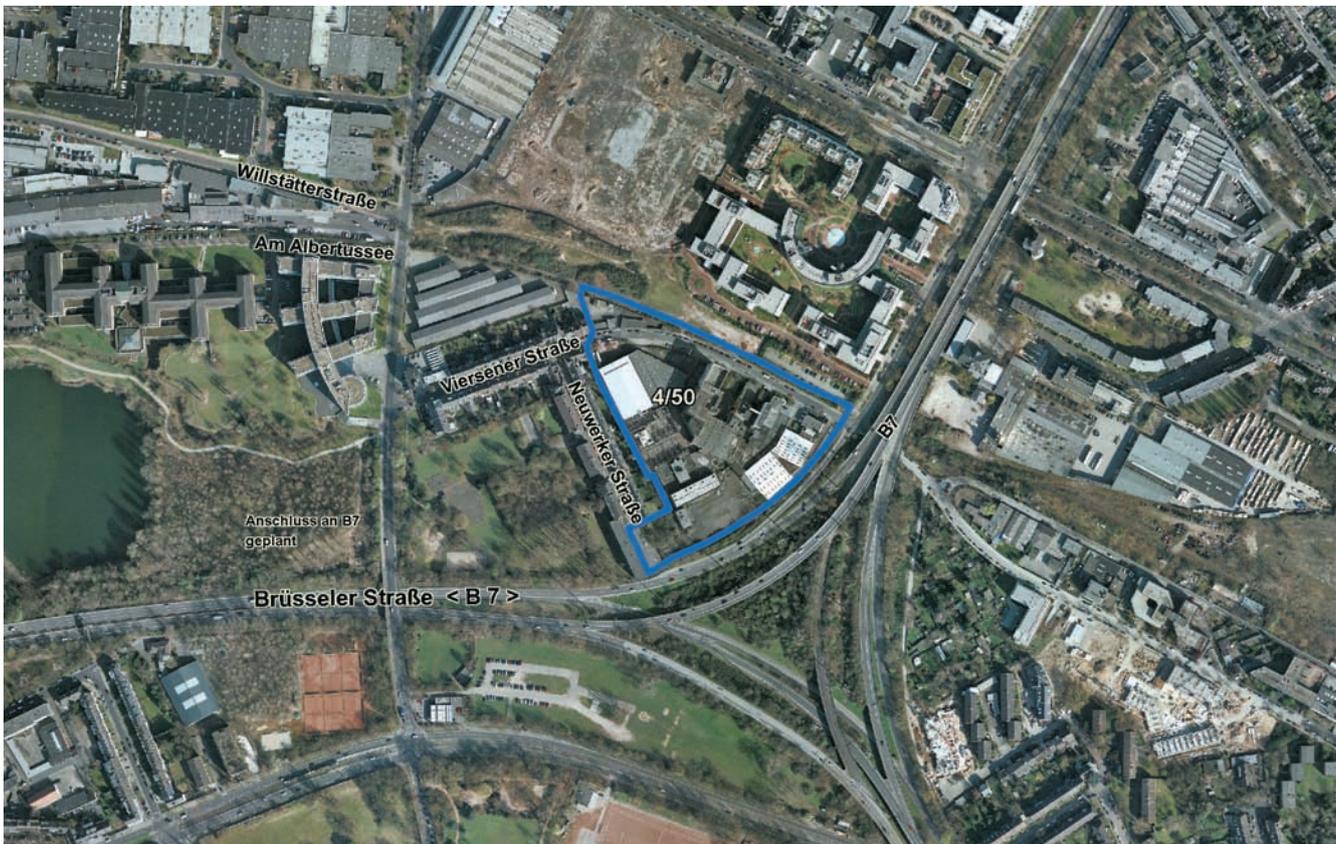
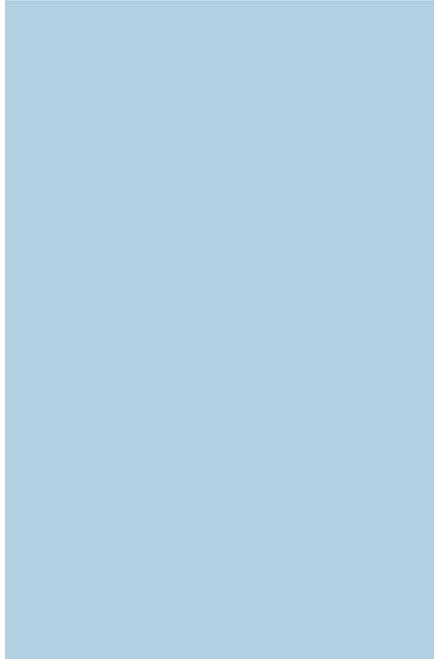
Nettobauland (ha)	2,42	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	vorhanden, wird ergänzt		
Altlasten	AS 1913, 1033, 1034		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	kurzfristig		
Nutzung	ehem. Brauerei, Brache		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Bauvoranfrage eingereicht. Hinweis: Wasserschutzzone III A

Notizen





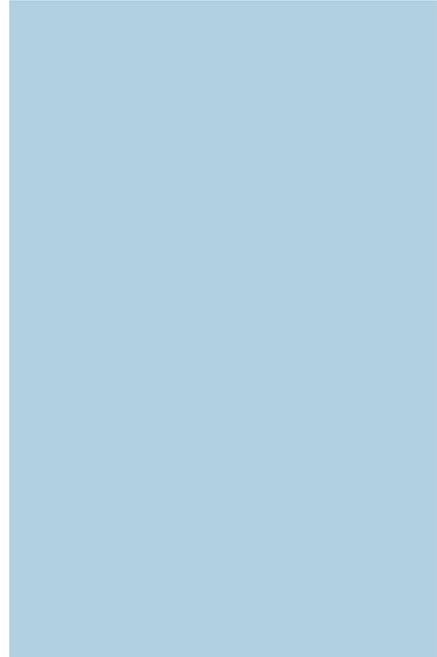
Nr. Gebiet	04/51	Planungsstand	im Verfahren
Bezirk	4	Bebauungsplan-Nr.	5078-28
Stadtteil	42 HEERDT		
Bereich	Heerdter Lohweg (Stadtwerkegelände)		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	0,98	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	vorhanden, wird ergänzt		
Altlasten	AA 13 (Randbereich)		
Eigentümer	Stadtwerke D, Stadt		
Realisierungszeitraum*	mittelfristig		
Nutzung	Grünfläche		

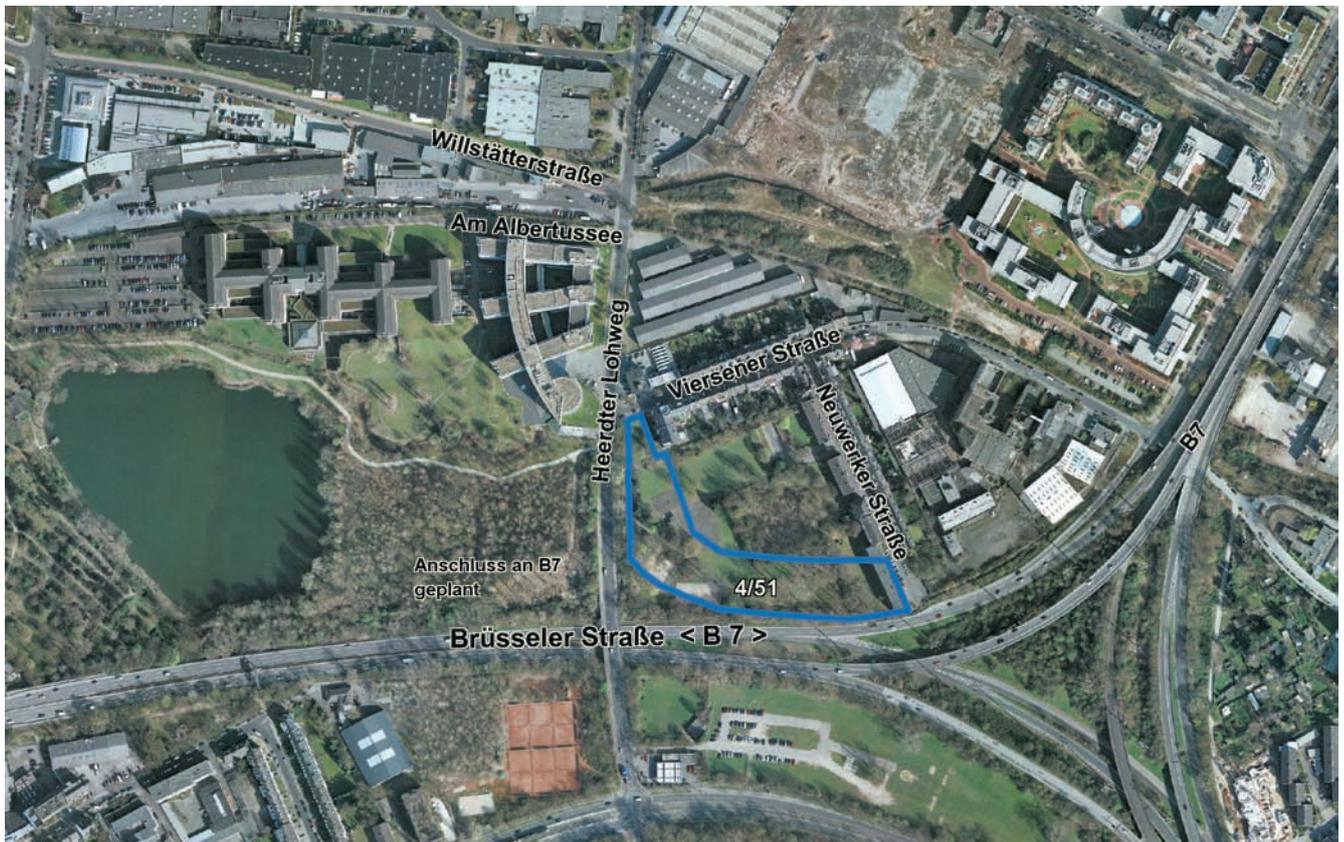
* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen

Bebauungsplanverfahren baut auf den Ergebnissen des Wettbewerbes auf.
Hinweis: Wasserschutzzone III A





Nr. Gebiet	04/52	Planungsstand	im Verfahren
Bezirk	4	Bebauungsplan-Nr.	5078-27
Stadtteil	42 HEERDT		
Bereich	südöstl. Böhlerstraße		

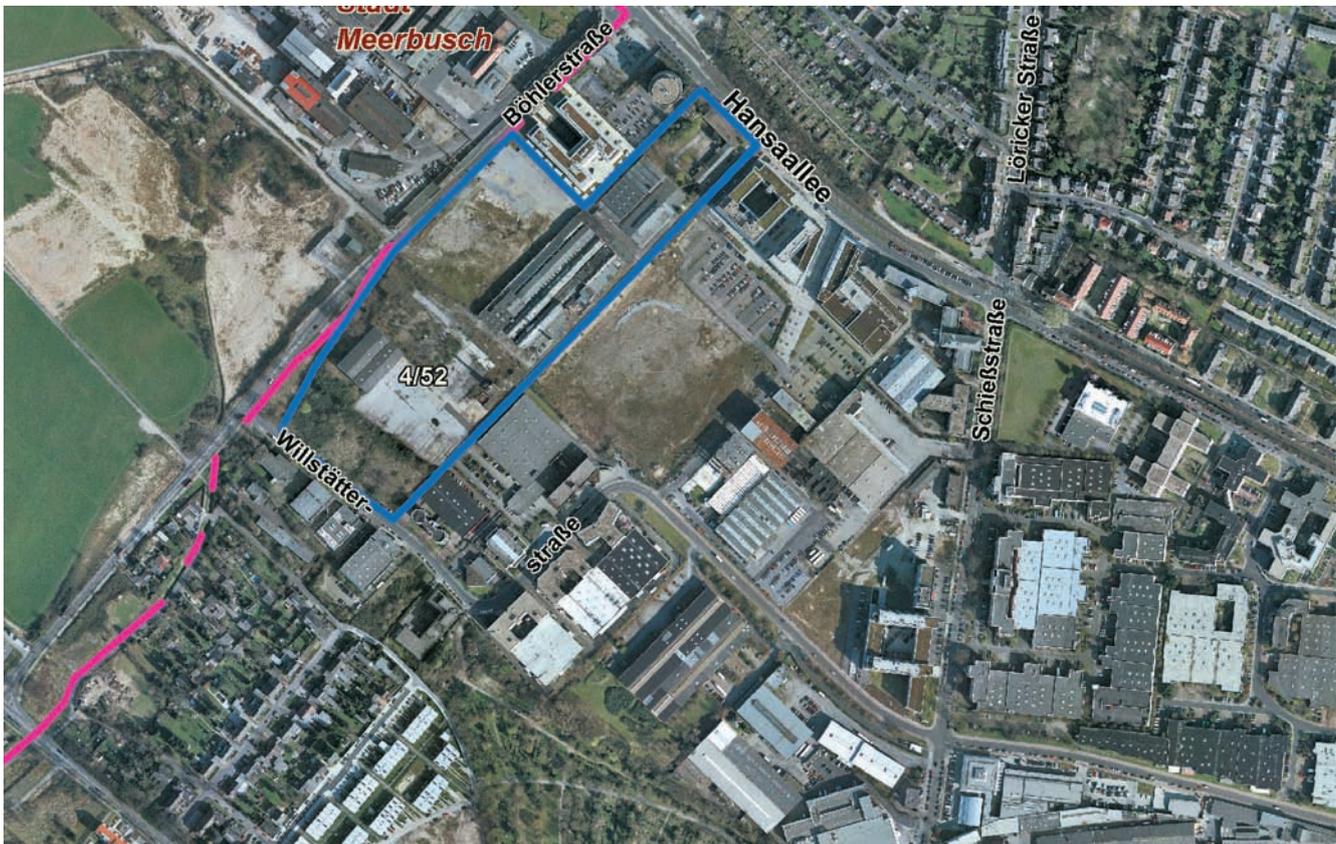
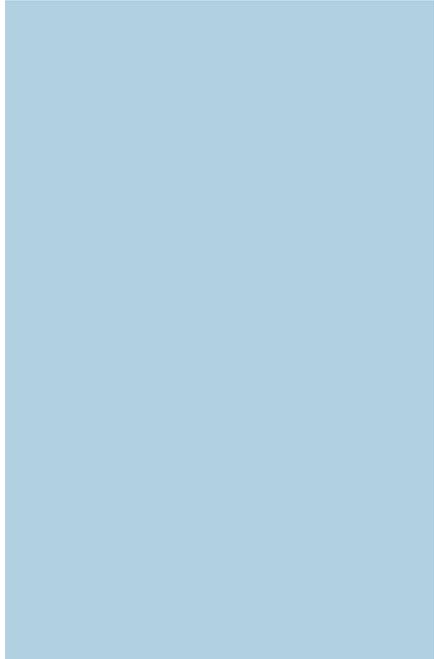
Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

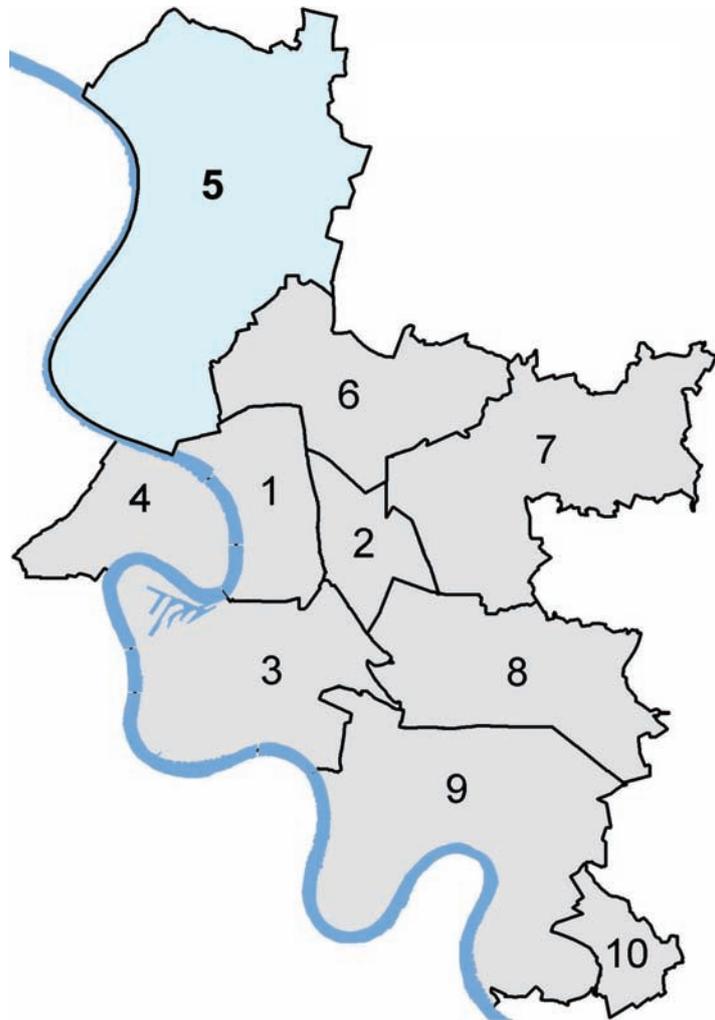
Nettobauland (ha)	4,31	Anteil Büroflächen (%)	30
		Anteil Gewerbeflächen (%)	70
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	AA 45, AS 1011, 1012		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	mittelfristig		
Nutzung	z. T. freigemacht, Gewerbebrache		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Notizen



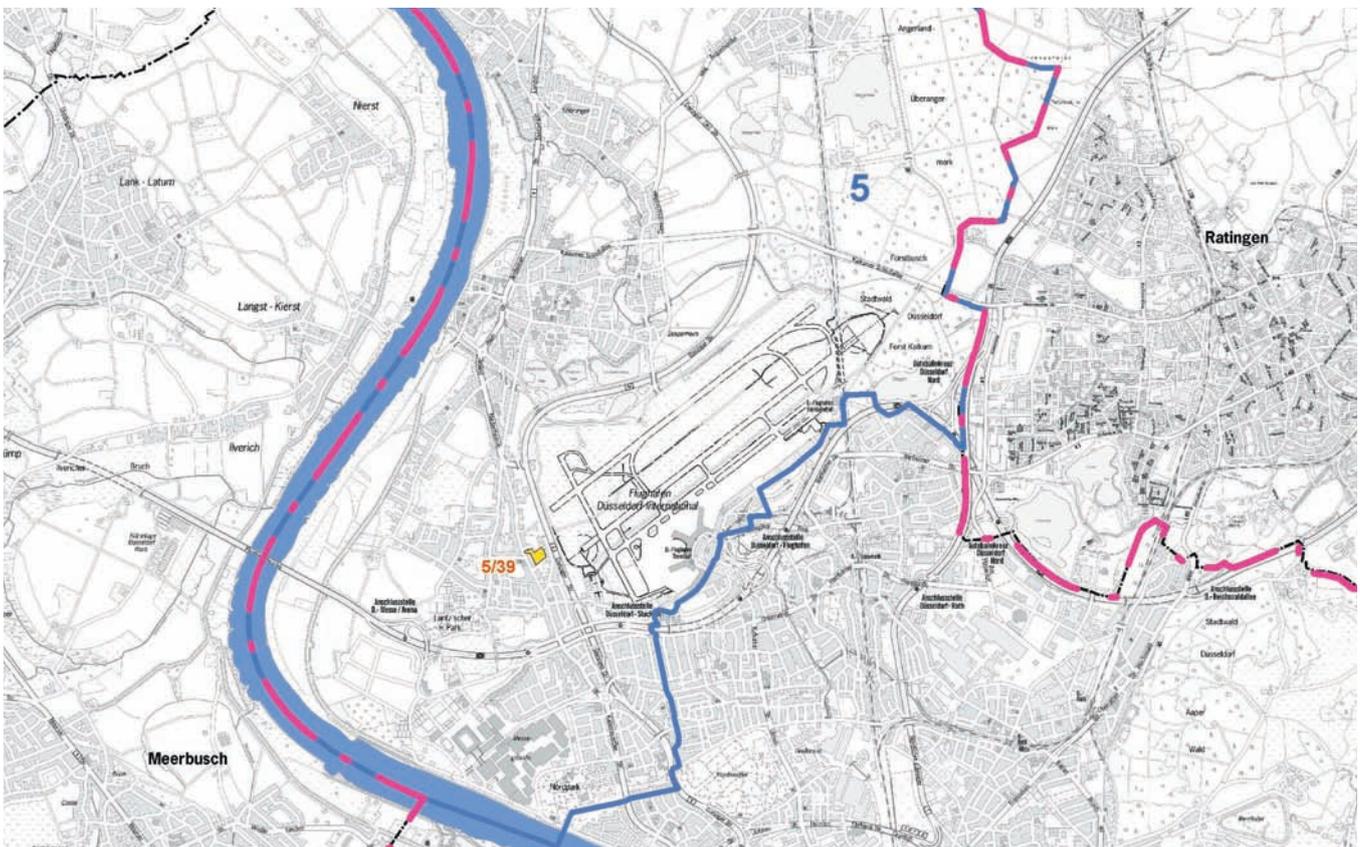


Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 05

051 Stockum 052 Lohausen 053 Kaiserswerth 054 Wittlaer 055 Angermund 056 Kalkum

60

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	Anteil Büro* (%)	Anteil GE* (%)
05/39	LOHAUSEN	Niederrhein-/ Ikarusstraße	5282-18	1,58	0	100
Baugebiet 1, Bruttobauland (BBL) 1,84 ha				1,58		



*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, Anteil Büro = Anteil Büroflächen, Anteil GE = Anteil Gewerbeflächen

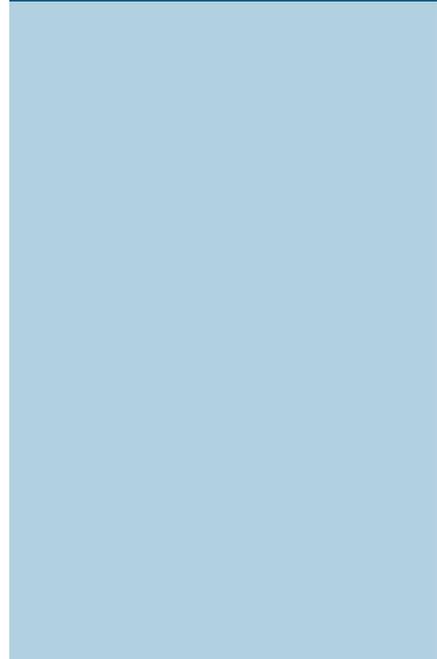


Nr. Gebiet	05/39	Planungsstand im Verfahren
Bezirk	5	
Stadtteil	52 LOHAUSEN	
Bereich	Niederrhein-/Ikarusstraße	
		Bebauungsplan-Nr. 5282-18

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	1,58	Anteil Büroflächen (%)	0
		Anteil Gewerbeflächen (%)	100
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	AS 6531 (teilweise)		
Eigentümer	Flughafen		
Realisierungszeitraum*	kurzfristig		
Nutzung	Brache		

Notizen

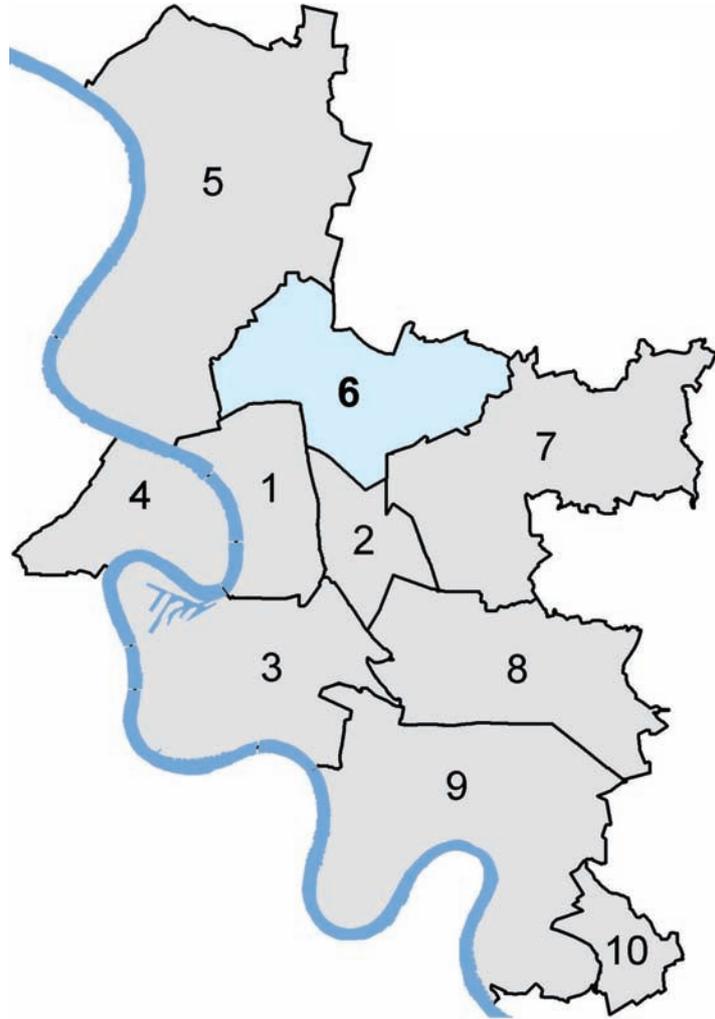


* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Flugsicherungsaspekte bedingen geringe Bauhöhen und Sicherheitsauflagen;
Klimatische Auswirkungen müssen untersucht werden







Nr. Gebiet	06/31	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	6	Bebauungsplan-Nr.	5483-13
Stadtteil	61 LICHTENBROICH		
Bereich	ehem. Kaufring/nördl. Kieshecker Weg		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

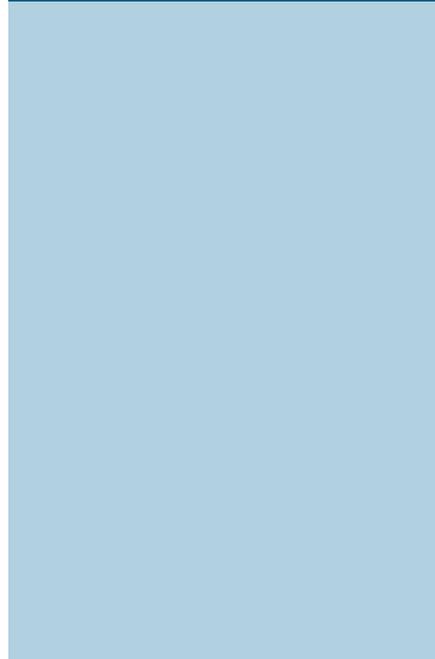
Nettobauland (ha)	5,05	Anteil Büroflächen (%)	60
		Anteil Gewerbeflächen (%)	40
Äußere Erschließung	vorhanden		
Alllasten	AA 30, AS 10141 (Randbereich)		
Eigentümer	privat, Stadt		
Realisierungszeitraum*	z. T. im Bau, Rest kurzfristig		
Nutzung	Lagerhallen, Brache		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Gewerbepark mit flughafenbezogener Ausrichtung. Hinweis: teilweise Wasserschutzzone III B

Notizen





Nr. Gebiet	06/34	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	6	Bebauungsplan-Nr.	5682-13
Stadtteil	63 RATH		
Bereich	Theodorstraße/A44		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

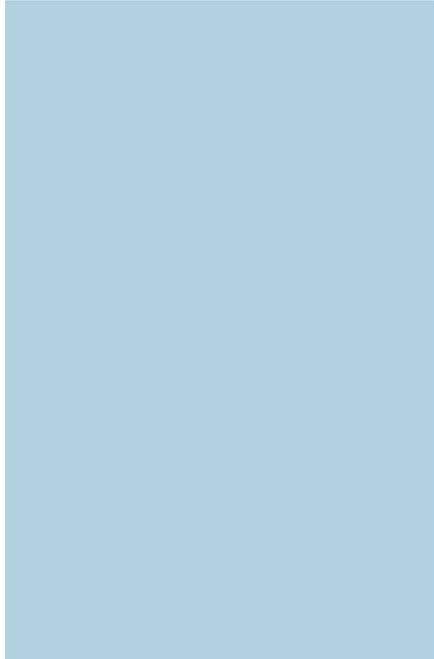
Nettobauland (ha)	2,12	Anteil Büroflächen (%)	80
		Anteil Gewerbeflächen (%)	20
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	keine		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	z. T. im Bau, Rest kurzfristig		
Nutzung	z. T. im Bau, Brache		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Geplant sind Gewerbeparks und Büros
Hinweis: teilweise Wasserschutzzone III B

Notizen





Nr. Gebiet	06/40	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	6	Bebauungsplan-Nr.	5580-23
Stadtteil	64 MÖRSENBROICH		
Bereich	Opitzstraße/südl. Vogelsanger Weg		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

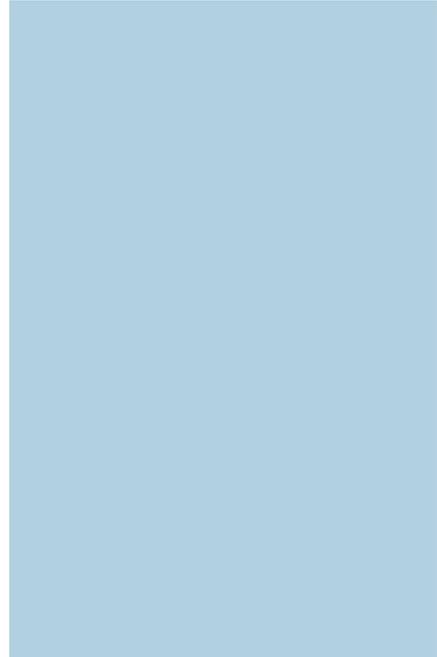
Nettobauland (ha)	2,50	Anteil Büroflächen (%)	80
		Anteil Gewerbeflächen (%)	20
Äußere Erschließung	muss zum Teil angepasst werden		
Alllasten	AA 38, AS 8422, 8434, 8453		
Eigentümer	Stadt		
Realisierungszeitraum*	1/2 mittel-, 1/2 langfristig		
Nutzung	Brache		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Realisierung im Teilbereich "b" ggf. von den Ausbauplänen des Nördlichen Zubringers abhängig. Für Bereich "d" gilt der Bebauungsplan Nr. 5580/53. Siehe auch Bebauungspläne 5580/12 und /17

Notizen





Nr. Gebiet 06/43
Bezirk 6
Stadtteil 62 UNTERRATH
Bereich Airport City/Flughafenstraße

Planungsstand
rechtsverbindlich

Bebauungsplan-Nr.
5382-29

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Notizen

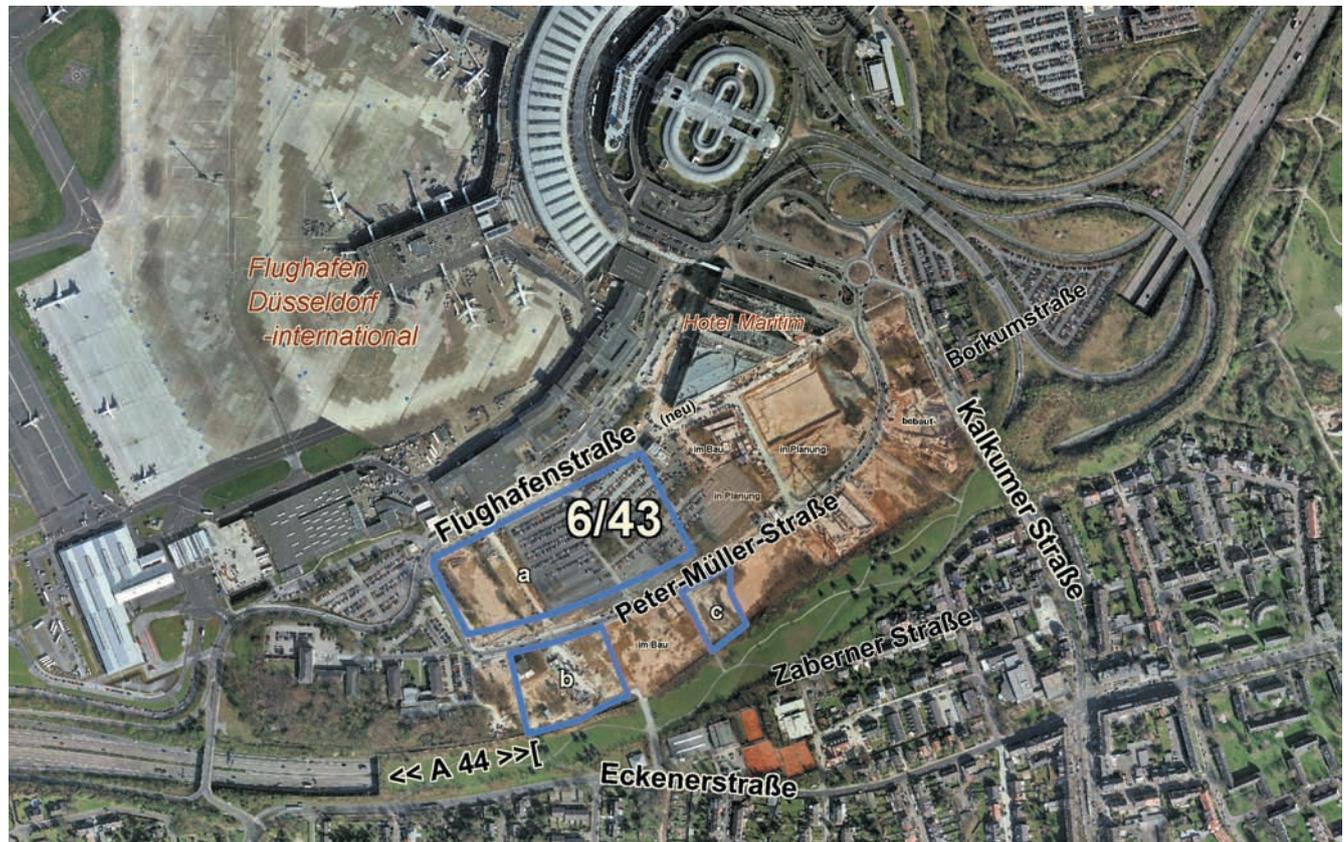
Nettobauland (ha) 4,78 **Anteil Büroflächen (%)** 100
Anteil Gewerbeflächen (%) 0

Äußere Erschließung vorhanden
Altlasten AA 234, AS 6700
Eigentümer Flughafen
Realisierungszeitraum* z. T. im Bau, Rest kurzfristig
Nutzung Wohngebäude, ehem. Kaserne

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Teilbereiche fertig und im Bau (Flächenangaben beziehen sich auf Gesamtfläche). Hinweis: Wasserschutzzone III B





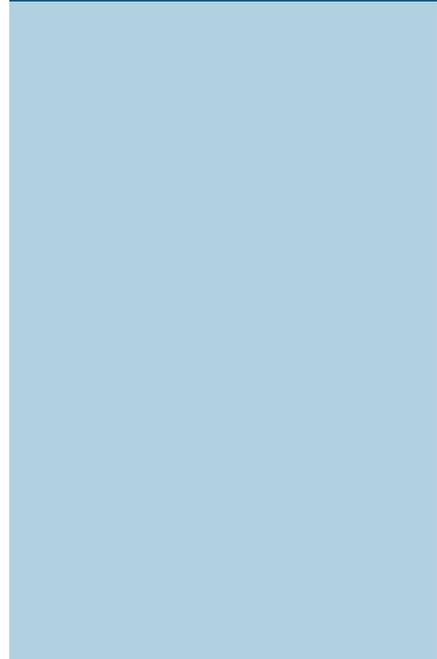
Nr. Gebiet	06/59	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	6	Bebauungsplan-Nr.	5780-22
Stadtteil	63 RATH		
Bereich	östl. Selbeckerstraße		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	2,23	Anteil Büroflächen (%)	100
		Anteil Gewerbeflächen (%)	0
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	AS 8021		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	3/4 kurz-, 1/4 langfristig		
Nutzung	Industriebrache		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen

1. Bauabschnitt fertiggestellt





Nr. Gebiet 06/60
Bezirk 6
Stadtteil 61 LICHTENBROICH
Bereich ICE-Haltepunkt Flughafen

Planungsstand
rechtsverbindlich

Bebauungsplan-Nr.
5584-03

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

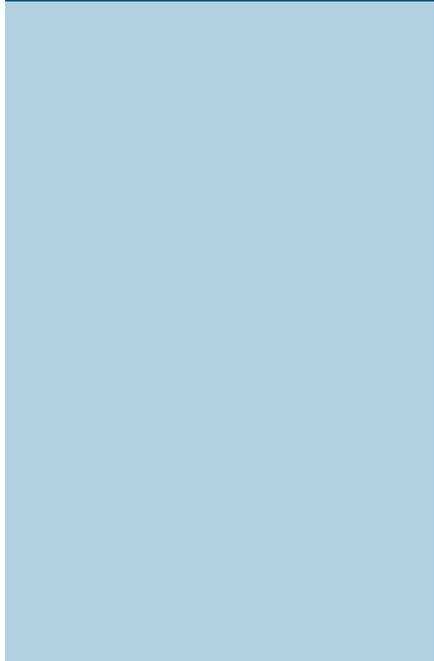
Nettobauland (ha) 2,09 **Anteil Büroflächen (%)** 100
Anteil Gewerbeflächen (%) 0

Äußere Erschließung vorhanden
Altlasten nicht bekannt
Eigentümer privat
Realisierungszeitraum* sofort
Nutzung baureifes Gelände

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Notizen





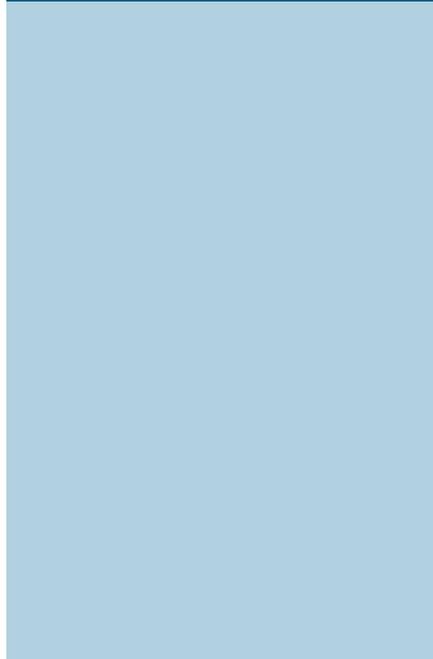
Nr. Gebiet	06/61	Planungsstand	GEP/FNP
Bezirk	6	Bebauungsplan-Nr.	
Stadtteil	63 RATH		
Bereich	nördl. Oberrather Straße/S-Bf Rath		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	1,01	Anteil Büroflächen (%)	
		Anteil Gewerbeflächen (%)	100
Äußere Erschließung	muss zum Teil angepasst werden		
Altlasten	AS 8456		
Eigentümer	Vivico Real Estate, aurelis Real Estate		
Realisierungszeitraum*	langfristig		
Nutzung	Bahngelände		

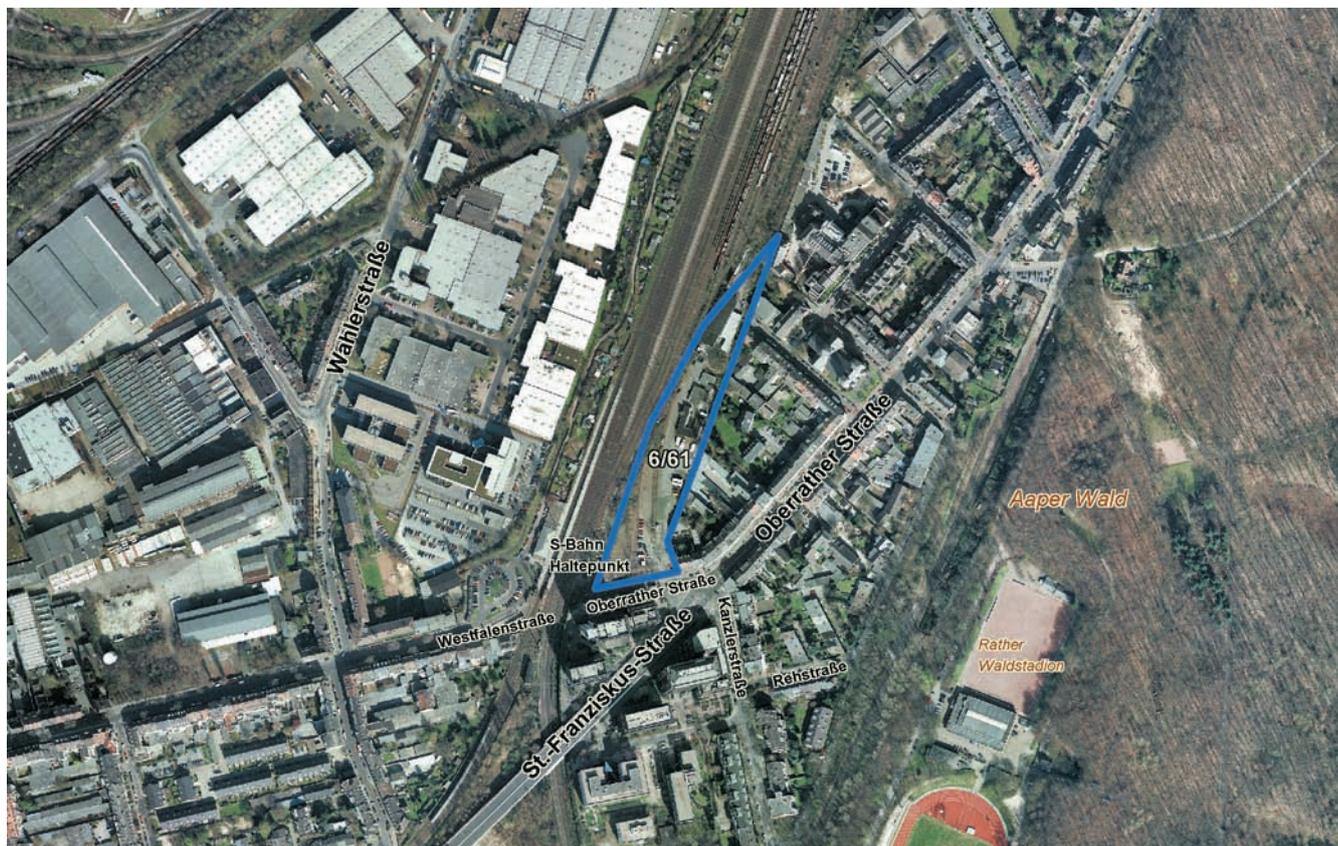
* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen

Bahngelände wird entwidmet





Nr. Gebiet	06/62	Planungsstand	im Verfahren
Bezirk	6	Bebauungsplan-Nr.	5682-11
Stadtteil	63 RATH		
Bereich	westliche Theodorstraße		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

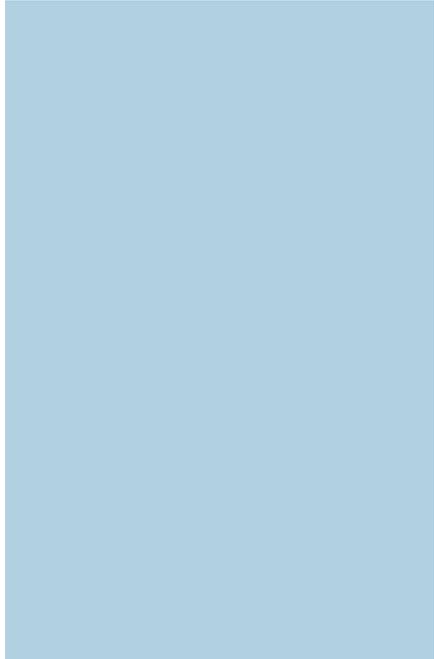
Nettobauland (ha)	9,67	Anteil Büroflächen (%)	60
		Anteil Gewerbeflächen (%)	40
Äußere Erschließung	muss zum Teil angepasst werden		
Altlasten	AA 32, AS 8063, 8243, 8444, 8245		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	mittelfristig		
Nutzung	Bürogebäude, Brache		

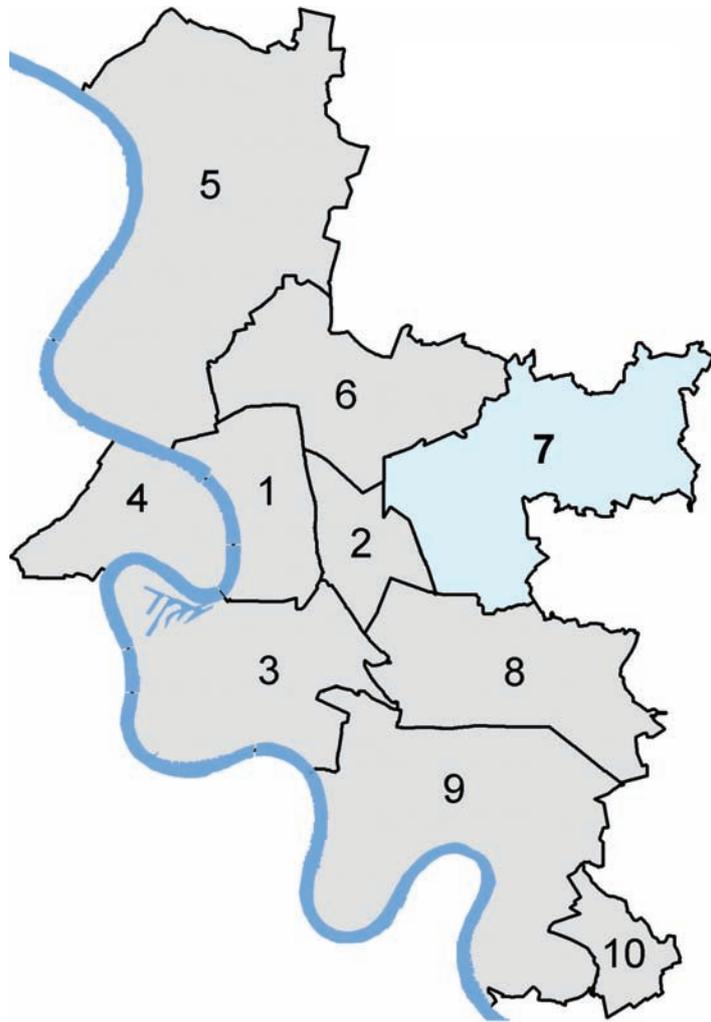
* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Hinweis: Wasserschutzzone III B

Notizen



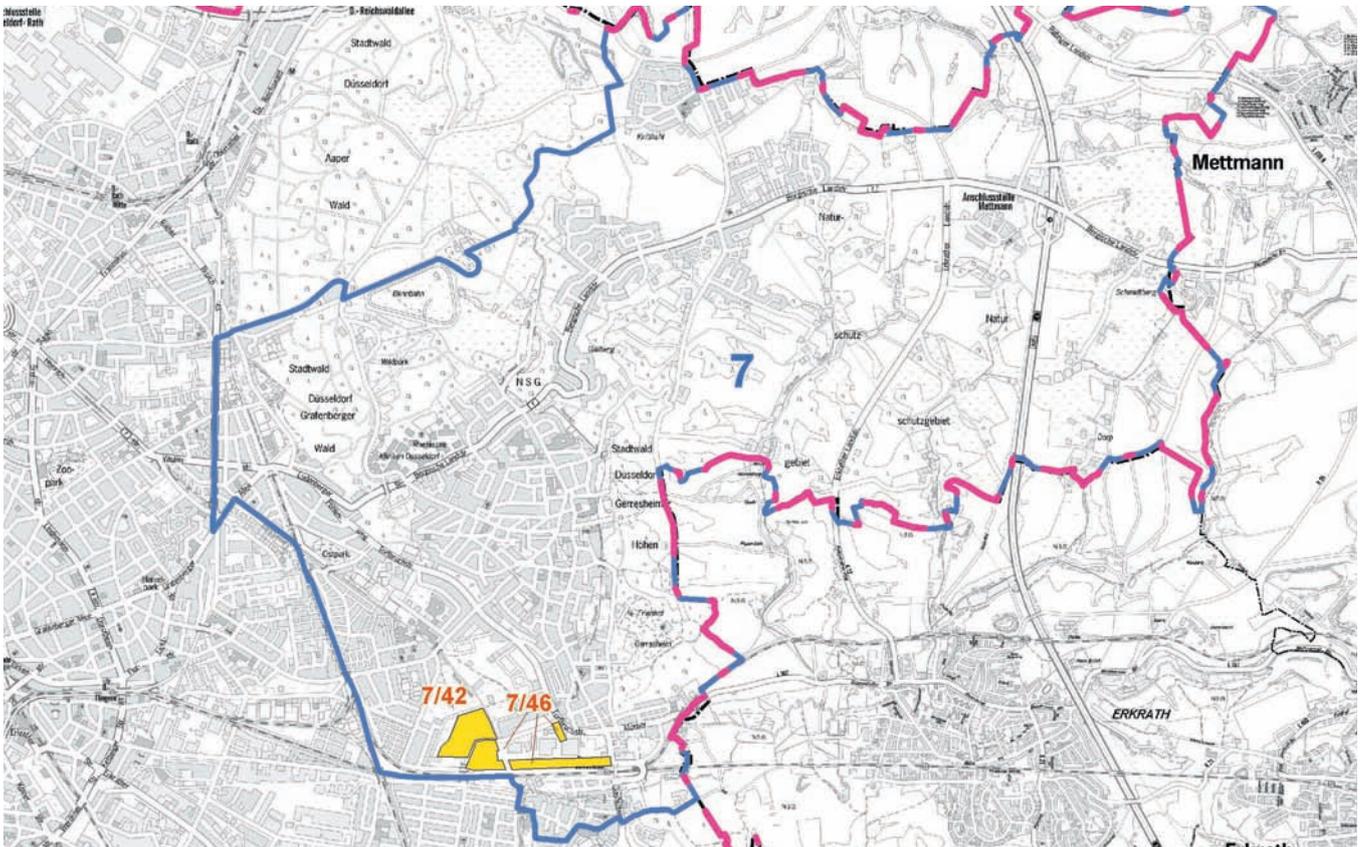


Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 07

071 Gerresheim 072 Grafenberg 073 Ludenberg 074 Hubbelrath

74

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	Anteil Büro* (%)	Anteil GE* (%)
07/42	GERRESHEIM	Nach den Mauresköthen	5976-24	7,41	0	100
07/46	GERRESHEIM	westl. Heyestraße (ehem. Glashütte)		10,70	60	40
Baugebiete 2, Bruttobauland (BBL) 20,73 ha				18,11		



*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, Anteil Büro = Anteil Büroflächen, Anteil GE = Anteil Gewerbeflächen



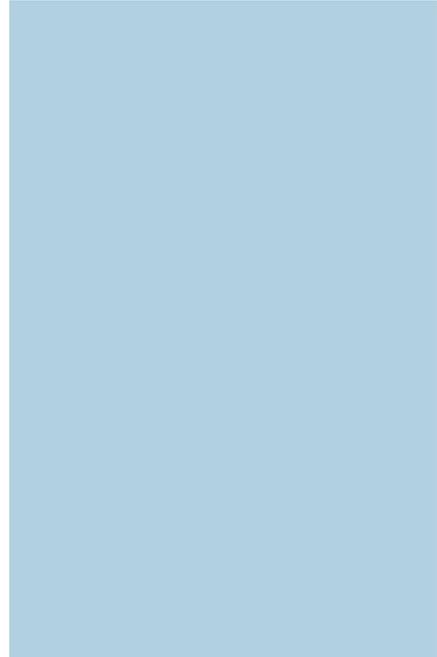
Nr. Gebiet	07/42	Planungsstand	im Verfahren
Bezirk	7	Bebauungsplan-Nr.	5976-24
Stadtteil	71 GERRESHEIM		
Bereich	Nach den Mauresköthen		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	7,41	Anteil Büroflächen (%)	0
		Anteil Gewerbeflächen (%)	100
Äußere Erschließung	wird angepasst		
Altlasten	AA 178, AS 7107		
Eigentümer	Stadt		
Realisierungszeitraum*	1/2 kurz-, 1/2 mittelfristig		
Nutzung	Brachflächen, gewerbl. Nutzung		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen

Ziel: Kleinteilige Gewerbenutzung (GE)





Nr. Gebiet 07/46
Bezirk 7
Stadtteil 71 GERRESHEIM
Bereich westl. Heyestraße (ehem. Glashütte)

Planungsstand
Wettbewerb

Bebauungsplan-Nr.

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha) 10,70 **Anteil Büroflächen (%)** 60
Anteil Gewerbeflächen (%) 40

Äußere Erschließung vorhanden
Altlasten aufgrund der Vornutzung
Eigentümer privat, Stadt
Realisierungszeitraum* 1/2 mittel-, 1/2 langfristig
Nutzung Industriebranche

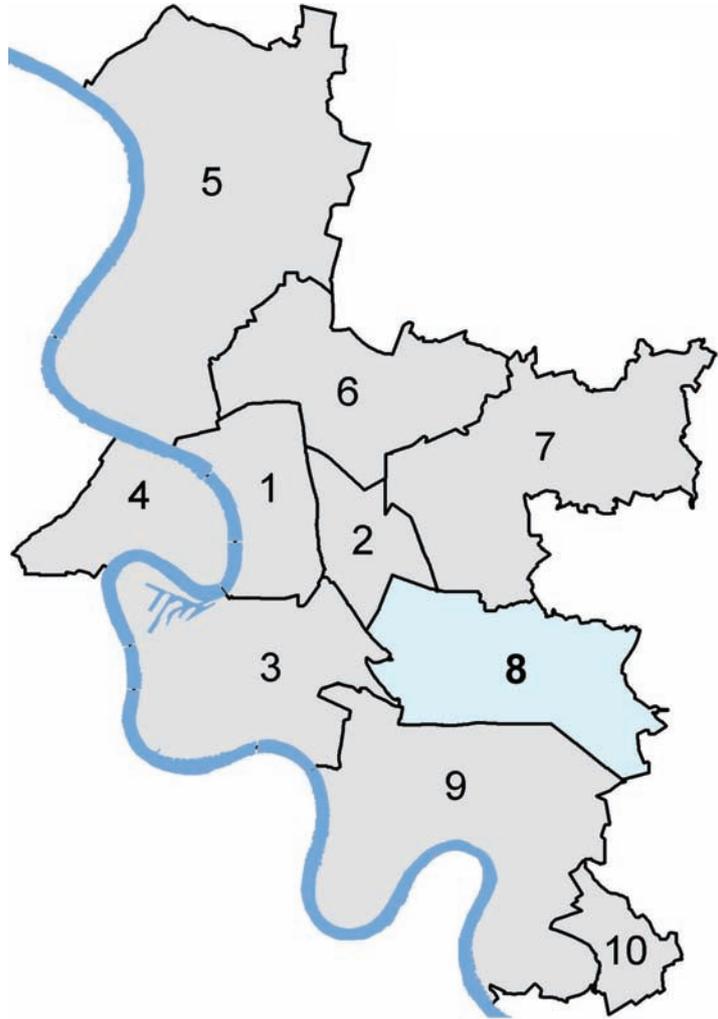
* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Nach Wettbewerb wird Planung eigeleitet; Zahlenwerte derzeit nur vorläufig und nur grob ermittelt.

Notizen



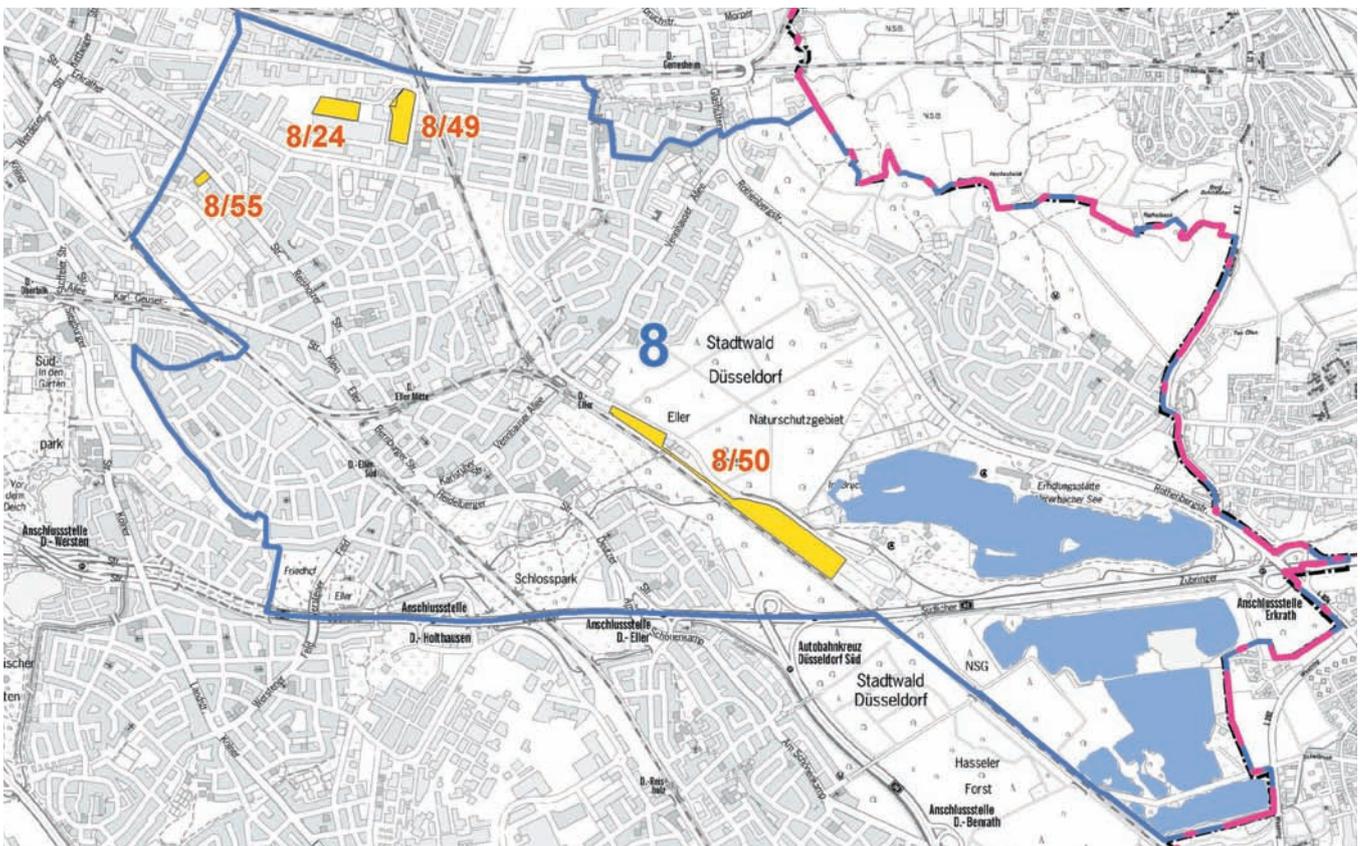


Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 08

081 Lierenfeld 082 Eller 083 Vennhausen 084 Unterbach

78

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	Anteil Büro* (%)	Anteil GE* (%)
08/24	LIERENFELD	nördl. Königsberger Straße (Ost)	5876-10	3,02	0	100
08/49	LIERENFELD	nördl. Königsberger Straße (Ost)	5876-10	2,98	0	100
08/55	LIERENFELD	Erkrather Straße	5775-32	0,47	80	20
08/50	UNTERBACH	Am Kleinforst	6073-25	13,10	0	100
Baugebiete 4, Bruttobauland (BBL) 22,79 ha				19,57		



*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, Anteil Büro = Anteil Büroflächen, Anteil GE = Anteil Gewerbeflächen



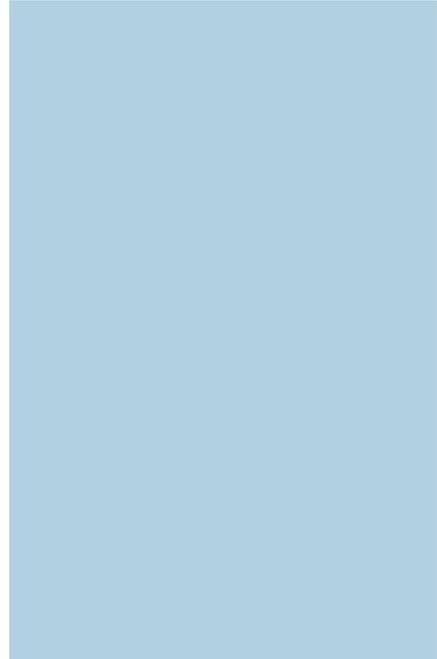
Nr. Gebiet	08/24	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	8	Bebauungsplan-Nr.	5876-10
Stadtteil	81 LIERENFELD		
Bereich	nördl. Königsberger Straße (Ost)		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	3,02	Anteil Büroflächen (%)	0
		Anteil Gewerbeflächen (%)	100
Äußere Erschließung	muss angepasst werden		
Altlasten	AS 6090		
Eigentümer	privat, Stadt		
Realisierungszeitraum*	sofort		
Nutzung	gewerbl. Nutzung		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen

Teilbereich von og. Bebauungsplan – siehe auch 8/49. Bestehende Hallen werden größtenteils weiter genutzt. Vermarktung hat begonnen; GE und GI





Nr. Gebiet	08/49	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	8	Bebauungsplan-Nr.	5876-10
Stadtteil	81 LIERENFELD		
Bereich	nördl. Königsberger Straße (Ost)		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

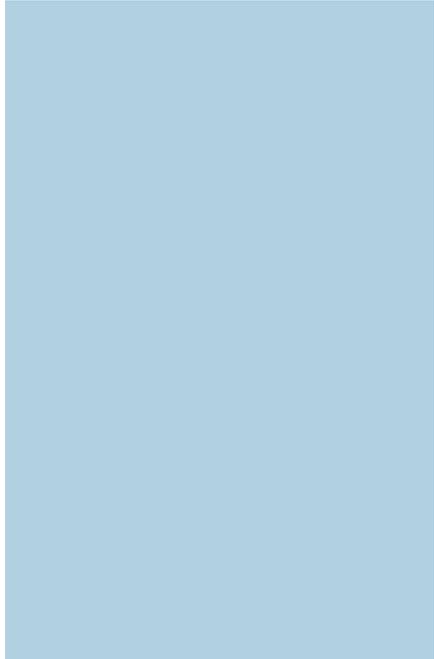
Nettobauland (ha)	2,98	Anteil Büroflächen (%)	0
		Anteil Gewerbeflächen (%)	100
Äußere Erschließung	muss angepasst werden		
Altlasten	AS 6090 (teilweise)		
Eigentümer	Stadt		
Realisierungszeitraum*	langfristig		
Nutzung	Behelfsheimen		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Ziel: Gewerbliche Nutzung; erst nach Aufgabe der Wohnnutzung möglich.
(Teilbereich von og. Bebauungsplan – siehe auch 8/24)

Notizen





Nr. Gebiet	08/50	Planungsstand	Vorplanung
Bezirk	8	Bebauungsplan-Nr.	6073-25
Stadtteil	84 UNTERBACH		
Bereich	Am Kleinformst		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

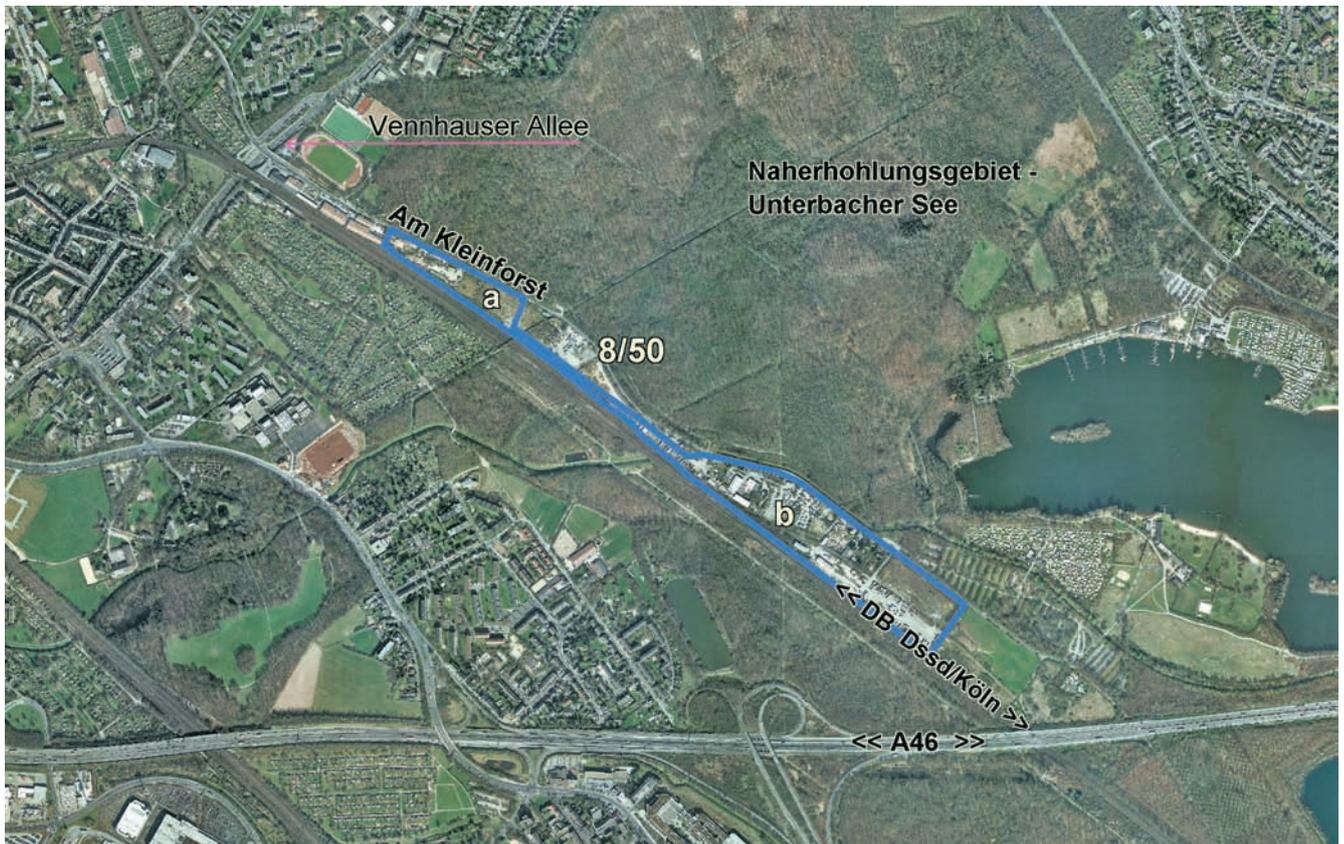
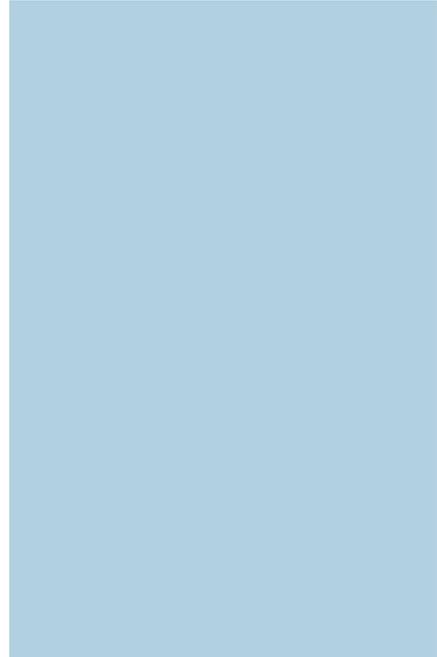
Nettobauland (ha)	13,10	Anteil Büroflächen (%)	0
		Anteil Gewerbeflächen (%)	100
Äußere Erschließung	muss angepasst werden		
Altlasten	Fläche b: AS 1912, 3956, 6359, -86, -96		
Eigentümer	Fa. aurelis		
Realisierungszeitraum*	mittelfristig		
Nutzung	gewerbliche Nutzungen		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Ziel: Kleinteiliges Gewerbe (GE); Klimatische Auswirkungen müssen untersucht werden. Hinweis: Fläche "b" Wasserschutzzone III B

Notizen





Nr. Gebiet	08/55	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	8	Bebauungsplan-Nr.	5775-32
Stadtteil	81 LIERENFELD		
Bereich	Erkrather Straße		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

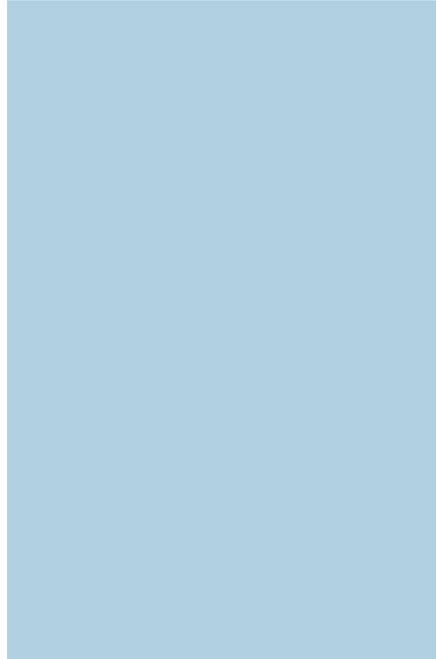
Nettobauland (ha)	0,47	Anteil Büroflächen (%)	80
		Anteil Gewerbeflächen (%)	20
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	nicht bekannt		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	vor Baubeginn		
Nutzung	frei		

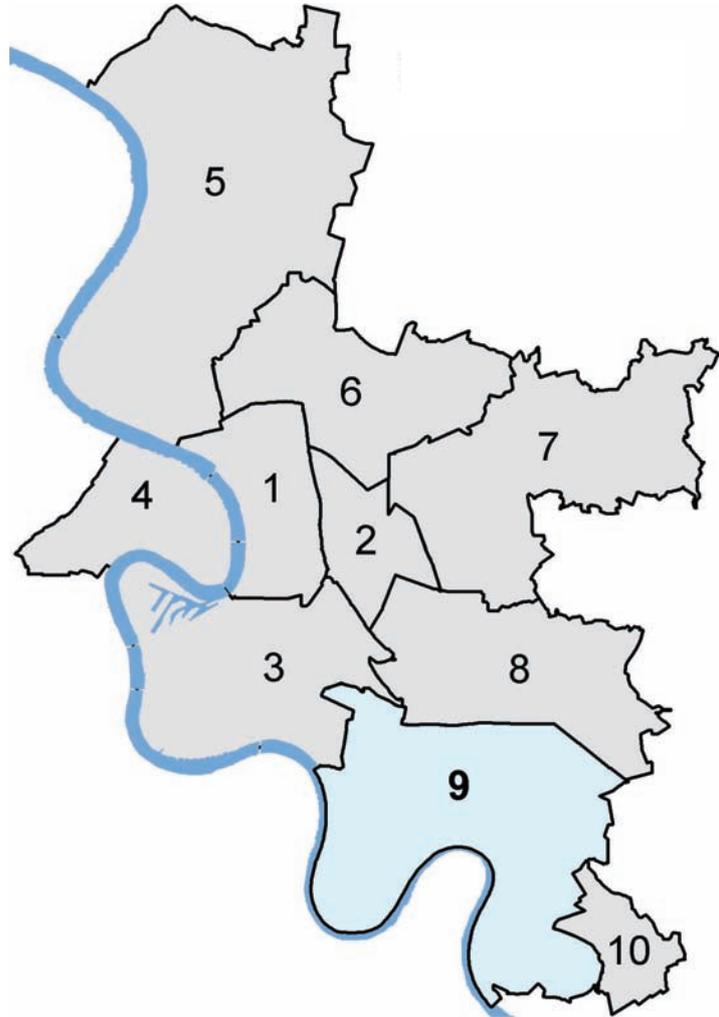
* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

GE-Ausweisung, 4 Geschosse

Notizen



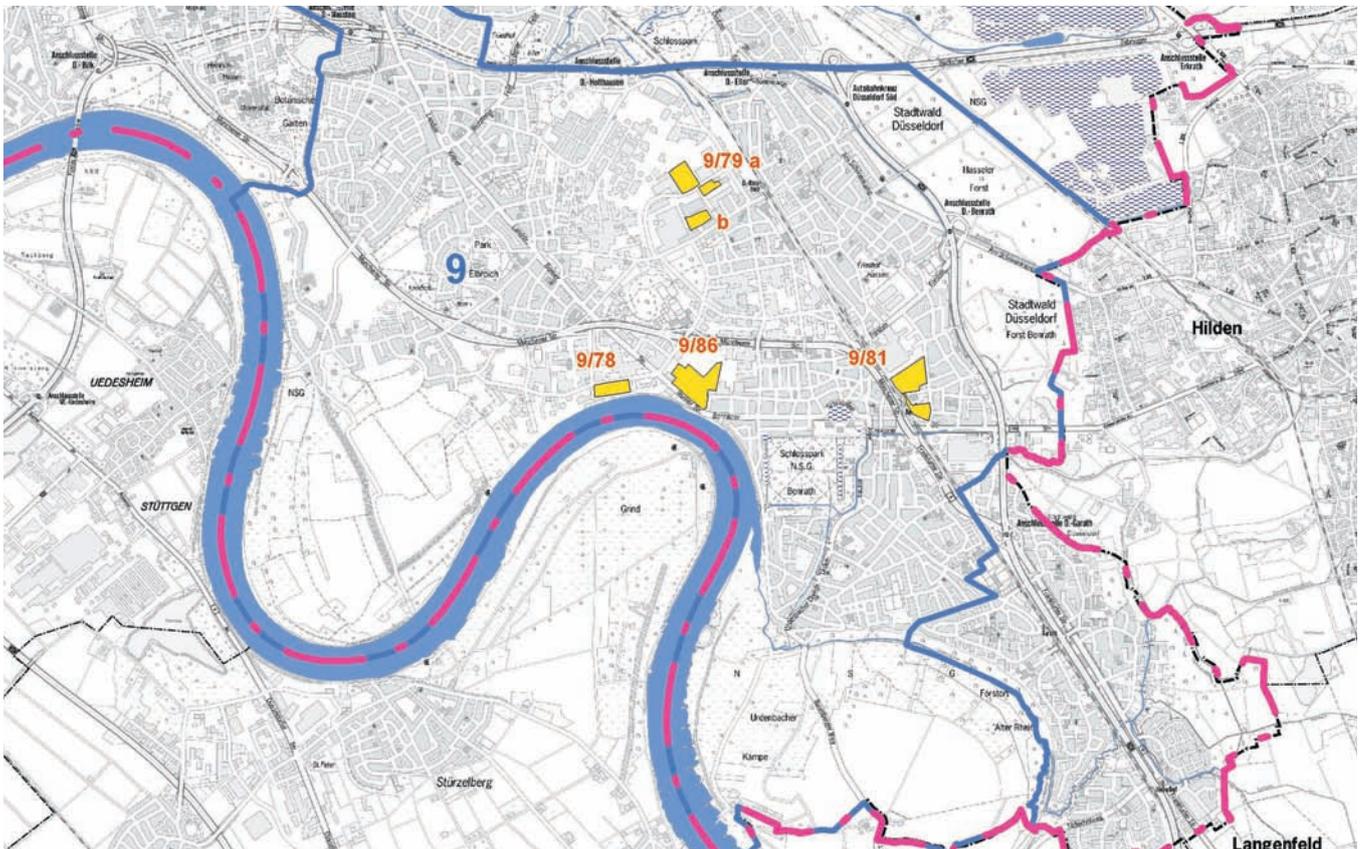


Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 09

091 Wersten 092 Himmelgeist 093 Holthausen 094 Reisholz 095 Benrath 096 Urdenbach 097 Itter 098 Hassels

84

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	Anteil Büro* (%)	Anteil GE* (%)
09/78	HOLTHAUSEN	Rheinbogen Reisholz/Uferstraße	5870-18	2,63	35	65
09/79	REISHOLZ	Ortsumgehung Reisholz/Henkelstraße	5971-27	7,77	0	100
09/81	BENRATH	westl. Tellingstraße (II)	Text	9,03	0	100
09/86	BENRATH	Bonner Straße (ehem. Fa. Stora Enso)	GI 5	8,32	0	100
Baugebiete 4, Bruttobauland (BBL) 30,04 ha				27,75		



*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, Anteil Büro = Anteil Büroflächen, Anteil GE = Anteil Gewerbeflächen

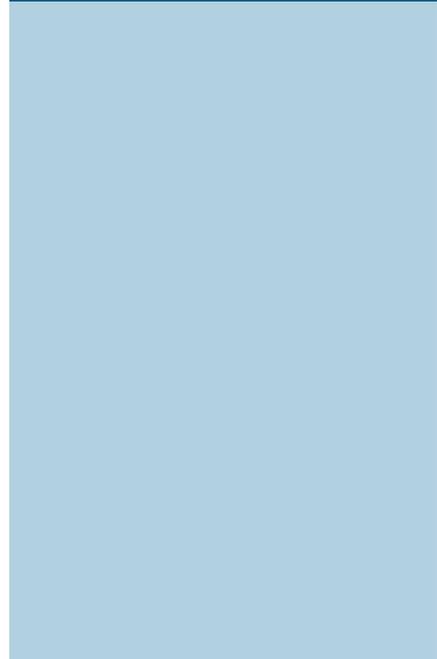


Nr. Gebiet	09/78	Planungsstand	im Verfahren
Bezirk	9	Bebauungsplan-Nr.	5870-18
Stadtteil	93 HOLTHAUSEN		
Bereich	Rheinbogen Reisholz/Uferstraße		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	2,63	Anteil Büroflächen (%)	35
		Anteil Gewerbeflächen (%)	65
Äußere Erschließung	vorhanden		
Alllasten	AS 4267, 4863, 4203		
Eigentümer	privat, IDR		
Realisierungszeitraum*	langfristig		
Nutzung	z.T. Gewerbebrache		

Notizen



* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Langfristig soll der gesamte Bereich des abgeschlossenen Werkstattverfahrens "Reisholzer Hafen" (ca. 32 ha) als gewerbeorientierter Standort aufgewertet werden





Nr. Gebiet	09/79	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	9	Bebauungsplan-Nr.	5971-27
Stadtteil	94 REISHOLZ		
Bereich	Ortsumgehung Reisholz/Henkelstraße		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

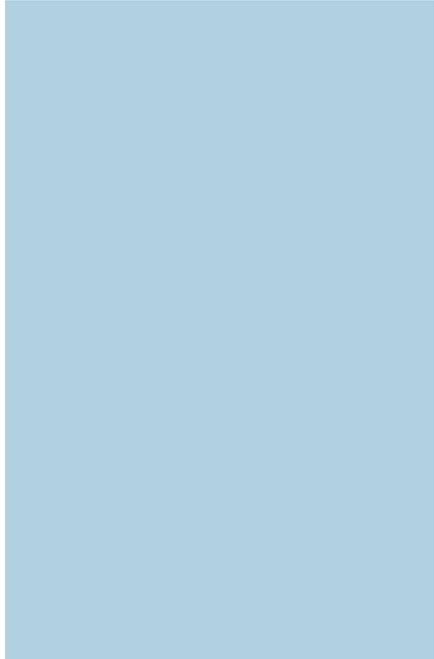
Nettobauland (ha)	7,77	Anteil Büroflächen (%)	0
		Anteil Gewerbeflächen (%)	100
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	AS 4780		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	kurzfristig		
Nutzung	teilweise Brachflächen		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Planungsrecht für GI besteht auf den Teilbereich a. Für den Teilbereich b ist o.g. Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Notizen





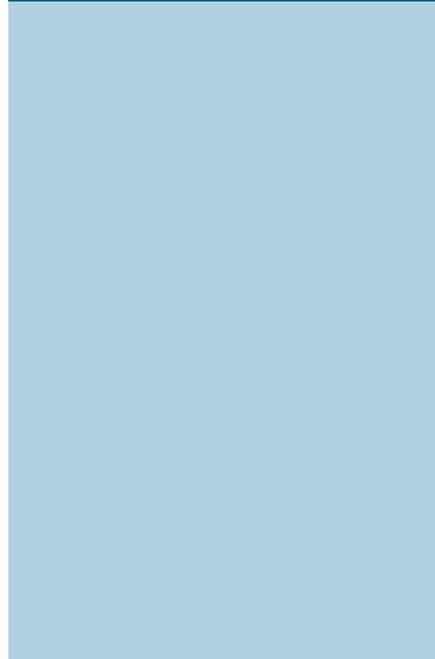
Nr. Gebiet	09/81	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	9	Bebauungsplan-Nr.	Text
Stadtteil	95 BENRATH		
Bereich	westl. Telleringsstraße (II)		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	9,03	Anteil Büroflächen (%)	0
		Anteil Gewerbeflächen (%)	100
Äußere Erschließung	vorhanden, muss ggf. ergänzt werden		
Altlasten	AS 4101		
Eigentümer	privat, Stadt		
Realisierungszeitraum*	mittelfristig		
Nutzung	Industriehallen		

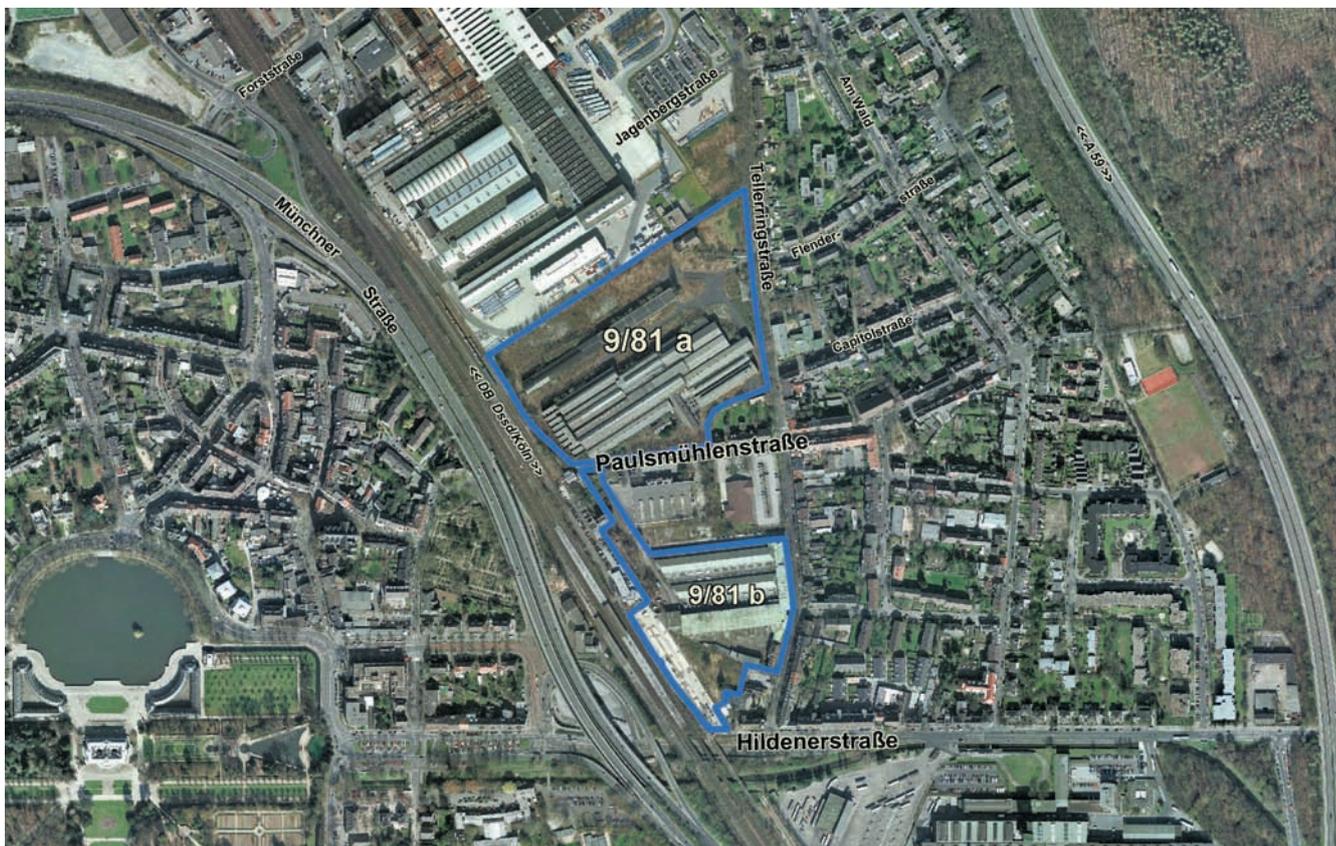
* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen

Ziel: Industrielle und gewerbliche Nutzung (Textbebauungsplan)





Nr. Gebiet	09/86	Planungsstand	rechtsverbindlich
Bezirk	9	Bebauungsplan-Nr.	GI 5
Stadtteil	95 BENRATH		
Bereich	Bonner Straße (ehem. Fa. Stora Enso)		

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

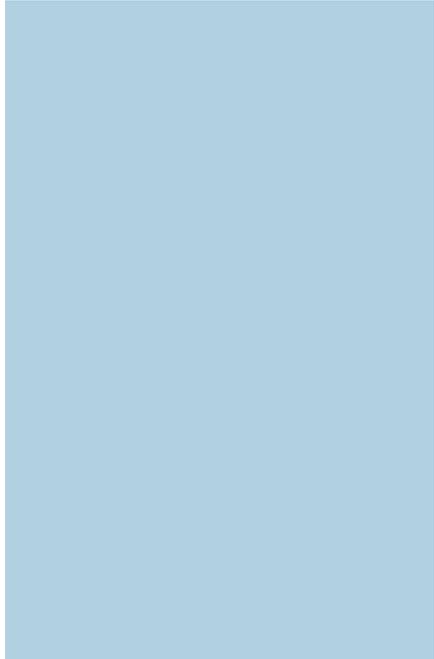
Nettobauland (ha)	8,32	Anteil Büroflächen (%)	0
		Anteil Gewerbeflächen (%)	100
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	wird beseitigt		
Eigentümer	privat		
Realisierungszeitraum*	mittelfristig		
Nutzung	freigeräumt		

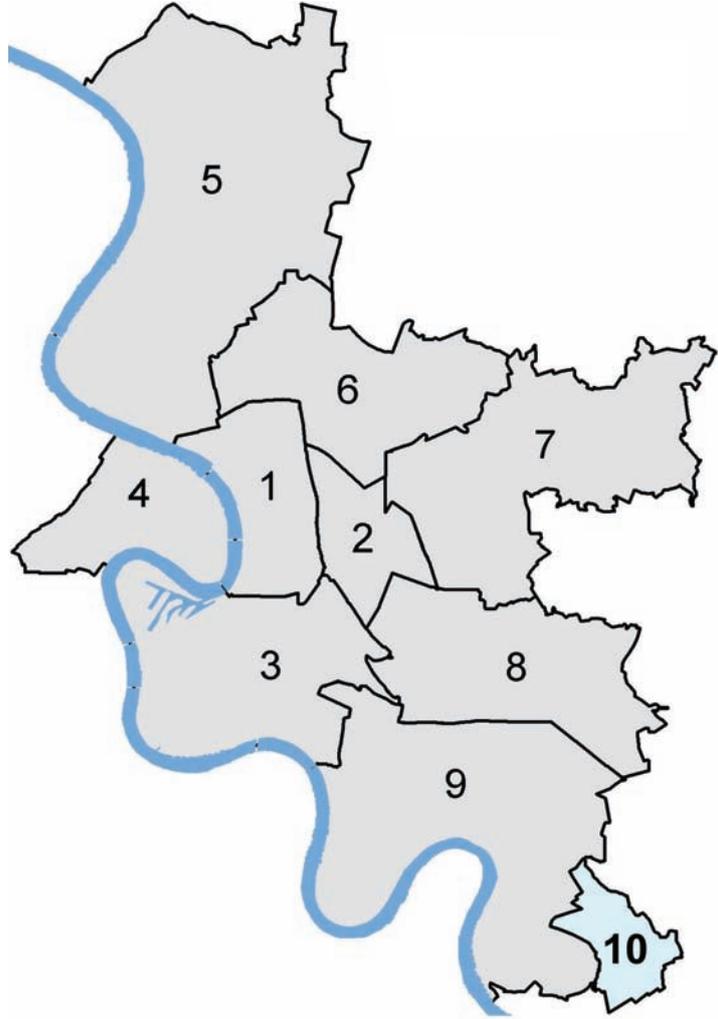
* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Teilbereich vor Baugenehmigung; Rest mittelfristig, Investor plant.
Hinweis: Wasserschutzzone III A

Notizen



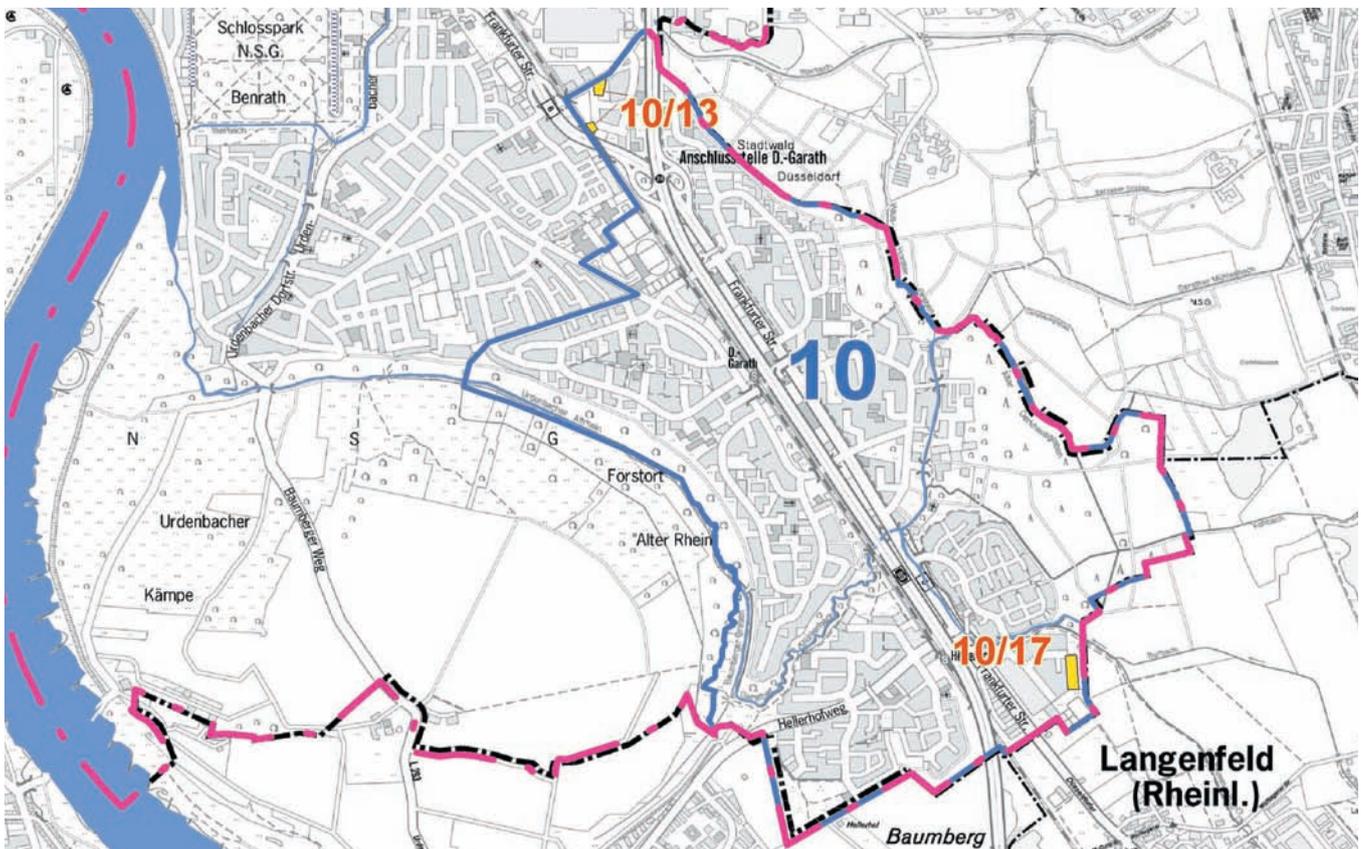


Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 10

101 Garath 102 Hellerhof

90

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	Anteil Büro* (%)	Anteil GE* (%)
10/13	GARATH	Wittenberger Weg		0,42	0	100
10/17	HELLERHOF	Duderstädter Straße	6466-06	0,71	0	100
Baugebiete 2, Bruttobauland (BBL) 1,27 ha				1,13		



*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, Anteil Büro = Anteil Büroflächen, Anteil GE = Anteil Gewerbeflächen



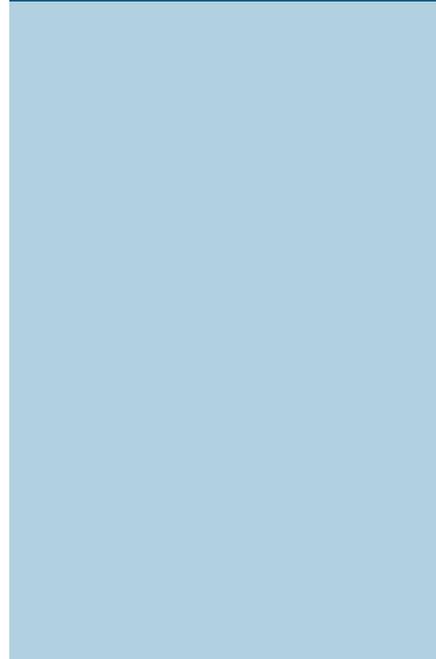
Nr. Gebiet	10/13	Planungsstand rechtsverbindlich
Bezirk	10	
Stadtteil	101 GARATH	
Bereich	Wittenberger Weg	
		Bebauungsplan-Nr.

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha)	0,42	Anteil Büroflächen (%)	0
		Anteil Gewerbeflächen (%)	100
Äußere Erschließung	vorhanden		
Altlasten	keine		
Eigentümer	Stadt		
Realisierungszeitraum*	kurzfristig		
Nutzung	freigeräumt		

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Notizen



Anmerkungen

Ziel: Nichtstörendes Gewerbe; Planungsrecht nach 34 BauGB; sofort bebaubar





Nr. Gebiet 10/17
Bezirk 10
Stadtteil 102 HELLERHOF
Bereich Duderstädter Straße

Planungsstand
rechtsverbindlich

Bebauungsplan-Nr.
6466-06

Geschätztes Potenzial, Restriktionen (alle Werte grob ermittelt)

Nettobauland (ha) 0,71 **Anteil Büroflächen (%)** 0
Anteil Gewerbeflächen (%) 100

Äußere Erschließung vorhanden
Altlasten keine
Eigentümer Stadt
Realisierungszeitraum* sofort
Nutzung Brache

* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

Anmerkungen

Ziel: Kleinteilige Gewerbebereiche. Hinweis: Wasserschutzzone III B

Notizen



Veröffentlichungen des Stadtplanungsamtes in der Reihe:
Beiträge zur Stadtplanung und Stadtentwicklung in Düsseldorf

Bauflächen 2003 für Dienstleistungen und Gewerbe **(Nr. 1)**

Golzheim-Süd, Projektsteuerungsplan **(Nr. 2)**

Lichtmasterplan **(Nr. 3)**

Tendenzen der räumlichen Stadtentwicklung,
Heute – morgen – übermorgen **(Nr. 4)**

Rahmenplan „Hochhausentwicklung in Düsseldorf“ **(Nr. 5)**

Entwicklungskonzept Kaiserswerth **(Nr. 6)**

Innovatives Wohnen „Am Quellenbusch“, Werkstattverfahren **(Nr. 7)**

Bauflächen 2005 für das Wohnen **(Nr. 8)**

Bauflächen 2005 für Dienstleistungen und Gewerbe **(Nr. 9)**

Geschäftsbericht 2004 **(Nr. 10)**

Bauflächen 2007 für das Wohnen **(Nr. 11)**

Bauflächen 2007 für Dienstleistungen und Gewerbe **(Nr. 12)**

Ein Dialog zur Stadtentwicklung – Wohnen in Düsseldorf **(Nr. 13)**

Rahmenplan Einzelhandel 2007 **(Nr. 14)**

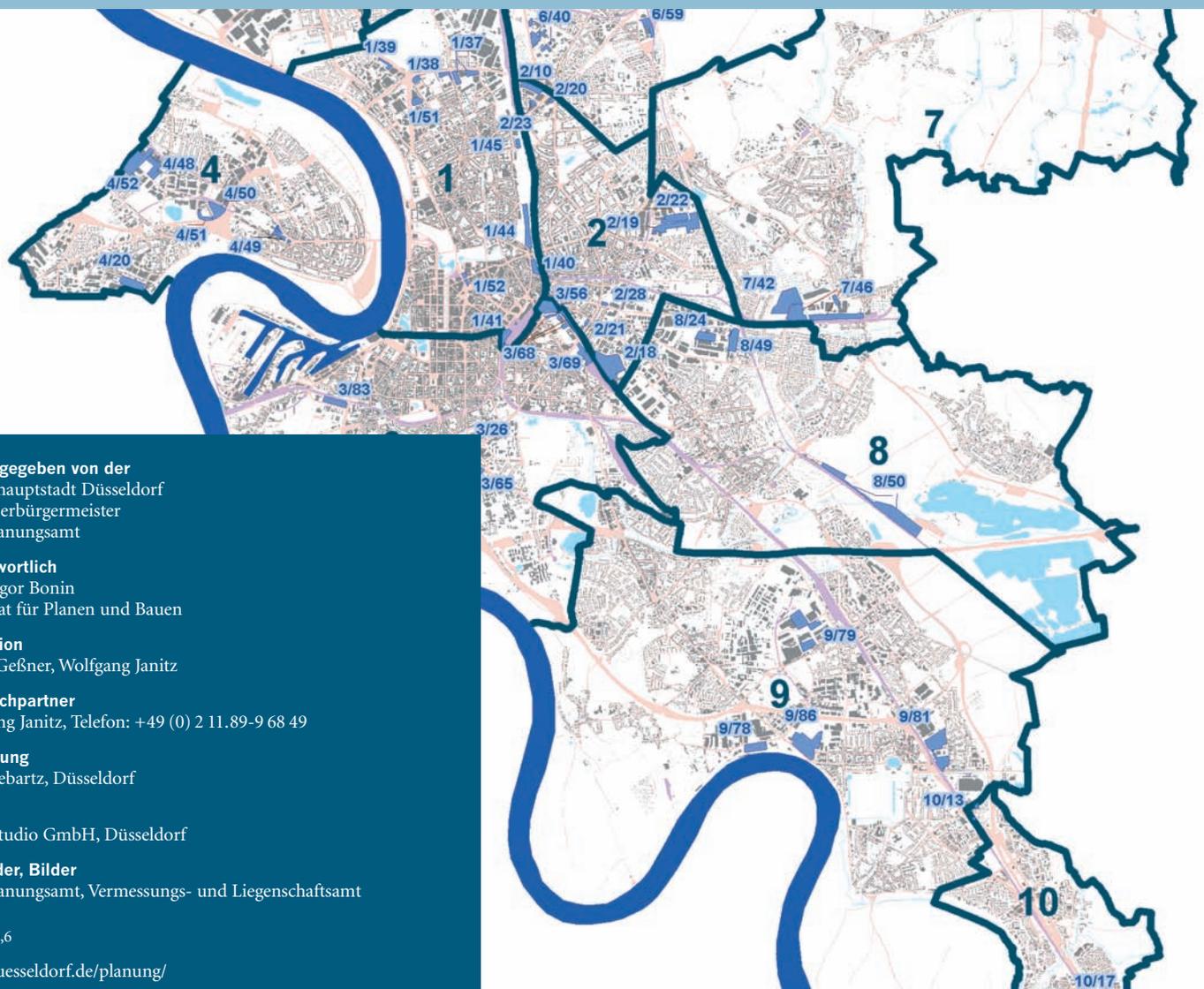
Geschäftsbericht 2007 **(Nr. 15)**

Ein Dialog zur Stadtentwicklung –
Das Düsseldorfer Stadtquartier von morgen **(Nr. 16)**

Bauflächen 2009 für das Wohnen **(Nr. 17)**

Bauflächen 2009 für Dienstleistungen und Gewerbe (Nr. 18)

Die Veröffentlichungen stehen auch zum Herunterladen (download) auf der Homepage des Stadtplanungsamtes unter www.duesseldorf.de/planung/veroeffentlichungen/ zur Verfügung. Die Druck-Exemplare sind – insbesondere von den älteren – Veröffentlichungen zum Teil vergriffen.



Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Verantwortlich
Dr. Gregor Bonin
Dezernat für Planen und Bauen

Redaktion
Ulrike Geßner, Wolfgang Janitz

Ansprechpartner
Wolfgang Janitz, Telefon: +49 (0) 2 11.89-9 68 49

Gestaltung
Beate Tebartz, Düsseldorf

Druck
Druckstudio GmbH, Düsseldorf

Luftbilder, Bilder
Stadtplanungsamt, Vermessungs- und Liegenschaftsamt

VII/09-0,6

www.duesseldorf.de/planung/